

恒生傳售地產貸款 滙豐罕見派員參與

涉及信貸組合逾230億 紓緩不良資產壓力

拆彈行動

據外電引述消息報道，滙豐控股（00005）罕見地直接插手處理旗下恒生銀行（00011）商業房地產不良貸款組合，並指示駐倫敦的負責人推動該進程。此舉反映外界對慢熱的香港地產行業感到愈發擔憂。該消息同時拖累恒生銀行股價，昨日收報114.5元，跌幅3.13%或3.7元，全日成交4.89億元；滙控亦下挫0.37%，收報107.1元，成交總額13.37億元。

大公報記者 蔣去悄

香港樓市自2021年開啟下行周期，隨着新世界（00017）及英皇國際（00163）等地產商陸續陷入財困，行業債務壓力愈發突出，銀行業亦作出反應。有消息人士透露，滙控在大約兩個月前指示駐倫敦的全球首席企業信貸官和特別信貸部門負責人，以確保恒生銀行啟動出售房地產不良貸款組合的進程。

不良地產貸款急增85%

截至今年6月，恒生銀行對香港商業房地產的不良貸款金額約250億元。消息人士稱，恒生銀行目前正處於出售價值逾30億美元（約233.3億港元）房地產支持貸款組合的初步階段，意味着相關債券拋售措施初見成效，此前恒生銀行的香港房地產不良貸款餘額按年急升85%。根據惠譽估計，香港銀行業不良貸款約250億美元（約1944.5億港元），為近20年高位。

針對市場討論，滙控及恒生銀行均有發出聲明。滙豐發言人指出，所有銀行都不斷尋求優化信貸組合、管理風險，並在充分考量對客戶的影響後作出決定，強調恒生銀行的決策是基於其自身治理狀況。

恒生銀行發言人對報道則不

予置評，並指出該行根據國際法規及會計準則管理自身貸款組合的信貸風險，包括及時且合理的貸款分類和撥備，以及貸款回收和處置。

據報道指出，香港銀行業正經歷1990年代末期亞洲金融危機以來最嚴重的房地產低迷壓力。早前亦有傳言指出，多間銀行與顧問公司接觸，尋求成立「壞賬銀行（bad bank）」以處理其壞賬，當中便包括恒生銀行，其中一項提案為參考內地不良資產管理公司模式，以允許銀行回收部分款項。金管局隨後否認「壞賬銀行」的傳聞，強調香港銀行資產負債表健康，銀行信貸撥備覆蓋率超過140%，相關傳言並無根據。

惠譽：港銀風險仍可控

有業內人士分析認為，香港銀行壞賬率並未誇張到需要設立「壞賬銀行」，業界不必過於擔心。

惠譽分析師 Savio Fan 指出，儘管商業房地產行業仍有惡化壓力，但香港銀行業具備較大緩衝空間，預料風險可控；上海商業銀行研究部主管林俊泓表示，目前本港並無成立相關不良資產管理公司的迫切需要。



▶ 恒生銀行的香港商業房地產的不良貸款金額約250億元。

恒生不良貸款比率走勢



嘉里鴻基貨倉補價8億 較毗鄰項目大減八成

【大公報訊】新地（00016）與嘉里建設（00683）合作將長沙灣嘉里鴻基貨倉作商住重建發展，財團於上月底跟特區政府完成換地補地價協議，每呎樓面補地價只約1700多元，雖則總價撲近8億元，然而較兩年半前毗鄰華潤集團項目大瀉八成。

位於發祥街的潤發倉庫及嘉里鴻基貨倉重建計劃，由華潤集團、新地及嘉里一同籌劃已逾廿年，華潤於2023年先行就所持有的潤發倉庫重建商住項目，與特區政府達成換地補地價協議；新地與嘉里當時則就共持的嘉里鴻基貨倉重建，繼續進行磋商換地協議，終在月前決定接納，補地價金額只約7.9682億元。

該項目佔地約5.76萬方呎，總可建商住樓面約46.09萬方呎，住宅樓面佔約43.21萬方呎；每呎樓面補地價只約1729元。對比華潤的潤發倉庫補地價約137.34億元，每呎樓面補地價接近8700元，今次

地價金額超過20年終告落實，計劃



補價跌幅超過80%；期間本港樓價指數跌幅不足30%。

重建商住 提供逾千伙

資料顯示，嘉里鴻基貨倉將重建為1幢連地庫共45層高的商住大廈，提供約1150個平均面積約380方呎中小型單位；另有一所面積約9700方呎幼稚園、一所營運樓面逾1731方呎的自閉症支援中心，以及有24個公眾泊車位。而興建的自閉症支援中心，落成後特區政府會支付最多849萬元作為建築費用。至於華潤的重建項目，規模為6幢38至41層高的住宅大廈連會所設施，總樓面約161.85萬方呎。

天御2座50樓全層逾3.5億沽

【大公報訊】一手豪宅頻現刁。恒地（00012）夥新世界（00017）合作發展的西半山天御，早前首度推出招標的第2座50樓全層，昨日截標。據一手成交紀錄冊顯示，單位連同2個車位、1個電單車車位等，總價以3.5496億元售出，按單位面積4710方呎計，呎價75363元。

上述售出的50樓全層特色戶，實用面

積4710方呎，3房3套設計，並附工作間、儲物室及溫室等。單位每月管理費48290元，每方呎逾10.2元。據成交條款顯示，買家選用靈活成交分期付款計劃，若提前成交可獲提前付清優惠，方便財務安排。

西半山新盤累售58伙套15億

而英皇地產旗下西半山the MVP，連

環標售5伙後，昨日標售2伙。其中22樓A室實用面積1289方呎，3房連套房及儲物房戶型，連同1個車位，以4373.24萬元成交，呎價33927元創標準戶新高。項目不足兩星期火速出售58伙，佔可標售單位逾93%，共套現逾15億元。該盤明日（27日）以價單形式公開發售50伙，折實入場費884.76萬元起，折實入場呎價17888元起。

責任編輯：邱家華

华夏銀行 香港分行
HUAXIA BANK HONG KONG BRANCH

熱烈慶祝華夏銀行香港分行成立5週年

立足香港 | 服務內地 | 面向世界