

## 供款比率未逾入息一半 樓按不良率僅0.07%

樓市防守力勝「非典」  
銀主盤增風險可控

受息口高企及新盤積壓等因素影響，2023年踏入最後一個月，香港樓市未見起色，尤其二手市場表現更為冷清，銀主盤並呈上升趨勢，由年初的約150個增加一倍，至300個，引發市場關注。泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚在接受香港文匯報訪問時指出，樓價自去年高位跌近20%，致使銀主盤增加，銀行住宅按揭的壞賬率上處於極低水平，香港金管局9月住宅按揭統計，現時的不良貸款比率為0.07%，比過去的0.03%或0.04%有所上升，但情況不算嚴重；同時，目前失業率極低，金管局又將買家每月總供款金額控制在不超過入息50%，業主防守能力遠勝「非典」時期，銀主盤增加及樓市下跌的風險，總體可控。

◆香港文匯報記者 黎梓田

張翹楚表示，與2008年金融危機時期相比，現在的數字不太重要，因為當時在寬鬆的貨幣環境下，很多按揭的成數都相當高。反觀現在大部分的按揭成數其實在過去一兩年都有所下降，其影響並不大。當然如果樓價再跌，銀主盤可能會增加，要留意壞賬率等同負資產，按揭壞賬率是因為某些人的經濟情況惡化導致他們無法還款，被收回物業。

## 未同時見失業潮樓價急跌

近日有代理預計若樓價由高位下跌三成則銀主盤滾存量會增加一倍，浸會大學會計、經濟及金融學系副教授麥萃才指出，銀主盤的出現有兩大原因，其一是市民失業令其收入大減，失去供款能力時物業被銀主收回；其二是樓價出現超大幅下跌，令供樓業主直接停止供款放棄物業，目前香港並未出現大規模失業以及樓價急跌的情況，因此不認為會有銀主盤急增的情況。

同時，他表示，銀行對物業估價主要受兩大因素影響，首先是來自測量師行所提供的估價服務，這些估價數字皆由市場成交而出現調整；另一個是銀行根據該行內部的取態、資金多少而決定估價高低，如果手上資金充裕、願意做生意的就「估高些」，反之就「估低些」。麥萃才認為，最近銀行估價跌勢加快可能跟隨近年尾、銀行不願「做生意」有關，因此把住宅物業估價估低一些。

另外，準買家要留意銀行估價高低是根據成交價而定，張翹楚解釋指，所有成交都需要在土地註冊處登記，這裏存在一個時間差，估值可能無法完全直接反映現實中的市場報價，或者剛在土地註冊處登記的成交。他強調，住宅銀行估價跌勢加快，實際上並不能完全反映整個市場狀況。估價只是銀行參考的一項，大銀行會根據實際的樓價跌幅進行評估。理論上，如果估價精準，則其跌

幅應該跟隨市況的跌幅。所以，如住宅市場整體由高位下跌近20%，按理說其估價也應該下跌到相應程度。

不過，如果市民想投資銀主盤，一般來說如果能獲得20%以上的折讓，相對比較理想，畢竟現時樓價已經下跌一個較大的幅度，即過去兩年已經下跌19.6%，相當於下跌了三分之一，如果再減20%，那將是非常厲害的減幅。在這種情況下，銀主盤投資價值相對比較大，也會比較有吸引力。

## 市況證明政府「減辣」到位

換個角度看，這也可解釋為何政府在「減辣」方面並沒有特別大的動作。張翹楚認為，「減辣」是政策範疇，無法改變大環境或經濟環境。假如在經濟繁榮時進行「減辣」，市場可能會覺得無用，但在經濟困境下進行「減辣」，也無法讓樓價上升，可能只是刺激一些交易量。他相信，政府對這種情況有充足的理解，才沒有全面開展「減辣」。

張翹楚指，政府「減辣」的這種做法並非「不到位」，也並不是錯誤的，反而政府的這種做法對市場有好處。假如全面一刀切「減辣」，實際結果可能並不比現在好。更重要的是，政府不是希望樓價大升，也不希望樓價大跌，目標是希望房地產市場保持穩定。所以，他個人相信現在的情況已經達到政府的預期效果。

## 未能排除再度加息可能性

張翹楚提醒，地緣政治緊張情況可能會影響原油和天然氣等資源價格，進而對通脹造成影響，令加息的可能性增大。儘管美英的經濟都在放緩，大家可能會認為加息的步伐會放慢，但加息的可能性是存在的。美國甚至還沒有達到2025年的2%通脹目標，所以地緣因素可能會使物價上漲，進而推高通脹，促使加息的步伐。



▲泓亮張翹楚表示，現況是銀行住宅按揭的壞賬率處於極低水平。  
資料圖片

►伍冠流表示，目前銀主盤數字是對新冠疫情的後遺症反映。  
資料圖片

息口高位運行  
樓市尋底格局未完

香港文匯報訊（記者 黎梓田）銀主盤滾存數字達到281個，逼近300個，創下近14年半新高，資深投資者伍冠流表示，這情況不代表樓市已進入低潮，如看看前一段時間的紀錄，「非典」之後的2004年7月有1,900個，同年12月2,500個，反觀目前只有281個，對比不過是當時的12%而已。由2004年開始銀主盤逐步減少，從2,000多宗減到目前的200多宗，可見樓市並未進入低潮。

## 「非典」翌年銀主盤曾達2500個

他進一步指出，樓價走勢與銀主盤數字一直存在反向走勢，當樓價愈低，銀主盤數量就會愈高。例如樓價低潮時期的2004年中有1,900個，2004年底有2,500個，而樓價開始上升的2009年有271個，2014年300個、2019年200個、2023年280個，從這些數字可看出樓價走勢。而目前的數字亦是對新冠疫情的後遺症反映。

伍冠流認為，地緣政治緊張以及加息因素，這兩個因素會使人踟躕不前，不敢作出當機立斷的決定，影響成交價。然而，銀主盤數字還未見頂，事關年關在

即，會有人因「年關難過」而要賣樓套現轉轉一下，所以看起來銀主盤會有所增加，估料將會徘徊在300至350個之間。

## 入市投資 忌單幢樓裝修殘

不過，向來精於在拍賣場投資物業的伍冠流則認為，如果想找理想的投資回報選擇的物業可以在其中尋，如果碰到有七五折的折讓價就是超適宜。他稱，買賣多的、成交常有的、交通方便的屋苑比較受歡迎，而較難賣出的主要有單幢式的大廈、太舊的、交通不方便的，還有裝修殘舊像個破爛屋似的，要花好多裝修費和時間。

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麒認為，隨着樓價不斷向下，銀主盤的數量只會不斷上升，加上現時高息口的情况下，樓市出現「價量齊跌」的局面。樓價下跌與整體樓市氣氛及經濟表現不濟有關，其他外圍因素主要影響經濟表現，而新冠疫情的影響相對較小，反觀樓市在新冠時期表現不算太差。王兆麒預計，銀主盤數字會在明年上半年見頂，或上升至近500個。



## 十大屋苑網上估價一覽(單位:萬港元)

單位(面積)	中銀	變幅	滙豐	變幅	恒生	變幅
鯉魚涌太古城恒山閣低層G室(581方英尺)	864	-2.0%	778	-10.2%	778	-10.2%
香港仔香港仔中心海龍閣N座低層2室(438方英尺)	556	-1.6%	548	-3.0%	548	-3.0%
北角和富中心14座中層A室(1031方英尺)	1,683	0.0%	1,615	-3.9%	1,615	-3.9%
荔枝角美孚新邨4期百老匯街107號中層B室(850方英尺)	925	-2.9%	860	-9.6%	860	-9.6%
觀塘麗港城4期20座高層B室(517方英尺)	664	-5.9%	658	-2.5%	658	-2.5%
牛頭角淘大花園F座低層8室(375方英尺)	479	-5.0%	419	-5.8%	419	-5.8%
沙田第一城4期43座高層A室(284方英尺)	423	-13.5%	422	-13.3%	422	-13.3%
元朗YOHO Town 1期8座高層G室(545方英尺)	754	-7.8%	824	-2.5%	824	-2.5%
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室(549方英尺)	441	-14.4%	449	-6.5%	449	-6.5%
粉嶺花都廣場2座高層F室(413方英尺)	487	-3.2%	486	-7.1%	486	-7.1%

註：估價數字在11月29日查詢，與10月作比較 資料來源：各大銀行網上估價服務、土地註冊處 製表：記者 黎梓田

## 年尾批按手緊 估價跌勢持續

香港文匯報訊（記者 黎梓田）香港大型二手屋苑業主大幅降價求現，新盤也同步降價開盤搶客，加速樓價下跌趨勢。根據香港文匯報追蹤十大屋苑估價數字，單位估價全線急跌，其中沙田第一城以及天水圍嘉湖山莊兩個月跌幅更高達一成三至一成四。專家認為，息口高位橫行加上臨近年尾銀行估價取態傾向保守，令整體住宅估價呈下跌趨勢。隨着全年樓價由升轉跌，預計全年銀行估價有約10%跌幅。

## 同區有新盤 估價跌更多

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，最近二手住宅估價回軟速度稍有加快，按月計估價平均下跌約3%至5%。而大型屋苑估價跌幅較大，主因業主願意減價出貨，屋苑成交量多，估價便跟得愈貼市況，形成個別屋苑估價跌幅擴大情況。不過，此並非代表其他估價跌幅較小的屋苑成交價跌幅不多，實際價

錢仍要視乎市況走勢而定。

曹德明又指，影響大型屋苑估價下跌的另一個主要因素是同區有新盤開售，例如今次跌幅較大的天水圍嘉湖山莊，同區天榮站YOHO WEST以低價開盤，影響同區二手成交量，拖低區內屋苑的銀行估價。今年迄今整體中小住宅銀行估價下跌約7%，相信年底前銀行估價會再下跌，料全年中小住宅估價跌幅大約一成。最近銀行估價跌幅加快，建議市民借貸前最好「估多兩次」，多找幾間銀行進行初步估價，首期最好預備樓價兩成或以上，也不妨在議價時大膽還價，以助降低樓按時的貸款額，避免因估價滯後導致「計錯數」。

縱觀近期二手市場，早年買入單位、有較大獲利空間的業主願意減價，曹德明舉例指，太古城、康怡花園等屋苑業主較願意減價，成交量也相應增加。一般買家還價10%至15%，而最後成交價

就有約5%至10%折讓。

至於銀行審批按揭取態仍然維持正常。如12月14日美國議息後維持利率不變，則意味着香港的加息周期已完結，但要留意銀行同業拆息仍會於高位橫行一段時間，與樓宇按揭掛鈎的1個月拆息料維持在6厘以下，而樓價在明年也會呈「先跌後升」的趨勢。

## 專才置業可提升樓市信心

被問及輸入人才計劃有望赴港置業宗數增加，曹德明認為，特區政府一共收到約130宗「先免後徵」的申請，雖然數字不算多，但對樓市有正面作用，而租金指數走勢更反映出外來人才及香港人有居住需求，亦是對樓價的重要支持。據該行觀察，赴港專才申請物業按揭的比例亦有上升，入市決定也比較快，反映外來買家對香港樓市信心較大。

## 按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



## HIBOR升至16年新高因由

銀行同業拆息(HIBOR)為銀行與銀行之間互相借貸的利率，HIBOR升跌主要視乎銀行對資金的需求，銀行資金充足時，HIBOR會下跌，相反，當銀行進行季結、半年結、派息或新股上市時，使其資金不足時，HIBOR則會上升。近年主流按揭H按一般以1個月HIBOR為基準計算按揭息率。根據最新金管局住宅按揭統計調查，今年10月住宅按揭客戶中，選用H按計劃的比例報95.5%，按月升1.4%，創13個月新高，反映大部分新造客戶傾向選用H按計劃。

## 銀行年結資金需求緊張

自美國加息周期開始，美息高企下，使香港套息交易增加，加上金管局入市支持港元匯價，香港銀行

結餘自去年開始逐步跌至現時約450億元(港元，下同)，即近15年的低水平，HIBOR亦反覆上升至高水平。臨近年尾，銀行因年結而使其資金需求緊張，HIBOR再次攀升並升穿5.5%，創16年的新高，並多日維持5厘以上水平。

除銀行可與其他銀行互相借貸，如銀行於日終結算時發現流動資金不足，亦可通過貼現窗，即金管局為銀行提供短期流動資金的窗口借貸。銀行一般會將其持有的外匯基金票據或債券作抵押，並向金管局借取隔夜港元流動資金，以進行銀行同業結算。銀行經貼現窗向金管局借貸，金管局向銀行收取的利率叫做「貼現率」，並以基本利率計算，而今年美國4度加息，金管局亦按既定機制，多次上

調貼現窗基本利率至現時5.75厘。另外，HIBOR高企，銀行資金緊張下，金管局年內已多番通過貼現窗口向銀行投放流動性，今年8月更曾投放39.5億元，為2021年以來最高，上月亦投放9.04億元流動性。

## 未來不排除再次加P

由此看來，HIBOR暫未見緩和跡象，並將繼續反覆向上，或有機會挑戰2007年10月12日5.7厘以上水平。而各銀行普遍新造按揭為4.125厘。HIBOR持續觸及封頂水平，已比新造H按封頂息率高出超過1厘。如HIBOR持續高位橫行，相信香港銀行仍有加息壓力，並會根據自身資金成本以及公司策略，並不排除仍有一次上調最優惠利率(P)機會。