



關鍵

數據

美零售銷售連跌兩月	上月跌0.8%遜預期	A6	英不排除加息	英鎊高見1.5391美元	A6	倫敦期油 (每桶)	最新報57.2美元	↑2.5美元	道瓊斯指數	最新報17945點	↑83點
美首領失業救濟人數	增至30.4萬較預期多	A6	人行節前加碼放水	逆回購1600億人幣	A8	紐約期油 (每桶)	最新報50.9美元	↑2.1美元	恒生指數	昨收報24422點	↑107點
						現貨金 (每盎司)	最新報1220.6美元	↑1.8美元	上證綜指	昨收報3173點	↑15點

驚現「十七按」居屋 淪為銀主盤

荔欣苑432呎叫345萬 低市價逾1成

各區多按單位放盤情況

地區/單位	實用面積 (平方呎)	放盤價 (萬元)	呎價 (元)
青衣青雅苑高層19室	443	450*	10,158
備註：先後向不同財務公司承造第3按，屬屋苑叫價最平單位。			
荔枝角荔欣苑B座低層14室	432	345*	7,986
備註：已淪為銀主盤，單位擁17次借貸及按揭紀錄			
屯門兆安苑低層6室	495	320*	6,465
備註：先後向不同財務公司借貸，屬市價水平。			

*自由市場價

樓市計時炸彈

財務公司批出三按

4年升2倍

萬元，呎價7986元，叫價較市價低逾1成。

荔枝角居屋荔欣苑驚現「十七按」單位，日前以銀主盤形式推出，叫價345萬元，(陳靜儀攝)

近 日屢創天價的居屋，在財務公司積極「放水」下，「多按」居屋盤數量趨增，荔枝角居屋荔欣苑驚現「十七按」單位，終無力償還貸款而淪為銀主盤。 ■本報記者 文倩婷、黎煥成

市場消息透露，荔枝角荔欣苑B座低層14室，實用面積432平方呎，單位可間兩房，日前以銀主盤形式推出，叫價345萬元（自由市場價），呎價7,986元。若參考去年A座高層戶，面積約428平方呎，以395萬元（已補地價）沽出，呎價9,229元，是次叫價較市價低逾1成。

近年多間財務公司轉攻居屋物業按揭及借貸市場，居屋業主借錢門檻低，上述荔欣苑單位自2006年至2013年7年間，便錄得16次以該居屋作為抵押的借貸及按揭紀錄，連同2001年時向銀行申請的首次按揭，共錄「十七按」，堪稱近年最多「按」物業。

資料顯示，原業主於2001年10月，向房委會以76.43萬元（綠表價、即未補地價）購入荔欣苑單位，並向銀行申請按揭，涉及貸款60萬元。惟2006至2013年，疑業主需資金周轉，先後以該物業作為抵押品，向11間財務公司及個人人士借貸，於2010年至2013年間，業主償還部分貸款後，再向新財務公司舉債，以新債償還舊債，出現「債頂債」的情況。

財務公司批貸鬆 增債務危機

值得一提的是，單位於2012年8月27日獲批解除轉讓限制，即向房委會補地價，單位可於自由市場上放售，市值因而提高。業主同日再向兩間財務公司申請一按及二按，並獲批准，反映出財務公司對批出借貸極為鬆手，業主可輕易借貸，間接令市場潛在更多債務危機。目前單位仍有四宗按揭貸款尚未清還，加上業主已申請破產，故單位終淪為銀主盤，並以345萬元放售。

就財務公司是否過度濫借，中原財務董事總經理梁理中指出，近年政府收緊按揭借貸成數，為財務公司帶來商機，相信財務公司認為有水位才會借錢，故不認為現時市場不健康。至於業主賣樓後，財務公司能否回收借貸，要視乎樓價升幅，每宗個案不同。

經濟學者關焯照認為，現時9按或以上的借貸屬非常個別的情況，即使市況逆轉，業主資不抵債，其影響只局限於涉及的財務公司，並不會對本港的傳統銀行體系或樓市造成影響。

青衣青雅苑三按盤 叫價450萬

近日市場上續現多重按揭的居屋單位放盤。利嘉閣地產高級客戶經理彭錦添透露，青衣青雅苑現時僅3個單位放盤，叫價最平的便是一個三按單位。該單位為高層19室，實用面積443平方呎，業主於自由市場放盤叫價450萬元。資料顯示，原業主於2001年以106萬元購入單位，當時一按向渣打銀行借入74.2萬元，二按向房協借31.8萬元。至去年5月及10月業主分別向不同財務公司申請三按，惟沒有披露借貸額，相信業主急於償還債項而決定賣樓。

其次，屯門兆安苑C座低層6室，實用面積495平方呎，現時以320萬元放盤，資料顯示，單位同樣向不同財務機構借貸。

居屋難向銀行加按

近年三按、四按物業，多出現在居屋單位，主要原因是不少居屋單位仍受房協擔保，不能隨意向銀行加按或轉按（須有合理解釋，房協才會批准），業主急須資金周轉時，惟有向財務公司伸手。由於居屋業主往往需求的借貸額不會甚巨，通常由10多萬元至100萬元之間，當業主其他業務資金回籠後，很快可以清還。

就以上述荔欣苑業主為例，數年間利用該居屋物業作抵押品，快借快還，因此形成前後累積達17次借貸，只可惜最終仍然無力償還債項，令物業淪為銀主盤。

多按盤債務重 選購要留神

多重按揭單位的業主，放盤出售意向明確，且一般願意低市價出售，但這類單位因背負多重債項，準買家要額外留意，以免蒙受損失。近期市場出現不少多重按揭的放盤，業主賣樓意慾極強，叫價一般低市價。但地產代理坦言，雖然二手樓市一直開盤荒，可是代理往往不願處理這類單位，因為這類單位很難順利賣出。

變數多風險大 得不償失

有前綫地產代理透露，涉及愈多重按揭的單位，處理過程愈複雜，而且隱藏債項又多，根本無法得悉業主是否負資產，業主很可能私吞訂金後便人間蒸發，一不留神代理便得不償失。

以日前減價出售的將軍澳中心一個「九按」單位為例，業主放盤時已表明沒有資金繳交10%額外印花稅，要求買方先支付訂金，才能完成交易，若業主突然消失，會對代理或買家造成損失。

其次，即使業主肯把訂金交由律師託管，但是由於單位債項多，業主或需得到一按、二按、三按、四按債主同意才能簽署買賣合約。故處理這類單位需時較長，變數又多，故代理非迫不得已也不會推介這類單位。

代理願意接觸的反而是銀主盤，因為一按銀行屬於第一債權人，並且持有樓契，有條件主導整宗交易。

■本報記者 黎煥成

大圍金禧單日兩破頂 呎售1.3萬

雖然樓價飆升，但上車客仍無懼入市，細價樓樓價繼續上衝，大圍金禧花園單日連錄兩宗破頂成交個案，呎價突破1.3萬元。

美聯物業首席高級營業經理談澤成表示，大圍細價樓備受追捧，有價有市，例如金禧花園1座中層E室，實用面積340平方呎，兩房間隔，以443萬元易手，實用面積呎價13,029元。原業主於2011年10月以約275萬元購入上址，是次轉手帳面獲利168萬元，物業升值約61%。據了解，買家為一名投資客，見上址間隔合理，屋苑租賃活躍，故拍板承接單位作收租之用。

實用340呎 445萬易手

另外，市場指金禧花園6座中層D室，實用面積340平方呎，以445萬元沽出，呎價13,088元創屋苑新高。由於屋苑6座單位不用經平台，電梯可直達地面，故獲用家高價承接。

大埔居屋屋苑大埔廣場，兩房迫500萬元大關。該單位為5座高層H室，實用面積474平方呎，以480萬元沽出，呎價10,127元，較原業主2007年時買入價約149萬元，高331萬元或2.2倍。

美孚呎價13635 創新高

另邊廂藍籌屋苑美孚新邨呎價造價雙破頂。中原地產梁植霖表示，美孚新邨百老匯街62號高層B室，實用面積1,370平方呎，屬樓王「凸海」戶，日前獲用家新高價1,868萬元承接，折合實用呎價13,635元，呎價及造價均創屋苑新高，原業主1991年以380萬元入市，持貨24年，獲利1,488萬元，升值3.9倍。至於紅磡黃埔花園2期3座中層G室，實用面積389平方呎，以598萬元沽出，創同類型兩房價新高，實用呎價15,373元。

■本報記者 黎煥成

荔欣苑單位17次貸款情況

22/10/2001 業主A及B以76.43萬元，向房委會以綠表價購入荔欣苑單位

東亞銀行

22/10/2001

法定抵押 (Legal Charge) 60萬元

亞洲聯合財務

31/10/2006

貸款協議 (Loan Agreement) 11萬元

亞洲聯合財務

29/7/2008

貸款協議 (Loan Agreement) 18萬元

安信信貸

22/4/2009

貸款協議 (Loan Agreement) 23萬元

安信信貸

20/1/2010

貸款協議 (Loan Agreement) 29萬元

亞洲聯合財務

6/7/2010

貸款協議 (Loan Agreement) 38萬元

安信信貸

30/12/2010

貸款協議 (Loan Agreement) 40萬元

家碧財務

19/12/2011

貸款協議 (Loan Agreement) 12萬元

19/12/2011 曾簽臨時買賣合約，以148萬元出售單位，惟2012年5月份交易取消

領達財務

3/1/2012

貸款協議 (Loan Agreement) 48萬元

永滙財務

21/5/2012

貸款協議 (Loan Agreement) 22萬元

27/8/2012 解除轉讓限制證明書 (即向房委會補地價)

大眾財務

27/8/2012

兩方立約按揭 (Two-party Mortgage Deed)

運通泰財務

27/8/2012

二按 (Second Mortgage)

新鴻基財務

10/10/2012

三按 (Third Mortgage)

安信信貸

13/3/2013

法定抵押/按揭 (Legal Charge/Mortgage)

AEON信貸財務

13/3/2013

二按 (Second Mortgage)

林姓人士

5/11/2013

第三法定抵押及貸款協議 (Third Legal Charge / Loan Agreement) 15萬元

耀康信貸

6/12/2013

第四法定抵押 (Fourth Legal Charge)

12/2/2015 以銀主盤形式推出市場，開價345萬元

註：先後於2010年7月6日、12年1月3日、5月21日及8月27日、13年3月13日有還款紀錄，但單位即日再有新借貸或按揭紀錄，現「債頂債」情況。

資料來源：土地註冊處

財務公司批三按 4年增2倍

置業合息按揭

業界指，財務公司現時所批三按或以上的貸款個案並不算多，即使樓價下滑，也未必波及到銀行體系。

(資料圖片)

不受金管局監管的財務公司，向置業人士濫發貸款的問題愈來愈嚴重，有研究報告指出，過去4年間財務公司批出的三按貸款數字急升2倍，長遠計也算是樓市的一個計時炸彈。

去年975宗 三按或以上貸款

中原地產研究部昨日發表一項研究報告，發現單計2014年，財務公司（三級制銀行以外的貸款機構）一共批出975宗三按或以上的按揭貸款，相對全年現樓按揭登記76,500宗佔1.3%，但是其增長速度則足以喚醒市場的注視。因為據該公司統計，2011年同類貸款宗數僅327宗，4年間急增2倍。

其次，過去數年財務公司涉足樓宇按揭市場的活

動愈來愈多，據該公司統計數據顯示，2014年由財務公司批出的貸款宗數 (包括一、二按、三按或以上) 共有約9,364宗，較2011年同期的6,323宗，急升48%。

業界：未必波及銀行體系

中原地產高級聯席董事黃良昇指出，近年樓價急升，的確為財務公司參與樓宇按揭市場提供不少空間。因為財務公司批出的二、三按貸款，是基於樓宇重新估值後的升值部分；相反若樓市不景，估值下跌，財務公司便沒有空間。他估計，大部分向財務公司借貸的個案，純因為業主個人財務安排所需，並不相信業主借貸後把資金用作炒樓。

黃良昇強調，財務公司現時所批出三按或以上的貸款個案並不算多，即使樓價下滑，也未必波及到銀

財務公司承造按揭走勢

*一按 #二按

(3,047*) (2,949#)

(3,196*) (3,085#)

(3,448*) (3,629#)

(3,883*) (4,506#)

327

563

847

975

2011

2012

2013

2014登記年度

註：1.私人住宅包括一手及二手現樓，不包括樓花。
2.財務公司不屬於三級制銀行。
3.一按包括Tripartite (三方按揭，要有人做擔保) 按揭

資料來源：中原地產研究部

三按或以上合約宗數

0

500

1,000

歡迎讀者提供本版意見，請電 2565 4288或傳真2811 1926

■香港政府指定刊登法定公告之有效刊物 ■新聞紙第8212號