

# 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

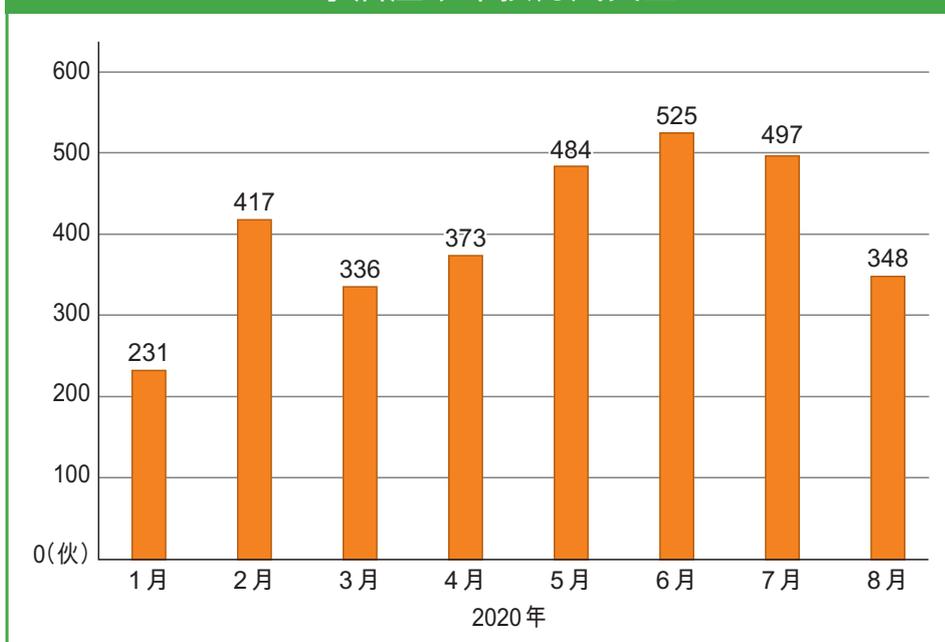
在按揭年期及按揭成數方面有別於一手居屋。由於政府擔保期最長只有30年，由首次開售日期起計算，逐年遞減，因此購買二手居屋單位就要留意落成年份。銀行一般會以金管局規定的最高30年為上限，扣除居屋物業的樓齡以批核年期。例如居屋樓齡為20年，白居二買家最高只能獲批「30年減20年」，即10年政府擔保期。購買二手未補價居屋/公屋，按揭年期最長均為25年，銀行批出的最高按揭年期一般會用以下方法計算：房委會擔保期(30年)減去樓齡(現時年份—首次出售年份)。

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。