

3.2萬宗總金額破紀錄 多為按揭自用業主 負資產處高位 風險仍屬可控

香港樓價連跌三季，比起歷史高位下跌兩成，近年採用高成數按揭入市的業主紛紛跌入「負資產」範圍。金管局昨公布，今年首季負資產個案錄得32,073宗，是2004年第一季（40,020宗）後的季度新高，涉及的總金額1,653.49億元，則打破2003年第二季「沙士」時期的1,650億元紀錄，創歷史新高。負資產宗數及金額按季分別增6,910宗（27.5%）及340.52億元（25.9%）。分析指出，目前負資產個案多屬於按揭自用業主，現時香港全民就業，股市及PMI等指標顯示經濟穩步復甦，且按揭拖欠比率處於0.06%極低水平，金管局亦指局方對按揭客的還款能力有嚴謹要求，香港銀行按揭業務風險可控。

◆香港文匯報記者 黎梓田

就首季負資產宗數及涉及金額大增，經絡按揭轉介首席副總裁曹德明解釋，自2019年後特區政府放寬按揭保險成數的樓價上限，按揭保險宗數曾於2021年攀升至歷史新高，過去數季樓市調整，負資產增加乃意料中事。根據經絡內部資料顯示，早幾年前採用八成或以上按揭的買家比重顯著增加，而樓價由高位回落逾兩成，大部分於2019年至2022年樓價高企並採用高成數按揭入市的業主會較大機會跌入負資產，使負資產個案有所上升。然而，負資產金額突破2003年「沙士」時期1,650億元紀錄，最大原因在於現時樓價指數雖比2021年第三季的歷史高位397.9點下跌逾兩成，但仍比2003年第二季高出約4.1倍，因此宗數上只要有少量升幅，就能使涉及金額追上前高；如從宗數上觀察亦能顯示當中的強烈分別，今年首季負資產個案錄得32,073宗，但仍比2003年高峰的105,697宗低近七成。



曹德明

股市回復暢旺經濟復甦

雖然負資產宗數及涉及金額都激增，但中原按揭董事總經理王美鳳相信對市民個人財務及金融市場的風險甚低。她指出，負資產拖欠比率由去年第四季之0.03%升至0.06%，但仍屬相當低水平，而負資產拖欠比率比整體住宅按揭拖欠比率0.09%更低，反映負資產個案供樓人士的持續還款能力甚佳，相信與負資產個案多屬於按揭自用業主有關，加上現時失業率仍處3%甚低水平，幾乎全民就業，亦比2021年2月的7.2%為低，故此現時負資產個案的實質信貸風險及市場風險仍甚低。



王美鳳

此外，近期市場多項領先指標都反映香港經濟穩步復甦，如近期港股氣勢如虹，大市連升三個月，進入「技術性牛市」；昨日公布的「渣打中小企領先營商指數」第二季綜合營商指數上升3.6至47.3，反彈到2023年第四季的水平（47.6），比2022年第二季的35.7，指數更從低位累計反彈超過三成，亦顯示了香港營商環境持續向好。4月5日公布的標普全球3月香港採購經理指數（PMI），由2月的49.7升至50.9，環比升1.2個百分點，結束連續兩個月收縮，亦是今年來首度重上擴張水平。

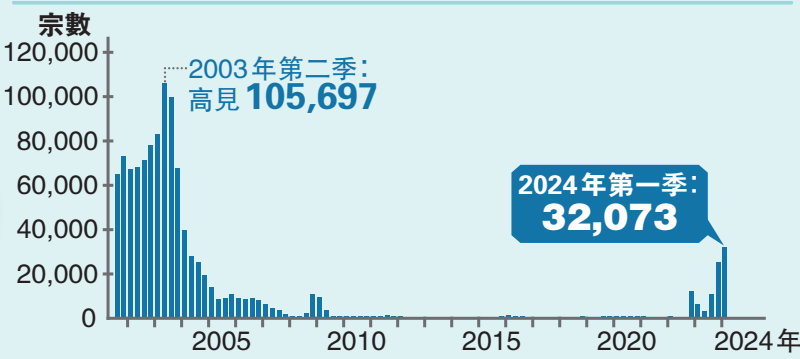
新盤低開 樓價短期仍受壓

曹德明補充，一手貨尾積壓，發展商繼續以低價策略推售新盤，使二手樓價受壓而保持偏軟，銀行估價仍偏向審慎，相信樓價未必短期內出現顯著回升，料上半年樓市呈「價穩量升」的狀態，負資產宗數於下半年才有機會從高位回落。王美鳳也提醒，供樓人士應對負資產首重保持按揭時供款，提防斷供至為重要，故此用家入市前宜先評估自己可持續供款的能力及穩定性，並預留不少於6至9個月供樓儲備資金以應付萬一突變的財政狀況，以提高按揭供款防守力；而籌劃置業預算時，每月總供款佔入息比率以不高於40%較為理想。

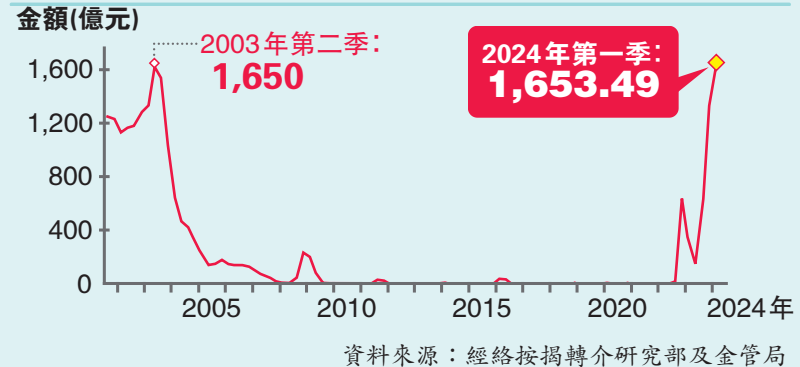


◆分析指，香港目前負資產個案多屬於按揭自用業主，對市民個人財務及金融市場的風險甚低。

負資產宗數見2004年後季度新高



負資產金額打破「沙士」紀錄創新高



資料來源：經絡按揭轉介研究部及金管局

為何說目前負資產風險不大？

- 特區政府放寬按揭成數樓價上限，致使八成甚至九成按揭的買家大增，樓價下跌就容易令負資產增加。
- 造成樓價下跌的因素有別：香港過去兩年受美國持續加息而令樓市下跌，負資產因而產生；情況與2003年因「沙士」疫情，以及受1998年亞洲金融風暴後遺症夾擊，令香港經濟急速衰退造成的樓價下跌，原因有着根本性的分別。
- 政府過去的「辣招」，令「炒樓客」絕跡，目前負資產多為自用人士，額外供款壓力不大，逾期3個月以上的按揭拖欠比率僅0.06%，屬極低水平。
- 金管局對按揭客還款能力有嚴謹要求，包括以50%為上限的供款與入息比率。如果要敘造超過八成樓價的按揭保險，申請人更需包括必須為首次置業及固定受薪人士。
- 目前香港經濟穩步復甦，中央增加個人遊城市，遊客重返，全民就業，香港經濟基調遠較2003年時佳，樓價出現2003年時急跌70%的機會極微；目前買家失業斷供情況也極微。
- 政府全力拚經濟，輸入人才及重啓投資移民，除為香港帶來資金及經濟活力外，也為樓市帶來更多住屋需求。
- 股市回復暢旺，社會財富效應漸顯，將會惠及社會各層面。

負資產人士需注意事項

特稿

負資產之所以令人聞風喪膽，很大原因在於購置物業時往往需要承做按揭，即是以槓桿購入單位，這樣當樓價下跌時便會放大損失。如再遇上銀行Call Loan的話，業主無法補足被Call Loan的金額，單位就會被銀行收回，這些單位亦是俗稱的「銀主盤」，將以拍賣方式賣出。若拍賣成交價不及未償還貸款的話，業主還會被銀行追收差額，加劇損失。縱然負資產的確是令銀行考慮會否Call Loan的原因之一，但實際上這一情況在香港其實較為罕見。香港樓市相對活躍，樓價升跌起伏不定，樓價一下跌就Call Loan並不合理；加上物業亦較易轉手，銀行無誘因在樓市下行的情況下就立即Call Loan。

準時還款避免Call Loan

再者，Call Loan的成本龐大，貿然Call Loan也只會得不償失。即使銀行批出的是高成數按揭，亦因為有按揭保險作擔保，所以就讓樓價下跌也沒有即時的Call Loan必要。故此，就算所買物業成為負資產，並不代表就會有即時被Call Loan的風險。萬一成為負資產，業主可參考三種方法：第一是向銀行申請「還息不還本」，為自己換得喘息空間；第二是準時還款，相比起負資產，被銀行Call Loan的更常見原因，是業主沒有準時還款，所以各業主還是準時供樓為佳，以免成為銀行Call Loan的首要目標；最後，要確保自己準時還款，最好就是未雨綢繆，買樓之前應該先儲好備用資金，以備不時之需。

◆香港文匯報記者 黎梓田

金管局回應 絕大部分借款人都能如期還款

香港文匯報訊（記者 蔡競文）負資產宗數及涉及金額急升，金管局發言人昨日回應強調，香港銀行業住宅按揭貸款的資產質素維持良好。截至今年3月底，整體按揭貸款拖欠比率只有0.09%，負資產個案的拖欠比率亦只有0.06%，反映絕大部分按揭貸款的借款人都能如期還款，銀行按揭業務風險可控。

對按揭客還款能力有嚴謹要求

發言人指出，負資產個案主要涉及銀行職員的住屋按揭貸款和按揭保險計劃下的貸款，按揭成數一般較高，當中以按揭保險計劃下的貸款所佔比例較大。按揭計劃的原意，是按風險為本原則幫助市民置業。計劃對申請人的還款能力有嚴謹要求，申請人需要符合特定資格，包括以50%為上限的供款與入息比率。如果要敘造超過八成樓價的按揭保險，按揭計劃對申請人更設有額外的要求，包括必須為首次置業及固定受薪人士。

統計顯示，首季負資產住宅按揭貸款中無抵押部分的金額由去年第四季末的73億元，增加至今年第一季末的112億元。今年第一季末拖欠3個月以上的負資產住宅按揭貸款比率由2023年第四季末的0.03%，上升至2024年第一季末的0.06%。

The YOHO Hub II 首批 188 伙 呎價低同系 28%



◆新地代理總經理陳漢麟（右）表示，The YOHO Hub II 首張價單提供3種付款計劃。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）息口走勢未明朗，加上要去庫存，發展商繼續低開推盤搶客。新地夥港鐵合作已屆現樓的元朗站The YOHO Hub II 昨公布首張價單 188 伙，涵蓋兩房及三房戶，扣除最高折扣 15.5%，折實平均呎價 14,338 元，較 2021 年 12 月底同系列 The YOHO Hub 首批折實平均呎價 19,898 元低約 28%，而折實入場呎價 13,008 元，創西鐵沿線新盤首批呎價近 7 年新低，467 方呎兩房戶折實入場 682.92 萬元。

467 呎兩房折實入場 682 萬

新地代理總經理陳漢麟表示，The YOHO Hub II 首張價單涵蓋 71 伙兩房及 117 伙三房，實用面積 467 至 905 方呎，提供 90 天、180 天及 360 天 3 種付款計劃，以 90 天付款最高

15.5%折扣計，折實價 682.92 萬至 1,299.86 萬元，折實呎價 13,008 至 15,544 元。入場單位為 8 座 3 樓 D 室，實用面積 467 方呎，兩房戶，折實價 682.92 萬元。整批價單定價市值逾 20.7 億元。發展商還為該盤 8 座單位買家提供粉絲現金回贈吸客。

朗賢峯 IIB 期周六推 248 伙

另一邊廂，鷹君地產代理銷售及市務總經理梁淑儀表示，何文田站朗賢峯第 IIB 期昨再加推 134 伙，分佈於第 5A 及 5B 座，實用面積 350 至 783 方呎，涵蓋一房至三房戶，扣除最高折扣 18%，折實平均呎價 22,715 元，折實價 718.2 萬至 2,030.7 萬元，折實呎價 18,558 至 27,219 元。發展商亦落實於本週六發售次輪 248 伙，同時設大手客時段，最多可選購 8 伙，明天下午 6 時

截票。資本策略旗下佐敦高臨於本週五發售首輪 104 伙，資本策略地產副常務董事（住宅銷售）畢子鴻表示，該盤累收近 1,500 票，超額登記逾 13 倍，並於明天下午 3 時截票。他透露，項目料錄約 10 餘組大手客，當中最大手一組料購 4 至 5 伙，計劃作投資用途。

ONE STANLEY 兩複式戶售 1.74 億

建灝地產旗下赤柱 ONE STANLEY 昨透過招標獲一大手買家斥資近 1.74 億元連購兩個花園複式大宅及兩個車位，呎價 35,202 元。發展商昨亦加推 10 伙於 5 月 6 日至 5 月 17 日招標發售，包括 3 幢海景獨立洋房、3 伙天際複式大宅及 4 伙花園複式大宅，實用面積 1,826 至 3,341 方呎。