



每宗私宅貸款上限千萬 計劃推行半年

10億定息按揭助上車 免壓力測試

為了讓有意置業人士有更多貸款選擇，減低他們面對利率波動的風險，財政司司長陳茂波於財政預算案中宣布，香港按揭證券公司將推出10億元的定息按揭試驗計劃，透過銀行提供上限為1000萬元，年利率分別為2.75厘、2.85厘及2.95厘的10、15及20年期的定息按揭貸款。計劃的總貸款額為10億元，會視乎市場反應再作檢討。不過，市場分析指出，定按息率較市場其他息率為高，加上預期未來兩年仍處低息環境，料計劃吸引力不大。

圓置業夢

大公報記者 邵淑芬 林志光 梁穎賢

香港按揭證券公司表示，試驗計劃將通過銀行提供，每宗私人住宅貸款上限為1000萬元。定期完結後，借款人可繼續選擇採用定息按揭或轉為浮息續期。考慮到借款人在定息期內不受利率波動影響，而定息期長達10年或以上，按揭證券公司已徵得金管局同意，借款人毋須符合加息壓力測試，但現行的供款與入息比率要求仍然適用。

試驗計劃推行6個月

按揭續稱，試驗計劃的總貸款額為10億元，由接受申請日期起計推行6個月，參與銀行和接受申請日期確定後會再作公布。公司又稱，若提前還款，首3年需支付提早還款額為3厘、2厘或1厘，與市場做法大致相同。而現金回贈乃銀行的商業決定，計劃不設現金回贈。

中原按揭董事總經理王美鳳相信，政府此舉旨在為市場增添多元化按揭選擇予用家，讓用家可透過定按計劃鎖定每月供款額及按息支出，適合不想承受息率波動風險的長線用家。但她指，目前市場按息約於2.5厘水平，而是次推出定按計劃之息率分別為2.75厘、2.85厘、2.95厘，息率較市場按息高出0.25厘至0.4厘，再者，過去十年本港平均按息

僅約2厘水平，現仍處低息環境，今、明兩年息率平穩機會高，故此相信新定按使用率不高。她續稱，現階段需待銀行公布定按計劃細節，倘若計劃不設現金回贈及按揭高存息戶口，吸引力將進一步減低。

樓市短期內獲得支持

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明稱，由於選用定息按揭毋須再擔心加息周期底下供款有機會上升的風險，因此剔除壓力測試要求是合理，銀行亦嚴格把關要求按揭申請人符合供款佔入息水平，因此相信並不會增加市場上的借貸風險。他重申，新措施有助穩定樓按市場，供款人亦可有更好的財務預算及較佳保障，對措施表示歡迎。

對於定息按揭貸款，戴德梁行大中華區副總裁及大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻回應表示，歡迎政府為置業人士提供更多貸款選擇，短期內料可為樓市帶來支持，惟本港經濟正進入下行軌道，較寬鬆的按揭計劃有機會加大槓桿效應，置業者亦應視乎個人能力，切忌盲目入市。



▲市場人士認為，按證新推定息按揭計劃要視乎申請人個人情況而選擇

數讀預算案

- 15幅** 新財政年度賣地計劃中，只有15幅住宅地可供出售，料建7500伙
 - 10億** 總貸款額10億元，每宗私人住宅貸款上限為1000萬元助置業
 - 10%** 假設貸款額為400萬元，選用10年期定按，利息開支較H按及P支出增加一成
- 資料來源：財政預算案

賣地計劃住宅供應表

財政年度	政府地 (幅)	單位 (伙)	總供應 (伙)*
2011/12	52	16000	35400
2012/13	47	13500	29800
2013/14	46	13600	25800
2014/15	34	15500	29930
2015/16	29	16000	28470
2016/17	29	19200	28620
2017/18	28	18910	31620
2018/19	27	15250	25510
2019/20	15	8850	15540
2020/21	15	7500	15700

*連一鐵一局及私人市場供應
大公報記者林志光製表

土地

土地供應緊絀 全年潛在供應1.57萬伙

【大公報訊】記者林志光報導：政府經過近10年大量賣地追供應後，短期土地供應已近「乾塘」，財政司司長陳茂波在財政預算案中指出，下個財政年度的賣地計劃中，只有15幅住宅地可供出售，料只可興建7500個住宅單位；連同來自鐵路物業及私人市場的供應預計全年的潛在土地供應可建約1.57萬個單位。

僅15幅住宅地可供出售

政府自2011/12年度開始主動推地，以加快補救過去在勾地表計劃下，出現供應嚴重不足的缺陷。因此，自該年度起，賣地計劃內安排出售住宅用地，曾連續數個年度都在40幅以上。因土地供應速度遠未能跟上需求，近兩年政府已近乎「無米炊」。本年度預計供應量已跌穿萬伙，只有8850伙，預計下財年更再減逾15%，只有7500個單位，應是政府自2004年恢復賣地以來，年度賣地表預計供應量的新低。不過，連同鐵路物業及私人市場的供應，料將可建約1.57萬伙；如該等供應能悉數成功推出，仍可稍高於1.29萬伙的新年度目標。

同時，陳茂波表示，2020至2024

年私人住宅落成量，每年平均約1.96萬伙，較過去5年的平均數增約25%。世邦魏理仕大灣區及香港研究部主管陳錦平認為，未來幾年每年潛在住宅新供應少於2萬個單位，能減少供過於求的風險，及減低樓價大幅度調整的機會。

政府計劃在2020/21年售賣多幅商業用地，此舉相信能為本港的企業租戶和發展商在中長期提供更多選擇。不過，發展商在經濟前景不穩定的情況下可能對大型土地採取較審慎態度，對出價或有所影響。

戴德梁行大中華區行政總裁趙錦權表示，政府下財年推出15幅土地料只建約7500伙，應是恢復主動賣地以來的10年最少，即使連同其他供應，供應量亦不多，故希望能透過各項覓地計劃，積極增加房屋供應。

推6幅商地涉900萬呎

此外，陳茂波稱，下年度賣地計劃內有6幅商業用地，料提供約896.41萬方呎樓面面積。市場指出，可建樓面面積是逾10年的新高，預計包括多幅市區大型商業地，除啟德區外，不排除還有旺角前水務署用地、銅鑼灣前機電工程署總部用地，及中環填海區用地等。

新財案定按VS市場按揭

分項	10年期定按	H按	P按
按息	2.75厘	H+1.24厘 (封頂P-2.75厘)	P-2.75厘
實際按息	2.75厘	2.5厘	2.5厘
每月供款	18452元 (增加507元或2.8%)	17945元	17945元
10年期利息開支	93.34萬元 (增加8.88萬元或10.5%)	84.46萬元	84.46萬元
最低月入	基本DSR月入36905元 (減少4034元或9.9%)	壓測月入40939元	壓測月入40939元

註：假設貸款額400萬元，選用10年期定按，25年還款期。P (最優惠利率) 為5.25厘，並假設10年期內息率不變計算。
資料來源：中原按揭

減利率波動 供息或增加

【大公報訊】雖然定息按揭計劃能減低利率波動的風險，但貸款息率卻高於H按及P按息率。假設貸款額為400萬元，選用10年期定按，25年還款期，其間利率不變。10年期利息開支為93.34萬元，較市面上的H按及P按息率支出增加一成，即要多付8.88萬元。

星之谷按揭行政總裁莊錦輝稱，計劃能減低利率波動的風險，但現時浮息利率為2.5厘，遠低於該計劃中的貸款息率，因此假設未來按揭利率不變，定息計劃反而令置業人士多供利息，如貸款額為1000萬元，以現時按揭2.5厘按息與定息按揭計劃的每月供款比較，10年還款期則全期多供超過10萬元利息、20年還款期則全期多供約50萬元利息。在目前的經濟環境下，現時美國中短期國債孳息率曲線出現倒掛，可視為市場

預期中短期內短息有下行可能，因此選擇較高利率的定息按揭計劃並不必要。

莊錦輝續稱，若以定息承做按揭，亦會增加入息要求，讓上車客更難上車。而以定息承做按揭雖可讓有按揭在身的首次置人士免「加3厘」的壓力測試，但每月還款和入息比率需要低過50%。總貸款額為10億元的額度並不足夠，假設每個置業人士申請的貸款額是上限的1000萬元，亦只能承造100個申請。

中原按揭董事總經理王美鳳亦直言，以目前按息不變計算，舉例以貸款額400萬元計，採用10年定按計劃(10年還款期)的每月開支較H按及P按增加1.2厘，若採用10年定按計劃(25年還款期)的每月開支較H按及P按增加2.8厘。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明

●新措施有助穩定樓按市場，供款人亦可有更好的財務預算及較佳保障，對措施表示歡迎。相信未來將陸續有銀行響應措施並接受定息按揭的申請，給予市場多一項按揭選擇。

▲過去幾年都是住宅土地供應糧倉的啟德區，下年度或只有1至2幅地



樓價仍處高位 暫不減辣

【大公報訊】雖然近期地產代理界要求政府撤銷辣稅，但政府認為目前仍未具備撤辣條件，樓價仍處難以負擔水平。

財政司司長陳茂波指出，本港住宅市場自去年6月起開始調整，交投變得淡靜，成交量及價格普遍回落，但樓價跌幅相對輕微，仍與經濟基調及市民負擔能力脫節，政府在考慮市場發展及經濟形勢後，認為暫未具減辣條件。政府消息亦稱，不同的「辣招」是針對不同購買力，如外來買家、投資者等，現時仍有保留需要，當局亦無既定指標如何

才會減辣。高力國際香港估價及諮詢服務高級董事鄭玄廷認為，現時樓價最多較高峰期，下跌約5%，遠不及2003年沙士時期的跌幅，現時的減辣是未能真正幫助到首次置業人士。因現時樓價高昂，即使1000萬元以下之物業按揭成數達8成，很多年輕買家仍然難以通過壓力測試。

泓亮諮詢及評估有限公司董事總經理張翹楚表示，他並不寄望政府會撤辣招，如作選擇，也只應先撤額外印花稅(SSD)，此可予置業不久的業主，在經濟困難減輕他們賣樓負擔。

各界對定息按揭計劃回應

星之谷按揭行政總裁莊錦輝

- 計劃能減低利率波動的風險，但現時浮息利率為2.5厘，遠低於該計劃中的貸款息率，定息計劃反而令置業人士多供利息。總貸款額為10億元的額度並不足夠，假設每個置業人士申請的貸款額是上限的1000萬元，亦只能承造100個申請。

中原按揭董事總經理王美鳳

- 政府此舉旨在為市場增添多元化按揭選擇予用家，讓用家可透過定按計劃鎖定每月供款額及按息支出，適合不想承受息率波動風險的長線用家。
- 戴德梁行大中華區副總裁及大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻
- 歡迎政府為置業人士提供更多貸款選擇，短期內料可為樓市帶來支持，惟本港經濟正進入下行軌道，較寬鬆的按揭計劃有機會加大槓桿效應。

貨尾盤出籠 測試市場反應

【大公報訊】打着撐企業保就業旗幟的財案，不提撤辣以抗疫「Plan B」定息按揭計劃穩軍心，業界料有助穩定樓市，會德豐地產明言會加快推盤，旗下將軍澳日出康城9C期可望下月出籠。

會地常務董事黃光耀表示，財政預算案主要針對撐企業、保就業顧全大局出發，相信對樓市有穩定作用。而定息按揭計劃可望減少利率波動影響，對樓市正面，集團因此加快推盤步伐，康城9C期已準備就緒，可望最快下月出籠，

勢成新冠肺炎在港爆發後首個開賣全新盤。

事實上，抗疫「Plan B」之下多個貨尾盤已發動攻勢測試市場。恒地(00012)旗下北角君譽峰加推29伙價單，折實價664萬元起，折實價一律8球有找，3月1日推售其中12伙。

新地(00016)旗下9年貨尾盤上水天巒，上載全新銷售安排，推出2幢洋房招標，招標日期為3月1日至5月23日。華懋旗下何文田賢文禮士剛沽1座獨立屋。獨立屋C屬四房三套間隔，實

用面積3452方呎，前後花園設計，面積1256方呎，連916方呎天台，成交價1.32億元，呎價約38277元。

信置(00083)旗下西貢逸瓏園，推出4伙花園特色戶招標，實用面積由695至895方呎，招標期由3月1日至4月30日。

恒大(00333)旗下屯門恒大大，瓊瓏灣第2期，去年10月首度推出的250伙價單，昨日修改相關付款方式及優惠，惟加加減減後折扣額維持最高14%不變。折實價353萬至807萬元，短期內推。