



斷供積壓代理一口氣掙40銀主盤

九龍盤低估價17.8%拍賣 最平50萬購公屋做業主

香港樓價持續下滑，高位入市的市民無力償還供款被迫斷供，物業頓變銀主盤。市場銀主盤滾存數量上升逼近300個，有地產代理一口氣推出足足40個銀主盤，年底這「最後一擊」引起市場矚目。盈置地產昨日宣布，在年尾再次推出40個銀主盤，開價計合共總值逾1.52億元。拍賣單位多為大型屋苑，包括淘大花園、麗晶花園及啟德天寰，開拍價較原先開價低兩至三成。有代理提醒，目前樓價已從高位下跌兩成，如再跌一成，銀主盤將會倍增至約600個，或重現1997年負資產急增慘況。

◆香港文匯報記者 黎梓田

盈置地產12月14日推出40項物業拍賣，全屬銀主盤，其中住宅涉35伙(包括村屋)，當中7伙為公居屋物業(3伙未補地價)。根據資料，住宅開拍價低於銀行估價一兩成，或者均低於銀主11月開價的一兩成，部分單位開拍價更低於原先開價的兩至三成。而寫字樓、商舖以及車位則佔1伙、2伙及2個。此外，今次拍賣會將會舉辦法律講座，邀請律師機代表作席前講師，講解買入銀主盤的重要事項。

部分銀主盤低估價「一球」

該行指，油麻地御金·國峰高層一房單位繼續成拍賣焦點，將以劈價方式以585萬元起拍賣。單位面積約400方呎，呎價約14,625元。相對於銀行網上估價的712萬元，低了整整127萬元或17.8%。該行指，單位內部如同全新，有開揚中環維港景觀。另有3個拍賣盤開價比銀行網上估價低100萬元或以上，包括沙田雅景臺4房單位，開價690萬元(已補地價)，較銀行估價低103萬元；屯門邁亞美海灣2房單位，開價340萬元，較銀行估價低118萬元；葵涌瑞景大廈2房連天台，開價230萬元，較銀行估價低109萬元。

該行指出，今次新加入的銀主項目包括位於銅鑼灣百德新街22/36號珠城大廈25樓一伙543方呎單位，拍賣開價為620萬元。相對於銀行網上估價的714萬元，低了整整94萬元。值得注意的是，開拍價最低住宅單位為屯門良景邨開放式戶，綠表開價低至50萬元，如以開拍價拍，即50萬元就可「full-pay」做業主。

翻查資料，盈置地產亦曾在10月一口氣推出20個銀主盤，涉及住宅、寫字樓、商舖以及車位等各類物業，以開價計算，總價超過6,560萬元。

近300銀主盤 14年半新高

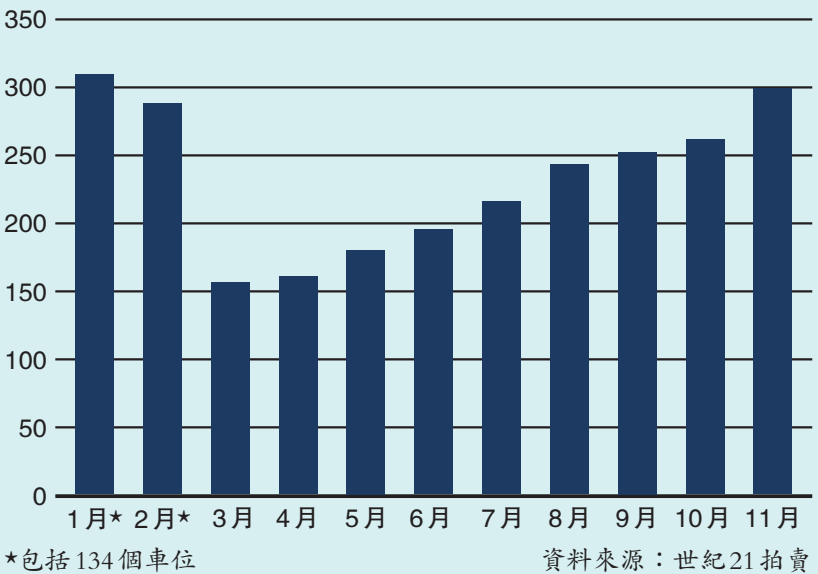
事實上，樓價下跌令負資產及銀主盤出現爆發式增長，銀主盤數量滾存至接近300個，創近14年半新高。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑早前表示，最新樓價指數與2021年9月歷史高位比下跌約19.27%，部分屋苑跌幅超過兩成，現時樓市可謂危在旦夕，如繼續惡化下去，將再出現「金融海嘯」，勢必影響整個金融體系。如樓價下跌三成，銀主盤將會倍增，即高達600個，1997年負資產超過10萬宗的慘況將會重現。



是次部分銀主盤拍賣資料			
物業	面積(方呎)	開價(萬元)	備註
九龍御金·國峰6座26樓B室	400	585	平估價18%
啟德天寰海匯1座35樓D室	453	850	平估價13%
九龍灣麗晶花園16座24樓H室	407	390(已補)	平估價19%
牛頭角淘大花園J座6樓05室	391	450	平估價11%
沙田雅景臺3座37樓D室	655	690(已補)	平估價13%
屯門良景邨良萃樓26樓6室	150	50(綠表)	開拍價最低住宅
荃灣地皇廣場2樓224號商舖	45	35	開拍價最低物業

製表：記者 黎梓田

今年每月銀主盤數量



◆油麻地御金·國峰高層一房單位以585萬元起拍賣，較銀行網上估價的712萬元，低了17.8%。
資料圖片

賣地成績嚴峻 高力倡優化審批

香港文匯報訊(記者 黎梓田)樓市表現持續疲弱，發展商買地審慎，年內出現多幅住宅官地流標。高力香港昨日發表報告指出，總結2023年政府賣地成績，於過去11個月政府及「一鐵一局」共推出9個項目，有6個流標，是本港土地供應史上出現最多流標宗數的一年，並預期政府全年賣地收入難以達標。高力建議政府考慮以減低發展成本為目標，優化地皮審批及建造程序，並審視在現時市況下賣地表的優先次序，當中金鐘及灣仔商業地最少推遲至下個財政年度才推出市場等，或可緩解流標情況。

今年6地流標 史上最多

高力表示，年初至今政府只售出3幅住宅地，成交價共逾132億元。高力亞洲估價及諮詢服務行政董事周若瑜表示，今年共有6幅土地流標(包括三幅住宅官地：赤柱環角道、荃灣油柑頭及東涌第106B區，而一鐵一局分別是小蠔灣第一期發展項目、觀塘市中心第四及第五發展區項目第106B區，以及東涌東站項目)，是本港土地供應史上出現最多流標次數的一年。

對此，她解釋指，主要因為地產商投資大型發展項目面對不同壓力，包括住宅一手市場反應淡靜、不少貨尾單位積存、未來兩三年供應增多、高息加重資金成本，以及某些地皮發展時間長令風險增加，各因素皆減低發展商投標意慾。另一方面，息口持續高企，加上經濟復甦步伐較預期慢，準買家入市心態仍然保守，估計明年樓價下調趨勢將持續，這亦會影響明年地價。

綢緞式地皮發展損意慾

高力香港的估價及諮詢服務主管鄭玄廷亦指，現時地皮發展限制多、欠靈活性，以荃灣油柑頭首置上車盤地皮為例，必須建設政府設施，包括展能中心暨嚴重弱智人士宿舍，令建築成本與整個項目的總投資額不相符，入標地價再低也計不到有合理利潤，最終只收到一份標書，並流標收場。這種綢緞式地皮發展將風險轉嫁發展商，若未來仍多以這種模式推地，可預期流標情況將更普遍。

鄭玄廷建議，政府應以減低發展成本為目標，優化審批及建造程序，包括縮短土地出售後等待入伙紙與發出滿意紙的時間、減省

建築圖則的瑣碎要求、放寬興建地庫停車場，以及只在合適的私人發展土地要求配置社福設施等，方能減輕發展商對建造成本上漲、發展時間延長而導致利息支出大增及風險提高等憂慮，刺激其發展意慾。

高力香港研究部主管李婉茵補充指，隨着未來有更多新市鎮地皮推出，新發展區的整體規劃及路線圖對吸引發展商參與至關重要。原先預計2023/24財政年度的賣地收入目標約850億元，現僅售出2幅地皮，大概有71億元收入，加上之前補地價收入約50億元，總收入共約121億元，僅佔全年賣地目標14%，可見餘下時間也難以達標。

灣仔金鐘商地推遲一年賣

灣仔和金鐘長遠缺乏新寫字樓供應，她認為兩幅地皮具投資價值，不急於短期內再推商業地皮，否則很大機會再流標。政府應重新審視現時市況下推出地皮的優先次序，考慮將商業地最少推遲至下個財政年度。元朗三合一工業用地，由於將用於容納棕地作業者，有利北部都會區收地程序，因此有需要優先處理。

遠東發展盈利跌59%



◆遠東發展執行董事、主席兼行政總裁邱達昌

香港文匯報訊(記者 蔡競文)遠東發展(0035)昨日公布截至9月底中期股東應佔盈利2.32億元，按年下跌59.29%，每股盈利8.6仙，派中期息4仙。遠東發展執行董事、主席兼行政總裁邱達昌昨表示，集團全球住宅物業的預售額約為141億元，主要分布於香港、澳洲、新加坡及英國。又稱，隨着多個項目開發接近尾聲，相信負債率將逐步回落。

期內，該集團收益為62.95億元，按年升1.08倍，主要受惠於物業、酒店及博彩業務分部錄得收益增長。當中，集團位於啟德的辦公大樓已經售出，應佔開發總值約33億元，預計於2025年財年交付。邱達昌指出，集團多個項目開發接近尾聲，相信負債率將逐步回落。截至9月底，集團負債淨額近243億元，他稱計劃未來再減少約46億至56億元負債，將負債逐步降至200億元屬較為合適的水平。

酒店業務收益增加3.4%

酒店業務方面，收益增加3.4%至9.42億元，主要來自兩間新酒店開業及倫敦Dao by Dorsett West London的經營收益。隨着旅遊限制逐漸解除及酒店客房需求增長，於內地酒店業務有所改善，加上香港於今年1月全面解除新冠檢疫政策，香港酒店物業由2023年財年上半年為檢疫客人提供服務轉向於2024年財年上半年為商務及休閒旅客提供服務。於新加坡、馬來西亞及英國的酒店業務呈現增長趨勢，而於墨爾本的兩間新酒店正處於增長階段。

峻譽·渣甸山下季售 最細434呎



◆中信泰富李肇文指，峻譽·渣甸山現正申請預售樓花同意書。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中信泰富於2019年以32億元投得的渣甸山大坑道135號豪宅項目最新命名為峻譽·渣甸山。中信泰富物業代理董事李肇文表示，項目現正申請預售樓花同意書中，最快明年首季推售。由於項目地段獨特，集團將採取惜售策略，會參考同區新盤來善價而沽，期望呎價可創渣甸山區內分層新高。

他表示，峻譽·渣甸山由兩座大樓組成，提供114伙，約七成單位望到維港。標準戶型為兩房及四房，其中434方呎細兩房戶佔30伙，680至700餘方呎大兩房戶佔48伙，至於1,686方呎四房戶佔36伙。另有9伙特色戶，面積622至2,986方呎，包括1樓連平台戶、高層連平台戶及頂層連天台戶等。項目總投資額約50億至60億元，關鍵日期2026年第一季。展望本港樓市前景，他預計本港明年會減息，加上高才通計劃，故看好市場前景。

大角咀做寓新增8%折扣

另一邊廂，其士國際與市建局合作發展的大角咀單幢盤做寓為指定一房單位買家提供「特選菁英單位折扣」及「特選專才單位折扣」，合共新增8%折扣。而F單位買家更可獲贈傢具組合或選擇1萬元傢具津貼折扣，將視乎情況不排除會延伸至開放式單位。

其士集團銷售及市場部經理曾家進表示，提供傢俬組合是為方便買家靈活使用，在成交後能立即入住。是次新增優惠單位呎價16,476至18,287元，折實價557.8萬至599.8萬元。

另外，長實營業經理詹勳榮稱，沙田名日·九肚山於下周一招標發售10伙，包括第1座12、16、17、19及21樓C室，共5伙四房戶，以及第1座12、15、16、20及21樓B室，共5伙三房戶。他續指，是次項目首度為其三房及四房單位首次推出靈活付款計劃，買家可自訂成交期及自選由發展商代繳印花稅，同時備有車位認購權。

YOHO WEST收票超額逾51倍

至於新地夥港鐵合作天水圍YOHO WEST首輪銷售昨日截票，共接獲18,436票，較本周六開售的350伙單位超額認購逾51倍。

買樓「先免後徵」累接130專才申請

香港文匯報訊(記者 黎梓田)新一份施政報告為樓市減辣，把新住宅印花稅和買家印花稅減半，由原來15%降至7.5%，並推出合資格非香港永久性居民的人才購買樓宇「先免後徵」。有消息人士指，自「先免後徵」計劃實施以來，政府共接獲130宗申請。

房屋局局長何永賢早前在記者會介紹施政報告與房屋局相關的措施時說，外來人才買物業時，需向稅務局作申請，申請獲批後物業紀錄上會有押記，當放售物業時雙方律師查冊均可看到押記，當有關人士7年後成為香港永久性居民，政府會給予多2年緩衝期，即是在來港首日起計，9年內可向稅局申請「解押證明書」，免除繳付有關稅款。

何永賢也指，入境處掌握外來人才名單，連同2年緩衝期的9年時間內，若人才仍未成為「香港人」，便會啟動程序徵收稅款，啟動後需在30日內繳稅，否則將徵收最高達10倍稅款的罰款金額。



2024 D06 CALENDAR

香港文匯報訊 藉與澳洲餐飲集團ST Group成立合營公司，向來嚟頭多多的譚仔國際(2217)，旗下譚仔雲南米線(譚仔)和譚仔三哥米線(三哥)特別邀請3位愛心爆棚的2024澳洲消防員月曆封面猛男訪港3天，除試食新產品外，並於12月8日親身落分店，市民只需捐錢給「大樹下善待動物庇護站」，便能跟他們合照或簽名，感受救火英雄氣場。查實，澳洲消防員月曆於1993年起推出，是全球最受歡迎月曆之一，所得收益都全數捐予慈善機構。