負資產急增8.7倍 創6年新高

業界：樓價未見底 今季恐升破千宗

樓市受壓

美國展開加息周期，加上本港經濟受疫情打擊，本地樓市在今年第三季跌勢明顯，負資產數字也顯著增加。香港金融管理局最新調查資料顯示，第三季末的負資產住宅按揭貸款有533宗，較第二季末的55宗，大幅飆升約8.7倍，且是2016年第二季1307宗後，創6年季度新高。業內人士預計本季負資產勢過千宗。

大公報記者 林志光 林惠芳

二手最新蝕讓成交

成交單位	實用面積（方呎）	成交價（萬元）	買入價（萬元）	買入年份	賬面蝕幅
鰂魚涌康山花園 4座低層C室	592	560*	731*	2018	23.4%
觀塘凱滙 3座高層L室	592	1070	1388.8	2019	23.0%
大埔中心 20座低層A室	325	408	526.8	2019	22.6%
元朗PARK YOHO Napoli 第23A座高層D室	484	652	756.58	2019	13.8%
荃灣映日灣 3座高層F室	285	572	564	2019	蝕使費約15萬

*居二市場，未補地價

大公報記者整理

負資產住宅按揭貸款涉及的金額，由第二季末的3億元，增至第三季末的30.6億元，增幅約9.2倍。而負資產住宅按揭貸款中，無抵押部分的金額也由第二季末的400萬元，增至第三季末的5900萬元，增幅逾13.7倍。尚幸是，負資產個案暫只涉及銀行職員的住屋按揭貸款或按揭保險計劃的貸款，此類貸款的按揭成數一般較高。銀行自2011年首季起，未錄得任何拖欠3個月以上的負資產住宅按揭貸款紀錄。

不過，金管局指出，此調查所得數字僅涉及銀行提供並已知道為負資產的一按貸款，並不包括涉及二按，因銀行沒有客戶在二按下的未償還貸款資料，所以無法知悉其中有多少宗屬於負資產貸款。

未見拖欠紀錄 信貸風險仍低

中原按揭董事總經理王美鳳表示，今年樓價平均累跌約9%，當中不同屋苑樓價估值跌幅介乎3%至逾10%不等。雖然負資產宗數暫仍算少，不過，本季樓價仍未擺脫跌勢，預期負資產數字必將上千宗水平。她指，銀行現無拖欠3個月以上的負資產住宅按揭紀錄，反映目前實質按揭信貸風險仍低。然業主也應預留最少半年供樓儲備資金，提防斷供至為重要；如有意買樓者，每月總債務佔入息比率低於40%則較合適。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，除銀行職員的住屋按揭貸款及按揭保險計劃的貸款，購買資助房屋及使用發展商按揭計劃的人士，亦有機會跌入負資產行列。因樓市仍處回調階段，未來負資產個案料將繼續上升。他建議有意入市的買家要衡量自身負擔能力及經濟狀況，預留充足的首期資金以策萬全。

康山3房戶 4年實蝕210萬

除負資產增加外，二手蝕讓潮持續擴大。據《大公報》統計，10月份已知住宅損手成交達117宗，按月升8.3%，為今年最多，向來以用家主導的港島東居屋王康山花園也罕錄損手，消息指，該屋苑4座低層C室3房單位，實用592方呎，以560萬元未補地價沽出，呎價僅9459元。原業主2018年7月斥731萬元購入，4年賬面損失171萬元或23.4%，連同釐印費及代理佣金等開支，估計實際蝕約210萬元，料為屋苑近年最大宗蝕讓個案。

入伙約2年的觀塘凱滙再錄損手，利嘉閣高級聯席董事鮑允中透露，凱滙3座高層L室2房戶，實用592方呎，年初以1600萬放盤，劈至1070萬元終獲承接。原業主2019年初斥1388.8萬元一手購入，賬蝕約318.8萬元或23%，連雜費料虧損約380萬元。

世紀21高級客戶經理李洛章表示，大埔中心20座低層A室2房戶，實用325方呎，業主劈價兩成以408萬元賣出。原業主於2019年6月斥526.8萬入市，持貨3年，賬面勁蝕118.8萬元，蝕幅約23%，連雜費估計實際虧損逾140萬元。

另元朗PARK YOHO Napoli第23A座高層D室，實用484方呎，剛售652萬元，較2019年一手買入價貶值104.58萬元或13.8%，令峻巒上月已知蝕讓成交增至7宗。

內地專才斥566萬 購黃金海岸3房

【大公報訊】行政長官李家超在施政報告提出，向外來合資格人才退置業稅。受措施刺激，有內地客加快入市，新近以566萬買入屯門黃金海岸3房單位，買家先繳三成「辣稅」，涉資近170萬元。

美聯物業高級分區營業經理陸康誠表示，上述成交是黃金海岸5座低層F室，單位實用面積685方呎，物業享園景，原業主開價610萬元，議價減44萬元以566萬元成交，實用呎價8263元。

居港7年後 可退稅152萬

陸康誠稱，買家為一名來港工作約3年的內地專才，本身從事創科行業，屬專才類別，見屋苑環境優美，目前樓價吸引，加上新的「買家印花稅退稅」安排，即使先付樓價三成稅項仍拍板入市，待取得香港永久居民身份證後便申請退回額外稅款。他又透露，最近來自專才的問盤量上升三成，以內地人士較多。

施政報告為搶人才推出「高端人才通行證計劃」，容許合資格外來人才在成為永久居民後，可申請退還在港首個住宅物業已繳付的額外印花稅。現時非永久性居民在港買樓須繳交30%重稅；而上述內地專才今次入市，料要支付辣稅169.8萬元，按照新措施，待住滿7年取得香港永久居民身份證後，他享首置人士基本釐印費，即約16.98萬元，意味申請額外退稅約152.82萬元。

另外，中原地產統計，十大屋苑10月份錄得164宗成交，按月少1宗，是近3個月低位。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，新一份施政報告塵埃落定，對樓市未有減辣措施，市場亦缺乏利好消息，加上股市波動，美國聯儲局議息在即，種種因素令二手交投橫行。踏入11月，市場預料美國聯儲局將再次加息，但市場憧憬加息周期步入尾聲，料樓市屆時轉勢較急，樓價有機會報復式反彈，吸引部分買家率先出動，偷步入市。

10月28日，中州證券（股票代碼：01375；A股簡稱：中原證券，股票代碼：01375）正式披露了三季報，今年前三季度實現利潤總額1.07億元（人民幣，下同），歸母淨利潤1.02億元。具體到第三季度，該公司單季度實現利潤總額2.76億元，一舉扭轉其上半年一度出現虧損的不利局面，步入良性健康發展軌道，為今後的大發展奠定了堅實基礎。

中州證券三季報披露

業績表現靚麗

記者了解到，中州證券在公司業績大幅回暖的背後，是其經過持續深化改革，各主體業務不斷上檔升級、發展更趨穩健。其中，該公司投行條線再接再厲，完成何氏眼科、榮信文化創業板發行和寶馨科技再融資項目，推動里得電科IPO及棕櫚股份再融資項目順利過會。截止今年三季度，公司投行條線通過IPO、上市公司定增、公司債、債權類分銷等多種方式幫助企業融資累計95.28億元，其中股權類融資23.25億元，債權類融資72.03億元。公司IPO保薦上市家數在全行業並列第25名，IPO項目主承銷收入排名第26名，為開拓全國業務打下良好基礎。財富管理轉型效果持續顯現，新增客戶和兩融業務快速增長。固定收益投資業務克服上海疫情衝擊，擴大投資整體收益。子公司方面也出現不少亮點：中原股權交易中心被中國證監會納入區塊鏈建設試點範圍；香港子公司成功發行1億元美元債；中州藍海、中鼎開源和河南開元私募同時入選省工信廳第二批「專精特新貸」合作機構名單等等。

值得的關注的是，中州證券作為河南法人證券公司，其根據企業發展之需，創新推出的「三位一體」金融服務模式成效顯著，並被正式寫入省政府重要文件《河南省推進企業上市五年倍增行動實施方案》，強調「要發揮中原證券本土券商主體作用，推行投行、投資、投貸聯動『三位一體』金融服務模式」（中州證券投資企業並吸引社會資本跟投、銀行提供貸款實行投貸聯動、中州證券投行部門保薦企業上市），必將為中州證券後續投行、投資、財富管理等業務發展注入持久動力和活力。再加上中州證券正在加快推進的A股不超過70億元的定增，資本實力和資金運營能力的不斷增強，也將為中州證券各主體業務的大發展、大跨越打開空間。不難預見，隨著中州證券前三季度業績強勢反彈、扭虧為盈，隨著河南「企業上市五年倍增行動」的深入實施及其A股定增的落地，中州證券正在步入新一輪良性健康的發展軌道，中州證券高質量發展的新局面將會越走越穩。

關於下一步工作，中州證券總裁李昭欣表示，公司將把深入學習貫徹落實黨的二十大精神與本職工作緊密結合起來，牢記金融服務實體經濟的初心使命，扛起國有企業的責任擔當，發揮證券公司的專業優勢，做好連接資本市場與實體經濟的橋樑紐帶，主動融入創新驅動發展、助力碳達峰碳中和等國家重大戰略，用好用足各類資本市場工具，不斷放大投行、投資、投貸聯動「三位一體」金融服務的功效和作用，積極引導金融資源流向實體經濟和重點領域、薄弱環節，持續為實體經濟「輸血供氧」「架橋鋪路」，真正助力實體經濟高質量發展，為全面建設社會主義現代化國家貢獻力量。

（特刊）

Bologna超額42倍 今日抽籤

【大公報訊】新盤市場10月份銷售不如理想，但發展商仍積極在11月份推盤，繼新地（00016）今日次輪發售的元朗盤，收票逾1800票外，最少4個樓盤有意在本月出擊。

新地代理總經理陳漢麟稱，元朗PARK YOHO Bologna今日以抽籤登記方式次輪發售的42個單位，錄1824票登記，超額42倍；另有4個單位同日招標出售。今日揀樓後，會視乎市場反應，再作第3輪賣樓部署。該盤昨日又以招標方式售出8B座1樓D室，附102方呎平台，成交價449.75萬元。

啟德澐璟等4盤排隊本月推

另由華潤置地（海外）及保利置業（00119）合作發展的啟德澐璟，昨日上載樓書內容。該盤共有6幢36至37層高，以及3幢7層高住宅大廈，合共提供582個單位，實用面積由371至4850方呎，預計關鍵日期為2024年12月31日。保利銷售及市務部總監朱美儀表示，發展商最快本周開放示範單位予公眾參觀，短期內會公布銷售安排，或先推出大單位應市。

此外，萬科香港已於上周上載深水埗連方 I 的樓書資料，今日起會展開軟銷功勢，短期內會開放示範單位及公布首批單位的售價，月內賣樓。佳明控股（01271）今日會公布土瓜灣炮仗街舊樓重建項目的命名，以及有關銷售部署，也有意本月賣樓花。另由The V Group發展的山頂道20號，共有4幢獨立屋，現已接受預約睇樓，以及投標洽購；4幢獨立屋的實用面積由3722至4740方呎。

信置元朗甲廈招租 年內落成

【大公報訊】信置（00083）發展的元朗商業項目朗壹廣場，於本季落成，已正式推出寫字樓招租，意向呎價約20元起，其目標租戶為金融及醫健等行業。

信置資產管理董事蔡碧林表示，朗壹廣場在特區政府倡議的北部都會區內，是元朗首個甲級寫字樓及商場綜合發展項目，意欲吸納內地及本港等大灣區企業進駐，目標要引入金融、財富管理、創科、物流、貿易等企業外，項目也已配備專為醫療中心、診所、美容及健身等行業而設的系統配套。

另商場部分已獲本地攀爬運動公司Hong Kong Climbing Park承租地面樓層逾1萬方呎，打造室內攀石場。餐飲方面，目前已有泰國酒吧餐廳及以復古懷舊為主題的冰室各1間，預計最快各於本年底及明年第一季度投入服務。

朗壹廣場位於東頭工業區康業路8號，總樓面約55.8萬方呎，其中兩幢14層高寫字樓，樓面約44.5萬方呎，每層約1.7萬方呎；另商場佔3層，樓面約11.3萬方呎。

油塘工廈標售 估值7億

此外，位於油塘四山街14號的大益貨倉工業大廈，佔有約99.32%業權的業主，現聯合招標出售所持業權，12月6日截標，市場估值約7億元。該工廈佔地約25295方呎，可重建樓面約15.18萬方呎。第一太平戴維斯香港副董事總經理蕭兆新表示，買家可透過修改地契及補地價，將地皮重建為住宅。