土地共享先導計劃今起申請

【大公報訊】記者林志光報道：為鼓勵私人土地業主以所擁土地資源提供公私營房屋供應的土地共享先導計劃，今日正式接受申請，為期3年，並成立顧問小組為計劃提供獨立意見。政府預計申請的土地可在4至6年半內便由「生地」變「熟地」，以興建房屋。

行政長官林鄭月娥在2018年施政報告公布該先導計劃的構思，今年初已落實執行細節。私人土地者只要以非政府擬議發展區、郊野公園、生態敏感、自然保育區等範圍內，所擁的土地，便可向政府申請參與該計劃。

發展局局長黃偉綸表示，該計劃是要釋放已整合業權的私人土地的發展潛力。政府會促進基建提升以增加申請計劃內土地的發展密度，條件是申請人須將其擁有部分土地以平整土地形式交與政府，並能帶來最少七成的新增總住用樓面，是作政府屬意的公營房屋或首置房屋發展。

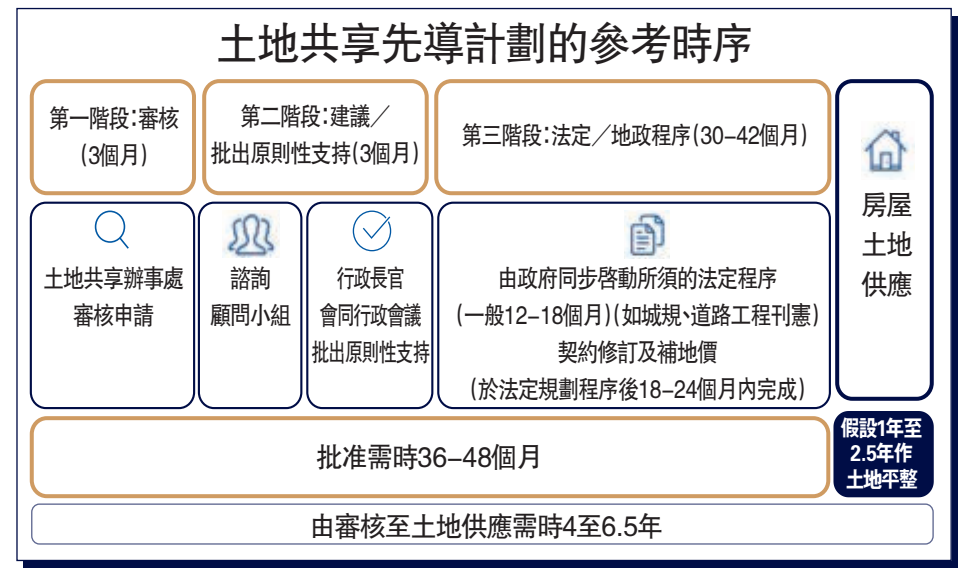
為確保計劃下新增房屋能早日落成，發展商須提供所需基建及其他社區設施，支援整項公私營房屋發展，連同平整土地的相關費用，經政府部門嚴謹審核為必須及合乎成本效期，會從十足市價評估的地價中扣減。

先導計劃將按三個階段落實工作流程，只有在第二階段獲顧問小組支持的個案，才會呈交行政長官會同行政會議尋求原則性同意。黃偉綸續稱，土地共享辦事處會壓縮時間，盡量同步進行法定程序，以節省時間，土地契約修訂或換地過程期望在18個月內完成，只有個別進展良好的個案，才可獲延長一段合理時間。政府目標是在4至6年半內便將土地由生地變熟地，以興建房屋。

博愛申建元朗過渡性房屋

在該計劃下，每個項目須提供最少53.82萬方呎的新增總住用樓面，及最少額外1000個平均面積約538方呎的住宅單位；而申請土地的總上限面積約150公頃。不過，當發展商就計劃內的私人土地，最終未能簽訂土地修訂或換地協議，政府在隨後3年內也不會處理發展商就該地的改契換地申請。

此外，恒地（00012）早前公布借出元朗江夏圍一幅近45萬方呎予非牟利機構，興建過渡性房屋，現由博愛醫院向城規會提出規劃申請，興建10幢4層高住宅大廈，提供1998個單位，預計容納6292人居住；另有2幢2層高社區大樓，提供社區輔助設施。



港元拆息兩年低　供樓受惠

H按2.1厘　遠離封頂息　每月慳4.4%

金管局早前預期本港銀行體系總結餘於2星期後將達950億元，逼近千億水平。本港資金充裕下，香港銀行同業拆息（HIBOR）亦連日下跌。其中與按息相關的一個月拆息已連跌8日，昨日報0.86厘，跌穿1厘水平，並創2018年4月以來新低。分析預期，本港拆息會持續向下，H按用家的利息支出將進一步下跌，對樓市有一定支持作用。

支出減少

大公報記者　邵淑芬

本港拆息昨日全線下跌，短息跌幅較大。隔夜拆息跌穿0.5厘水平，跌0.39厘至0.26厘，一周及兩周拆息跌0.34厘及0.29厘，至0.55厘及0.62厘水平。至於一個月拆息跌0.2厘至0.86厘水平，兩個月及三個月拆息各跌0.15厘及0.19厘至1.33厘及1.45厘。港元匯價方面，昨日於7.753至7.7558間徘徊，走勢仍然偏強。

業界料有助樓市回暖

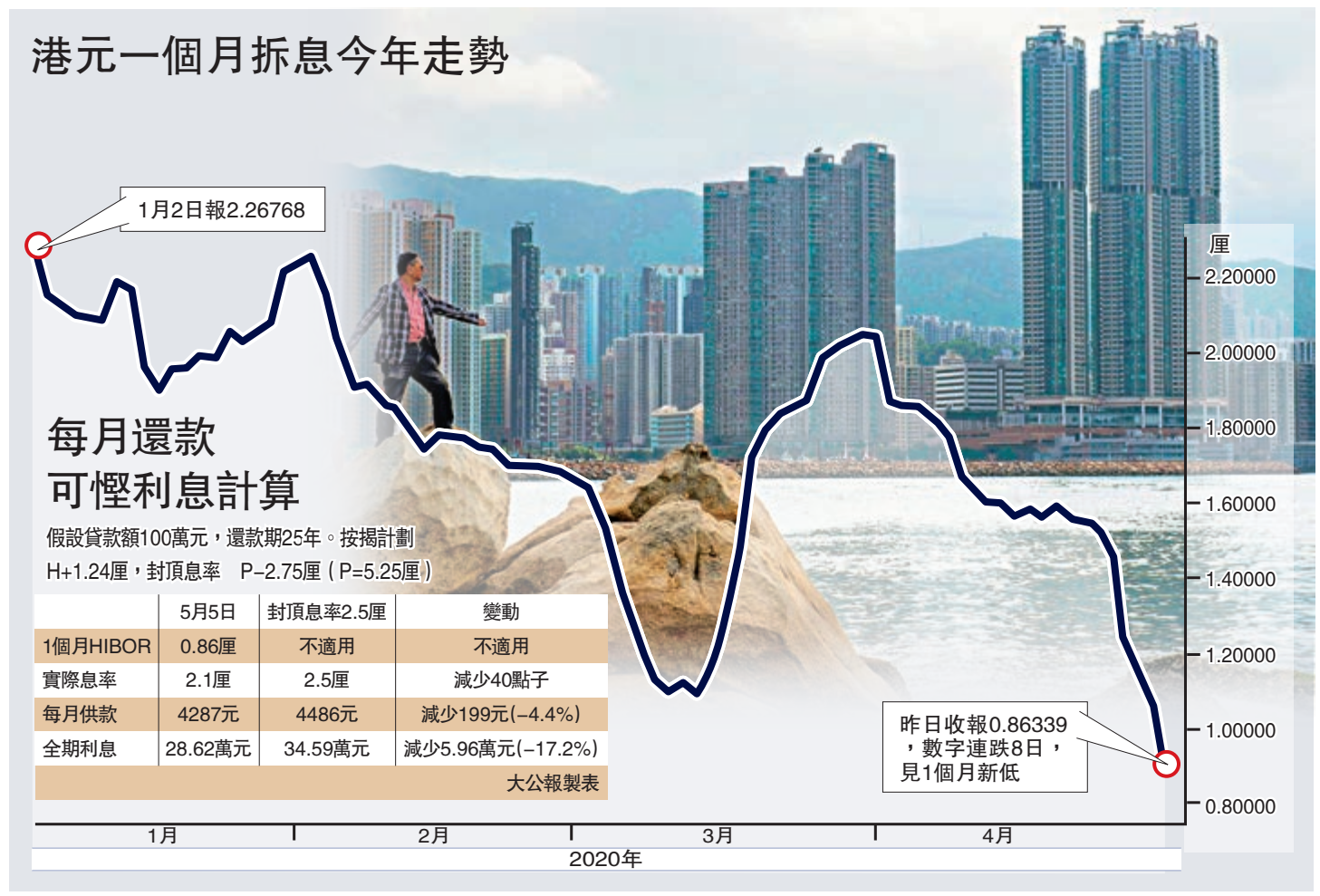
經絡按揭轉介首席副總裁曹德明認為，是次一個月拆息跌穿1厘，速度比市場的預期較快。港元流動性增加，會使本港利息亦有再度下調的空間，預計本港同業拆息會持續向下，而自2006年有紀錄以來，一個月拆息亦曾試過低至0.05厘，當時銀行體系結餘為3180億港元。拆息回落，對早前部分選用拆息按揭計劃供樓的客戶有紓緩作用。

曹德明又謂，現時市面上普遍按揭計劃的封頂息率定於2.5厘附近水平，假設以每貸款額100萬元、還款期為25年計算，若以5月5日拆息與封頂息率作比較，如選用H+1.24厘的拆息按揭計劃，實際息率為2.1厘，比封頂息率2.5厘供款的實際息率相差40點子，每月供款由4486元下降至4287元，即相差199元或4.4%；全期利息開支亦由34.59萬元減少至28.62萬元，減少5.96萬元或17.2%。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，由於港元流動性增加，銀行同業拆息逐步回落，與樓按相關的一個月拆息由3月高達逾2厘水平降至昨日為0.863厘，創自2018年4月16日後逾兩年新低。市場主要供樓計劃以H按為主，目前使用比例達88.7%，市場上H按息介乎低至H+1.24厘至H+1.3厘，封頂息率以P按計實際息率為2.5厘為主，由於拆息逐步下跌，H按息已跌穿封頂息率，昨日H按息已低至2.1厘，變相H按用家已可享減息高達0.4厘，每月供樓利息開支節省16%，對於正在回暖的樓市帶來進一步支持作用。

資金湧港　拆息料再跌

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝稱，拆息跌至0.86厘，以現時H按的H+1.24厘計算，實際按息為2.1厘，大幅低於封頂位的2.5厘，和兩年前的息口相同。美國無限量寬政策下，港息持續高於美息，套息交易活躍導致港滙走強，監管機構已多次入市接錢，HIBOR仍有下跌空間，中期看封頂位或形同虛設，預計轉按活動會轉趨活躍。



疫情百日　新盤沽2103伙跌近半

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新冠肺炎疫情拖累全球經濟停擺，本港新盤市場也陷入大冰河。代理綜合一手住宅物業成交紀錄冊統計，新盤抗疫百日（即今年1月23日至5月1日）僅售2103伙，較上個百日勁插近半。市場人士預計，本月將有多盤推出，料一手可望錄過千伙成交，按月升三成。

自1月23日本地錄得首宗新冠肺炎確診個案以來，發展商推盤步伐明顯減慢，在抗疫100日期間整體市場只有4個新盤推出市場發售，共涉及1774伙新盤單位而已，相對於在疫症爆發前的100日，期間推出市場新盤多達17個之多，涉及新盤單位亦多達5250伙，整體推盤量大幅回落66%。事實上，自本地於4月9日實施限聚令以來，整體新盤市場更出現零推盤紀錄。

Q房網香港數據研究中心，根據一手住宅物業銷售資訊網成交紀錄冊統計，抗疫百日新盤售出2103伙，其中2日更是吞蛋，涉及整體新盤銷售金額約254.4億元，比對於較疫症爆發前的100日（即去年10月15日至今年1月22日）的4089伙及449.2億元，大幅跌約49%及43%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，限聚令放寬及按息下跌惠及新盤，將進一步令已起動的樓市推升，多個一手項目已蓄勢待發，相信5月份將重新以一手成交主導市場，料本月一手成交可達1500宗，創11個月新高，整體睇樓量較4月升五成，成交量升三成。美聯住宅部行政總裁布少明指，若表現樂觀，一手可達2000宗水平。Q房網香港董事總經理陳坤興及港置行政總裁李志成表示，限聚令逐步放寬，預期本月整體新盤推盤量，市場對新盤仍有一定的需求，料單月新盤銷售重上1000宗以上水平。

永泰屯門新盤本月打頭陣

多盤將於本月排隊出籠，永泰（00369）旗下屯門OMA by the sea估計是2個月以來首個登場新盤。隨着疫情趨向緩和，新盤近日銷情回復勇猛，中信泰富馬鞍山峻源成交紀錄冊顯示，單日招標售出18伙，實用面積922至2677方呎，成交價1753萬至8480萬元。其中3座22樓A室特色戶，2677方呎，連609方呎平台，成交價8480萬，呎價31677元，雙創項目新高。

按證減定按息0.2厘　業界：仍欠吸引

【大公報訊】財政司司長陳茂波於今年2月時於《財政預算案》宣布推出的10年、15年及20年定息按揭試驗計劃，將於明日開始接受申請。不過，隨着本港息口變化，按揭證券公司表示，試驗計劃的年利率將較原先公布的水平有所下調，10年、15年及20年定息按揭試驗計劃的年利率各下跌0.2厘，分別為2.55厘、2.65厘及2.75厘。

中原按揭董事總經理王美鳳稱，今次定按息率減幅為0.2厘，定按息低至2.55厘，兩者息差由0.25厘增至達0.45厘，相信現階段定按屬試驗計劃，於低息及減息環境下暫時定按吸引力仍遜，但由於毋須符合壓測，預料可吸引部分未能通過傳統按揭壓測但通過定按供款要求之人士。

她舉例，以貸款額400萬元、若採用10年定按計劃（25年還款期）的每月供款較現時H按供多5.2%，等同用家需多付溢價換取定息期保障，適合不想承受息率波動風險的長線用家。新定按計劃好處是可免壓測，要求只需通過基本供款佔入息比率（DSR），以上述例子計，借款人最低月入可由40939元，降低11.8%至36092元，令申請人入市門檻略為降低。

陳茂波表示，定息按揭試驗計劃目的是為有意置業人士提供更多貸款選擇，減低他們面對利率波動的風險，亦有助按揭市場的長期穩定發展。定息按揭試驗計劃的總貸款額10億元，每宗私人住宅貸款上限1000萬元。定息期完結後，借款人可繼續選擇採用定息按揭或轉為浮息續期。而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。

定息按揭試驗計劃的申請期約6個月，至今年10月31日止。

東堤灣畔複式2260萬膺屋苑樓王

【大公報訊】記者林惠芳報道：新冠肺炎疫情緩和，用家爭相入市推升樓價，升勢蔓延至大單位。東涌東堤灣畔一伙複式戶剛以2260萬元易手，晉身屋苑最貴樓王寶座。

中原區域營業經理陳繼成表示，本月首4天東涌區已錄23宗買賣成交，較上月全月111宗明顯加快。其中，東堤灣畔8座極高層複式戶，實用1480方呎，附大平台，原業主去年7月開價2600萬元，累減340萬元剛以2260萬元成交，創項目樓價新高，實呎15270元。

陳繼成稱，新買家為用家，鍾情單位附名師裝修，享機場全海景，遂趁機承接。原業主於7年前以1618萬元買入，帳面獲利642萬元或40%。

大業主積極出貨。消息指，永倫集團已沽出觀塘麗港城最後2伙，分別是38座低層H室及5座中層A室，實用面積均為748方呎，近月先後減價至960萬元賣出。

▲東涌東堤灣畔誕樓王，一伙複式戶以2260萬元易手

資助房再錄高價，富誠地產物業顧問何庭欣表示，觀塘彩霞邨A座中層10室，實用598方呎，以430萬元綠表成交，實呎7190元貴絕觀塘未補地價公屋。

此外，沙田居屋愉翠苑綠表呎價重上1.2萬元，逼近去年高位。世紀21奇豐吳元利表示，愉翠苑Q座高層02室，實用519方呎，剛以625萬元未補價沽出，實呎12042元。翻查資料，同座高層03室同呎戶，於去年12月以呎價12119元易手，創沙田綠表居屋呎價新高，換言之，今番成交只差0.6%便重返去年12月高位。

將軍澳樓價拾級上揚。中原高級分區營業董事伍錦基說，天晉Ⅲ B期1A座高層D室，實用530方呎，享海景，採2房加儲物房間隔，剛以970萬元易手，為屋苑同類分層戶今年樓價新高，實呎18302元。

美聯高級分區營業經理鍾家豪稱，荃灣中心2座高層G室，實用354方呎，單位附裝修，放盤4日吸引不少買家排隊參觀，終略減10萬元以468萬元成交，實呎13220元。