

新居屋難抽 諗諗白居二

不足400萬可入場 19年樓齡以下九成按揭

房委會於9月初推出新一期居屋2020，涉及4個屋苑合共7,047伙單位，已於9月10日接受申請，10月7日(周三)截止。是次居屋最終折扣率評定為市值折減40%，即以市值六折出售。當中原定售價最高513萬元的鑽石山啟翔苑「樓王」單位，減至489萬元；售價最低的粉嶺山麗苑，經折減後降至117萬元。



■9月初，大批市民在房委會客務中心門前排隊，等待領取居屋2020申請表。中新社



■居屋抽籤，被視為難過中六合彩。中新社

根據公布，經折減後鑽石山啟翔苑平均售價介乎218萬元至489萬元；粉嶺山麗苑平均售價介乎117萬元至259萬元；馬鞍山錦駿苑平均售價介乎189萬元至387萬元；火炭彩禾苑平均售價介乎241萬元至465萬元。(詳見附表)

換言之，新一期居屋全部7,047伙折減後售價低於500萬元，最低者更是117萬元即可晉身業主。可惜，居屋抽籤被視為幸運大抽獎，每次開售吸引數十萬計市民申請，而新居屋或白居二中籤的市民更是萬中無一幸運兒，令人嘆謂難過中六合彩。

購買證有效1年

面對新居屋抽籤艱難，居二市場中居屋「二手貨」順理成章為一個上車出路。新界居屋市場上「4球」盤選擇多且平，例如屯門龍門居約600方呎三房戶，入場不用400萬元。按揭專家表示，白居二中籤買家如要有政府擔保下穩陣上會，最好以19年樓齡以下的居屋屋苑為首選，以免浪費這些萬中無一的上車機會。

所謂白居二是市民在收到批准信後，須向相關部門申請「購買資格證明書」(俗稱購買證)，並在居二市場中購買二手資助房屋物業。由批准信發出日起計，申請人要在4星期內申領購買資格證明書，並在證明書1年有效期內購買1個單位，逾期不續。申請人可選擇只申領房委或房協的資格證明書，或兩份皆申請，用其中一份買樓簽約時，另一份會自動失效。

政府擔保期30年

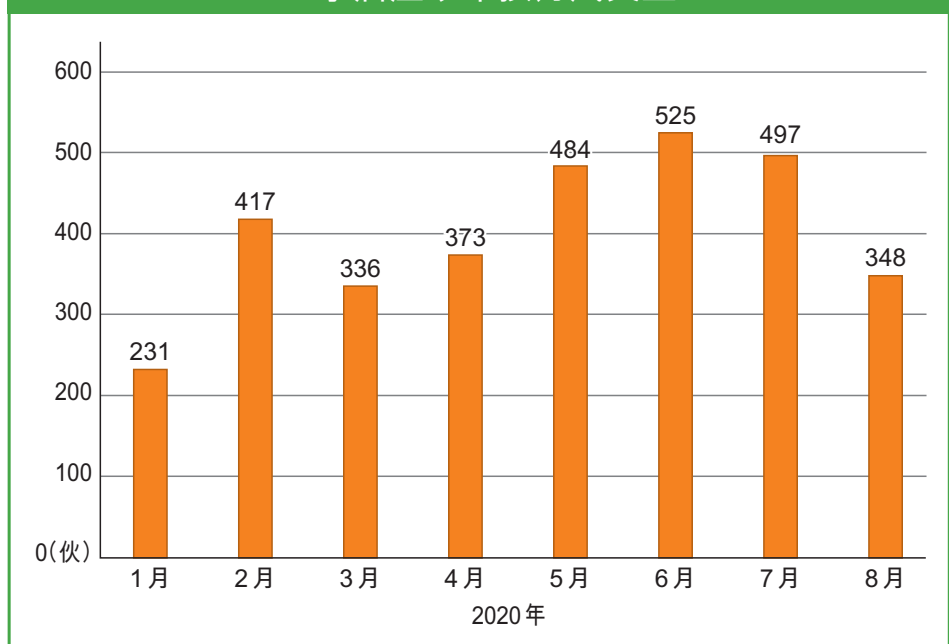
在按揭年期及按揭成數方面有別於一手居屋。由於政府擔保期最長只有30年，由首次開售日期起計算，逐年遞減，因此購買二手居屋單位就要留意落成年份。銀行一般會以金管局規定的最高30年為上限，扣除居屋物業的樓齡以批核年期。例如居屋樓齡為20年，白居二買家最高只能獲批「30年減20年」，即10年政府擔保期。購買二手未補價居屋/公屋，按揭年期最長均為25年，銀行批出的最高按揭年期一般會用以下方法計算：房委會擔保期(30年)減去樓齡(現時年份—首次出售年份)。

如果是樓齡19年或以下的二手居屋，銀行一般都會批出九成按揭及最長25年的還款年期。至於樓齡介乎20至29年

的二手居屋，當政府擔保期結束後，屆時按揭餘額需要低過樓價六成，銀行會因應樓價扣減按揭年期或按揭成數，即按揭成數或低於九成、或還款期少於25年。如果超過擔保年期，一般銀行就最多只能做最長25年按揭，按揭審批會與私樓睇齊，要通過壓力測試，並須另覓擔保人。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，手上資金緊張的白居二買家，如想穩陣入市，最好是購買19年樓齡以下的居屋屋苑。如果樓齡介乎19年至20年之間，則要以居屋首次開售日期距離購買日期(簽署臨約當天)計算，但建議買家最好避免這些「踏界」情況，銀行有機會因此扣減按揭年期或按揭成數。曹德明又提醒，樓齡介乎20至29年的二手居屋，由於已由政府作擔保，所以是不能再額外加擔保人，入市時必須要留意這點。

二手居屋今年按月成交量



居屋2020

	推售單位	折減後售價	入伙日期
鑽石山啟翔苑	940伙	218至489萬元	2023年2季
火炭彩禾苑	806伙	241至465萬元	2020年4季
馬鞍山錦駿苑	2,079伙	189至387萬元	2022年4季
粉嶺山麗苑	3,222伙	117至259萬元	2021年3季
合計:	7,047伙		資料來源:房委會

居屋申請計劃摘要

	綠表	白表	白居二
分配名額	2,819個	4,228個	4,500個
長者家庭申請者	840個	1,260個	不適用
單身人士申請者	280個	420個	不適用
最高按揭成數	95%	90%	90%
最長貸款年期	25年	25年	25年

市區居二 5球有找

自從房委會於9月初推出新一期居屋2020之後，二手居屋市場價格滑落，惟交投卻見活躍。世紀21家天下黎振傑表示，大角咀富榮花園的K室(兩房)一般會較平，特別是低層，現在最平居二叫價約510萬元，相信議價後可以480萬元至490萬元成交，「5球」內於核心市區置業，最平3房則由710萬元起。

黎振傑表示，由於8月份部分業主不准睇樓關係，需求一直壓抑至9月份，加上業主接受現實願擴大議幅，所以交投加快，睇樓量亦較上月增加2至3成。

叫價低至390萬

祥益地產黃慶德表示，熱門二手居屋龍門居及富健花園在9月初合共錄得3宗成交，包括龍門居11座中層G室，面積592方呎的3房戶，以435萬元居二市場價成

居二市場近期成交個案

屋苑	單位面積	成交價	呎價
天水圍天盛苑L座中層7室	650方呎	528萬元	8,123元
天水圍天富苑A座高層2室	650方呎	495萬元	7,615元
屯門龍門居8座中層F室	431方呎	350萬元	8,121元
屯門龍門居16座中層K室	592方呎	475萬元	8,024元
粉嶺昌盛苑A座中層1室	650方呎	528萬元	8,123元
沙田愉翠苑F座中層1室	510方呎	570萬元	11,176元
馬鞍山錦泰苑H座高層5室	526方呎	568萬元	10,798元
旺角富榮花園8座高層E室	431方呎	558萬元	12,947元
旺角富榮花園14座低層E室	431方呎	515萬元	11,949元
新蒲崗采頤花園5座高層F室	588方呎	723萬元	12,296元



■大角咀富榮花園是居屋中首個屋苑單位售價衝破千萬元。

交。黃慶德說，龍門居最平居二市場放盤多數望樓景或內園，有三房放盤平過兩房，並且「4球」有找。484方呎的兩房最

平叫價約420萬元，不過有592方呎望樓景三房放盤居二叫價低至390萬元，其餘望樓景三房叫價也只是435萬元左右，三房叫價較兩房相若甚至更低。

至於富健花園，兩房和三房居二入場費分別為400萬元和468萬元起，要注意的是龍門居及富健花園樓齡分別為22年及21年。