

負資產逾4.07萬宗 廿一年最多

中原王美鳳：拖欠比率0.17%屬極低 銀行風險可控

根據金管局昨日公布最新數據顯示，2025年第1季負資產個案錄得40,741宗，涉及金額2,058.81億元。對比去年第4季錄得的38,389宗及1,950.72億元，宗數及金額按季分別增加2,352宗（6.1%）及108.09億元（5.5%），宗數創自2004年以來的新高。政府消息人士稱，整體按揭貸款拖欠比率只有0.13%，負資產個案的拖欠比率亦只有0.17%，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。

●香港文匯報記者 黎梓田

政府消息人士表示，這些負資產個案主要涉及按揭保險計劃下的貸款，按揭成數一般較高。按保計劃的原意，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，按保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。

政府消息人士又強調，銀行業住宅按揭貸款的資產質素維持良好。2025年3月底，整體按揭貸款拖欠比率只有0.13%，負資產個案的拖欠比率亦只有0.17%，維持於低水平，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。

2003年負資產拖欠比率約1%

中原按揭董事總經理王美鳳亦指出，由於樓價由高位至今累跌近三成，相信銀行將近年一些高成數按揭包括九成按揭及八成按揭的用家較易列入負資產。雖然負資產數字有所上升及負資產拖欠比率由第4季之0.15%稍升至0.17%，但對比過往2004年首季負資產數字處於4萬宗相若水平，整體拖欠比率約達0.8%，以及2003年期間拖欠比率約1%，現時負資產拖欠比率仍屬相當低水平，反映負資產個案供樓人士的持續還款能力甚佳，加上現時失業率仍維持於3.2%低水平，未來樓價回穩機會高亦使負資產續增的風險降低，故此現時負資產個案的實質信貸風險及市場風險仍甚低。

展望後市，王美鳳認為，市場預期美國聯儲局較大機會再於6月減息，市場上供平過租的個案將會更為顯著，促使更多買家轉租為買，有利支持樓價回穩，預期未來負資產數字再次掉頭回落。

第二季負資產或會繼續上升

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，樓價高位回落，早幾年前於樓價高企入市並承造較高成數按揭的業主，較大機會跌入負資產，使今年第一季負資產數字按季有所回升。曹提醒，雖然香港整體失業率仍處於低水平，但地緣政治對本港經濟的影響仍存在不確定性，有意置業的人士應衡量自身的經濟狀況及供款能力，避免借太盡，緊記按時供款，預留至少半年的後備資金。

曹德明續指，現時新盤供應充裕，近期發展商持續以低價推售新盤及餘貨單位，二手樓價短期內將持續受壓，料次季樓價將持續偏軟，負資產宗數仍有上升空間。不過，美國最快於下半年開始減息，香港銀行亦有機會跟隨，息口或進一步回落，可為樓市帶來提振作用，料樓價仍有望於下半年見平穩，屆時負資產個案亦有機會高位回落。

萊坊料樓市下半年開始好轉

萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，隨著樓價在今年上半年繼續尋底，負資產個案將會繼續上升，但短期內見頂，預計將會高達4.5萬宗。美國關稅對全球經濟帶來不確定性，但聯儲局可能於短期內重啟減息以推動經濟，維持原有預測香港樓價在2025年上半年見底，上半年樓價繼續在谷底反覆徘徊，樓價下半年會開始好轉，預計2025年全年上升0.5%。



●香港負資產宗數突破4萬宗，不過絕大部分按揭貸款的借款人都能如期還款。

資料圖片

汪敦敬：M3突破19萬億 樓市有支持

香港文匯報訊 金管局最新數據顯示，截至今年3月31日，香港的貨幣供應量M3錄得19.0946萬億港元，對比去年同期的17.5948萬億港元，按年增長8.52%。祥益地產總裁汪敦敬多年來提倡「M3定律」，認為2009年之後對房地產市場具有最大影響力的因素其實是急升的資金量，他昨日指出，隨着M3上升，相信樓市亦會同步上升。

貨幣供應量M3是指整個經濟體系內的貨幣總量，包括市民持有的紙幣及硬幣，再加上銀行存款和可轉讓存款證。其中，銀行存款佔M3絕大部分(94.15%)。汪敦敬昨日指出，近年樓價升幅往往也是以M3增加比例同步向上。

在通脹下，「太多的貨幣追逐有限的貨物」，從而使該貨物價格上漲。因此，長遠影響樓價最大的因素是貨幣供應量M3，為樓市的長遠結構性提供一個基礎。

反映龐大潛在購買力

此外，貨幣供應量亦可反映潛在購買力和資金的流動。他表示，過去多年，環球各國出現不同的QE，縱使期間會出現緊縮政策，但環球資金總是日益增加，其中美國更是多輪實行QE。就目前的趨勢而言，香港總體M3的表現長遠在圖



●汪敦敬

大角咀傲寓加碼優惠清貨

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）為加快清貨，其士國際與市建局合作發展的大角咀傲寓更新價單，新增高達15%折扣的此生一「寓」折扣，令總折合優惠高達40%，比之前最高31.5%為高，開放式折實入場453.6萬元。該盤於本週六發售21伙。

300呎單位入場費453萬

其士集團銷售及市場部經理曾家進表示，是次新推出高達15%折扣的此生一「寓」折扣，為買家置業提供更大優惠。新增優惠後，單位折實價約453.6萬至539萬元。入場單位為23樓D室，實用面積為300平方呎，屬開放式戶，折實價為453.6萬元，折實呎價15,120元。入場一房單位為25樓E室，實用面積為340平方呎，折實價為514.6萬元，折實呎價15,135元。另外，該盤亦

為指定一房單位以及開放式單位買家提供「傢具組合優惠」，贈送傢具予買家，滿足買家入住所需。

另一邊廂，王新興集團旗下九龍灣泰峯亦修訂價單，將部分單位加價0.2%至逾1%，並於本週六發售57伙。

會德豐「買車位送電車」吸客

此外，會德豐地產與比亞迪汽車宣布推出「買車位送電車」限時優惠，只要於會德豐地產旗下啟德Monaco系列或藍田山莊KOKO HILLS購買一個車位，即可獲贈一部比亞迪指定型號電動車，優惠於5月1日起推出，首階段每個項目提供5個優惠名額，車位入場價由約255萬元起。

新盤成交方面，信和置業夥中電集團合作發展

表上形成了上升通道。因此有理由相信，香港資產市場仍然是面對資金泛濫的局面。

他指，回望1997年亞洲金融風暴，當時M3是2.81萬億港元水平。截至最新數據，反映M3已增長了579.52%。再看看同期的樓價增長，根據差餉物業估價署的私人住宅售價指數，在1997年高位去到172.9點的水平，最新的樓價指數是284.2點，得出樓價增長是64.37%，因此可說香港樓價在過去二十多年裏的上升步伐是沒有失控的。

另外，他提到，香港擁有價值約3.22萬億港元的外匯儲備資產總額，相當於香港流通貨幣約5倍多，或港元貨幣供應M3約37%。豐厚的外匯儲備對香港貨幣制度亦起着穩定作用。

友邦首季新業務價值超預期 股價炒高6.5%

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）友邦(1299)及保誠(2378)昨開市前齊齊放榜。其中友邦業績勝預期，按固定匯率基準計，友邦首季新業務價值按年升13%至15億美元，代理及夥伴分銷渠道均錄得增長。新業務價值利潤率增加3個百分點至57.5%，年化新保費增長7%至26.2億美元。友邦續後獲大行唱好炒上，收報58.1元，升6.51%。保誠收報81.55元，跌2.28%。

友邦表示，首季新業務合約服務邊際增長16%，較新業務價值13%的增長快。多層具盈利性的新業務相繼疊加在來自有效保單業務可觀的經常性盈利

之上，因此有信心實現每股稅後營運溢利自2023年至2026年的複合年均增長率9%至11%的目標。單計友邦保險香港業務，首季新業務價值上升16%，主要受惠該行在本地及內地訪客客戶群實現均衡增長。

保誠銷售額升4%

另外，保誠公布，按固定匯率基準計，今年首季年度保費等值銷售額按年增加4%至16.77億美元。期內新業務利潤按傳統內含價值基準按年增加12%至6.08億美元，符合集團預期今年全年度新業務利

潤增長將超過10%指引。新業務利潤率提升2個百分點至36%。香港方面，首季取得新業務利潤雙位數增長。內地方面，集團的合營企業中信保誠人壽新業務利潤按年錄得雙位數增長。

保誠表示，當前關稅不確定因素並未直接影響集團的業務，但已引發全球經濟及市場波動，而集團亦已在此前公布的敏感性分析中，闡述市場波動的影響。儘管整體宏觀經濟不明朗，集團仍相信，穩健的償付能力狀況及多渠道、多市場品牌讓集團能夠穩據優勢，在這項高盈利、充滿吸引力的增長業務中取得長遠成功。

利，正全力推進今年全年盈利的目標。

livi bank去年虧損2.59億元，按年收窄54%。全年總營業收入按年升76%至2.2億元，期內淨利息收入增長近乎翻倍達2.14億元。淨服務費及佣金收入跌近四成至813.9萬元。客戶貸款餘額增23%至19.43億元。減值虧損的淨支出升至1.27億元，按年擴大38.5%。

其他數字銀行早前已公布業績，其中富融銀行稅後虧損2.8億元，按年收窄32%；PAObank稅後虧損3.4億元，按年擴大87%；螞蟻銀行（香港）稅後虧損2.8億元，按年擴大53%；天星銀行稅後虧損3億元，按年擴大44%。

香港文匯報訊（記者 周曉菁）內地外賣大戰升級。「餓了麼」昨日應敵，開啟「餓補超百億（人民幣，下同）」補貼，用戶通過App搜索關鍵字「超百億」，即日起可參與每日優惠活動。其社交賬號表明「不打口水仗，只發真福利」，並喊出「餓補到底、便宜到底、開心到底」口號。

京東（9618）2月啟動外賣業務後動作不斷。先是推出「全年免佣」招募商家，吸引大量商家入駐，其後在4月上線「百億補貼」，部分餐品價格甚至低於堂食價格。加上創辦人劉強東也親身充當外賣騎手，相關新聞在社交媒體引發熱議，推高日訂單量在4月15日一舉突破500萬單。

三大平台悉數參戰

美團（3690）隨後也迅速反擊，宣布未來3年將投入1,000億元，主要用於補貼消費者以及扶持商家，加上餓了麼應戰，三大平台全部參戰。分析人士指出，短期來看，消費者是這輪外賣大戰的最大受益者。外賣行業格局將陷入震盪，資本與戰略的博弈已進入白熱化階段。

京東昨收報127.9元，跌0.78%；美團跌1.36%。



○餓了麼加入外賣平台大戰。

數字銀行去年續「見紅」 虧損收窄12%

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）8間數字銀行近日陸續公布去年全年業績，已在港經營了5年的數字銀行，至今仍處於「播種期」，雖然有部分已實現單月扭虧，惟去年全年業績仍未能止蝕獲利。綜合8間數字銀行去年業績，去年共蝕逾26億元，按年收窄約12%。期內Mox Bank錄得7.1億元虧損，按年收窄4%，為去年虧損金額最大的數字銀行，該行解釋去年列賬業績受累於一筆1.1億元稅項在2023年獲得抵免，延至2024年才列為支出。

ZA Bank昨公布，去年淨虧損2.32億元，按年收窄42%。全年總收入5.48億元，期內淨利息收入升至4.88億元，按年升86%，淨息差擴闊47基點至

2.41%。淨服務費及佣金收入升至8,772萬元。貸款餘額增5.7%至56億元。客戶貸款的信用減值損失升至1.83億元，按年擴大78%。該行指，去年已累積逾80萬用戶，目標今年突破100萬用戶。

WeLab Bank首季實現盈利

WeLab Bank去年稅前虧損2.49億元，按年收窄29%。期內淨利息收入升21.6%至6.53億元，淨服務費及佣金收入升27.6%至3,478.5萬元。淨息差升0.6個百分點至9.4%。預期信用損失準備的變動升至3.47億元，按年擴大13.7%。WeLab Bank表示，去年12月達到單月盈虧平衡後，今年首季度實現盈