

銀主盤拍賣



▲威豪花園單位設有大窗，採光度充足。

牛池灣威豪花園

物業	牛池灣威豪花園3座高層G室
用途	住宅
實用面積	637方呎
拍賣開價	860萬元
拍賣日期	5月4日
資料提供	忠誠拍賣行



▲紅磡維港·星岸入伙不足7年，單位保養新簇。

紅磡維港·星岸

物業	紅磡紅鸞道7號維港·星岸1座低層C室
用途	住宅
實用面積	846方呎
拍賣開價	1800萬元
拍賣日期	5月4日
資料提供	忠誠拍賣行



▲恒成大廈單位內籠保養尚可，而且間隔實用。

長沙灣恒成大廈

物業	長沙灣道24號恒成大廈高層單位
用途	住宅
實用面積	612方呎
拍賣開價	518萬元
拍賣日期	5月11日
資料提供	環亞物業拍賣



▲意花園雙號屋當年為示範單位，附設豪華裝修。

元朗意花園雙號屋

物業	元朗新潭路75號意花園洛蔓大道雙號屋連車位
用途	住宅
實用面積	物業1938方呎；花園1290方呎；天台521方呎；平台141方呎
拍賣開價	2580萬元
拍賣日期	5月11日
資料提供	環亞物業拍賣

樓市氣氛回暖，拍賣場上的銀主盤再度吸引買家關注。綜合業界資訊，現時本港積存銀主盤數量有超過170個，是近10年最多；當中1000萬元以下住宅佔55%，最便宜的是鯉魚涌舊樓，入場費僅360萬元。業界預料，隨着疫情受控，銀主盤數量會逐步被消化。

大公報記者 林惠芳

新冠疫情肆虐逾2年，打擊本港經濟，不少打工仔因資金周轉問題斷供物業，加上今年初爆發第五波疫情，市民睇樓活動近乎停頓，銀行委託代理出售的銀主盤在短時間內難以消化，導致市場積存的數量不斷增加。世紀21香港加盟商務部（銀主部）發言人張文威表示，截至4月14日止，市場累積銀主盤數量約171個，數字是近10年最多。

住宅為主 八成符新按揭門檻

根據該行數字，上述171個銀主盤之中，以住宅佔比最多，達132個（77.2%）；其次是工廈，有15個（8.8%）；而車位及商舖分別佔10個（5.8%）及8個（4.7%）。餘下5個是寫字樓辦公室，1個為村屋。

張文威續指，目前積存的住宅銀主盤中，以叫價1000萬元以下的單位最多，有96伙，佔整體住宅銀主盤73%；叫價1000萬元至1200萬元有8伙，約佔6%。換言之，現時積存的住宅銀主盤中，有104伙（約79%）的開價是1200萬元以下，符合最新按揭保險計劃門檻，可以承造八成至九成按揭。

被問到銀主盤增加趨勢，張文威說，現在的情況跟1997年亞洲金融風暴及2003年沙士不同，當時是整體樓價呈現斷崖式下滑，並引起負資產問題，即物業價值比按揭貸款額低，銀行因而要求業主提早償還按揭貸款（俗稱call loan），從而引發斷供潮；即使部分業主有能力供款，但擔心樓

樓市透析



▲上週三（4月27日）的拍賣會吸引不少準買家競投心水銀主盤，現場座無虛設。

價跌勢不止，也選擇索性壯士斷臂斷供單位。反觀，今年首季樓價只是輕微調整，而斷供原因則主要是業主資金周轉困難。

隨着第五波疫情受控，本港就業環境改善，張文威相信，下半年銀主盤數量會逐漸減少。

樓市回暖 用家參與搶筭盤

一直以來，銀主盤都給予市場「筭價」的感覺，隨着數量累積至超過170個，不少人關注銀行會否降低銀主盤的叫價？張文威解釋，銀主盤在推出前，一般會進行物業估值，並參考二手市場造價，首先以貼市價放售，以免出售後欠債人提出異議。若放盤一段時間未獲承接，銀行才會視乎市況擴大議價空間；例如，早前疫情處高位，由於市場氣氛較疲弱，住宅銀主盤議價幅度有3%至10%不等，而商舖物業議價幅度更達10%至20%。

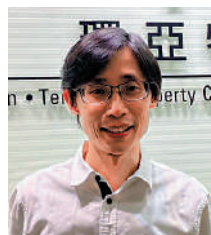
不過，近期樓市氣氛改善，二手成交量反彈，銀行在觀察市道及作出評估後，不排除稍後收緊議價空間。

世紀21拍賣部資料顯示，在目前待售的住宅銀主盤中，最便宜的為鯉魚涌英皇道福昌樓低層15室，實用面積323方呎，銀主叫價360萬元，呎價約11146元。私人屋苑方面，最便宜銀主盤為荃灣荃威花園B座低層1室，實用面積560方呎，屬2房間隔，銀主叫價560萬元，呎價1萬元。

對於最近銀主盤增加，環亞拍賣董事總經理區蘊聰

認為，很大程度跟第五波疫情有關；3月初每日新增確診數字急升，影響準買家睇樓，銀主盤銷售工作幾乎停頓，導致積存的銀主盤增加，情況跟2020年初有點相似。

區蘊聰續指，今年3月份疫情肆虐期間，公司舉行的拍賣會都以投資者主導，用家幾乎絕跡，而投資者主要是吸納不用睇樓的物業。踏入4月份，隨着市況回暖，用家也出動覓盤，惟普遍希望以疫情價入市，出價未算進取。他相信，如果疫情持續受控，樓市保持活躍，銀主盤將會逐漸被市場消化，待整體樓價確認反彈，買家對銀主盤的出價也會作出調整。



▲區蘊聰相信，隨着疫情受控，銀主盤數量將會回落。

住宅銀主盤叫價分布		
叫價(元)	數目(個)	佔比
1000萬以下	96	73%
1000萬至1200萬	8	6%
1200萬至1900萬	8	6%
1900萬至5000萬	17	13%
5000萬以上	3	2%
註：數字截至4月14日		

2022年4月報171個

每月銀主盤數量

註：2022年4月數據截至4月14日止



為免影響按揭 留意五大事項

**買家須知**  
銀主盤開價普遍比市場有折讓，所以會吸引不少生力軍捧場。業界人士指，用家購買銀主盤前宜做足功課，仔細查冊，以免影響按揭申請，大失預算。環亞拍賣董事總經理區蘊聰指出，銀主

盤的按揭申請方式、按揭息率及供款年期，與正常單位無異，銀行不會因為物業曾經「斷供」而收緊下一手業主的按揭審核。不過，他建議準買家購買銀主盤之前，可注意以下各事項。



▲不少銀主盤為舊樓，所以購買前必須實地視察，了解室內環境。

**5 預留時間：**  
銀主盤一般成交約45天至60天，買家可提早物色銀行準備按揭事宜，如計劃申請按揭保險，需額外預留更多時間。

**4 釐清責任：**  
若單位涉及欠債、欠管理費、欠政府地租及差餉，或者牽涉業權糾紛等問題，物業可能已被釘契，買家需自行付費委託律師樓進行「解釘」，以釐清有關責任。值得留意，對於較嚴重的釘契樓，即較為複雜的釘契問題，銀行未必會批出按揭。

**3 實地視察：**  
由於大部分銀主盤都日久失修，導致內籠較破舊；新買家需視察單位室內環境，如果要支付裝修費用，將增加入市成本。

**1 樓契齊全：**  
因為「無契樓」難以向銀行申請按揭。

**2 仔細查冊：**  
了解物業是否有僭建物被屋宇署發出清拆令，單位間隔或結構有否違法改動。倘物業結構曾違法改裝，或影響日後的按揭審批。

6組買家爭柴灣德禧樓 成交價搶高22%

**反應漸旺**  
疫情緩和，準買家憂遲買更貴，積極四出睇樓，連一度冷清清的物業拍賣會，近日也恢復熱鬧。4月初，忠誠及黃開基拍賣行各自舉行一場拍賣會，分別售出3個及2個物業，交投量按周急飆4倍，其中銀主盤佔4個。

上述4個銀主盤中，以由忠誠拍賣行承拍的柴灣宏德居德禧樓低層A室最矚目，實用面積403方呎，開拍價為368萬元，每呎開價9132元，低市價約二成，現場吸引6組準買家爭購，每口價5萬元，最終搶高80萬元或

22%，以448萬元成交，實呎11117元。同樣由忠誠拍賣行承拍的長沙灣宇晴軒3樓單號車位，亦屬銀主盤，開拍價150萬元，獲3組客人爭購，每口價2萬元，最終搶高約11%，以166萬元成交，低市價約3%。

忠誠周三拍賣會 含三銀主盤

至於黃開基拍賣行同日售出2個銀主盤，包括西環均益大廈2期C座中層6室，面積404方呎，開拍價460萬元，獲2組客爭購，每口價10萬元，搶高65萬元或14%以525萬元成交，低市價約一成；另元朗保安樓高層D

室，實用面積389方呎，開拍價300萬元，每口價5萬元，獲3組客競價至330萬元成交，比開拍價高出一成。

忠誠拍賣部總經理鄭世傑表示，隨着樓市氣氛改善，4月拍賣場氣氛良好，公司接獲的查詢亦較早前明顯增加。據該行網頁顯示，即將於5月4日（本週三）舉行的拍賣會，將承拍11個項目，包括3個銀主盤，其中紅磡維港·星岸1座低層C室，實用面積846方呎，開拍價1800萬元，低市價約二成；另牛池灣威豪花園3座高層G室，實用面積637方呎，開拍價860萬元，低市價約一成。