

出招激活市場 助首置客上車

按揭成數放寬 千萬樓借九成

土地房屋

財政預算案中，財政司司長陳茂波宣布修訂按揭保險計劃，可申請最高八成按揭貸款的樓價上限由1000萬元提升至1200萬元，首置人士可申請最高九成按揭貸款的樓價上限則由現時800萬元提升至1000萬元。按揭公司亦會擴大按揭計劃適用範圍，為價格1200萬元以上至1920萬元的合資格物業提供按揭保險，按揭成數最高為五成至八成，惟有關於按揭貸款以960萬元為上限。

大公報記者 邵淑芬

財政司司長陳茂波表示，考慮到目前市場環境、未來數年供應情況，以及首次置業人士和計劃換樓自用家庭的需要，已指示香港按揭保險公司修訂按揭保險計劃，可申請最高八成按揭貸款的樓價上限將由1000萬元提升至1200萬元，首次置業人士可申請最高九成按揭貸款的樓價上限則會由現時800萬元提升至1000萬元。至於各項樓市需求管理措施，則無意放寬。

現時政府將九成按揭樓價上限放寬至1000萬元，以購買1000萬元單位為例，基本首期由200萬元大幅減至100萬元。而八成按揭樓價上限放寬至1200萬元，即基本首期由600萬元大幅降低至240萬元，首期減幅達60%；七成按揭樓價上限放寬至1371萬元，即基本首期由685.5萬元大幅降低至411萬元，新措施大大降低上車或換樓門檻。

低價樓料跑輸大市

中原按揭董事總經理王美鳳表示，新放寬按揭可進一步提高物業市場流轉率及有利一二手物業流轉率，平衡有利樓市健康發展。她續稱，以往樓價1000萬元上下形成按揭成數差異很大之分界線，以往1000萬以下按揭成數高達八成，但1000萬以上按揭成數急降至五成，窒礙了用家的換樓計劃；而在新按揭下，超出樓價1000萬元的單位，以不少換樓家庭選擇的1100萬元至1600萬元單位為例，按揭成數可由五成增加至六成至八成按揭不等，減輕換樓用家的首期負擔，



政府公布放寬樓按揭保險門檻，將軍澳Malibu有業主一口氣提價百萬元放盤，加幅達8.3%。

有助促進換樓鏈回復正常。

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝預期，1000萬元及1200萬元的物業升值幅度會跑贏大市；過往較受歡迎的中小型單位升幅或不如1000萬元至1200萬元的樓盤；而價格較低的納米樓和劏房，難以跟隨大市升幅，將來或會跑輸大市。

按揭費用或大增

新政策下，1920萬以下物業最高借八成或960萬元的較低者，莊錦輝提醒，準業主置業時亦要考慮按揭費用，新的按揭保險費表顯示，譬如1600萬元樓價借六成按揭，按揭費率為1.84%，計及保費折扣後大約是貸款額的1.2%，只多借一成按揭而需付1.2%保費，費用相對較貴。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，香港較大戶型單位的樓

價動輒過千萬元，換樓客需要儲備更多首期才可「細屋搬大屋」。他認為，是次措施可激活換樓市場及增加市場交投，令市場的供求及交投達至更平衡的狀態，對樓市屬正面支持，相信未來按揭保險數字將再進一步攀升。

數看土地房屋政策

- 首置人士最高九成按揭貸款的樓價上限將提升至**1000萬元**
- 下財年計劃出售**13**幅私人住宅用地，可興建約**8000**個單位
- 當引入住宅物業累進差餉制度，預計政府收入可每年增加約**7.6億元**

修訂按揭保險計劃前後對比

例子一 樓價：1000萬元
供款期：30年
按揭利率：1.5厘

	原先按揭成數上限(八成)	新措施下按揭成數上限(九成)
首期	200萬元	100萬元
總借貸額	800萬元	900萬元
每月供款	27610元	31061元
最低入息要求	63219元	71122元
壓力測試	75705元	85168元

例子二 樓價：1200萬元
供款期：30年
按揭利率：1.5厘

	原先按揭成數上限(五成)	新措施下按揭成數上限(八成)
首期	600萬元	240萬元
總借貸額	600萬元	960萬元
每月供款	20707元	33132元
最低入息要求	47415元	75863元
壓力測試	56779元	90846元

例子三 樓價：1500萬元
供款期：30年
按揭利率：1.5厘

	原先按揭成數上限(五成)	新措施下按揭成數上限(五至八成, 上限960萬)
首期	750萬元	540萬元
總借貸額	750萬元	960萬元
每月供款	25884元	33132元
最低入息要求	59268元	75863元
壓力測試	70974元	90846元

業界回應放寬按揭保險

- 中原按揭董事總經理 **王美鳳**
是次放寬按揭保險計劃力度溫和，不構成信貸風險提高
- 經絡按揭轉介首席副總裁 **曹德明**
可激活換樓市場及增加市場交投，令市場的供求及交投達至更平衡的狀態
- 星之谷按揭轉介行政總裁 **莊錦輝**
過往較受歡迎的中小型單位，由於未能受惠按揭成數放寬，升幅或不如1000萬元至1200萬元的樓盤
- 會德豐地產常務董事 **黃光耀**
相信一、二手市場交投量有機會上升，並帶動換樓鏈轉活
- 長實地產投資董事 **郭子成**
樓價1000萬至1200萬之間的住宅成交量看升20%，同時亦會帶動該類價碼的單位，樓價由近期低位反彈約5%

潛在供應1.8萬伙 四年最多

【大公報訊】財政司司長陳茂波昨在最新財政預算案中指出，下財年賣地計劃共有13幅住宅用地，較本年度少兩幅，預計可建約8000個住宅單位，較本年度增約2000伙，加上鐵路物業發展、市建局、私人發展及重建的來源，預計全年度的潛在土地供應可建約1.8萬個單位，為4個財年的新高。

另賣地計劃亦會計劃出售4幅商業用地，提供約323萬方呎商業樓面。

根據資料，本財年賣地計劃內有15幅住宅用地及3幅商業地，分別可建約6000個單位，及提供約515萬方呎商業樓面；而總潛在住宅供應則約可建1.653萬個單位。

換言之，下財年的潛在供應按年度增約9%，且側重一鐵一局及私人市場的供應，佔約1萬個單位。下財年的潛在商業

樓面供應雖按年度減逾37%，但本年度實際供應只得東涌商業地，兩幅啟德商業地卻滾存，甚至或會剔出於本財年賣地計劃內。

陳茂波續稱，中短期的私營房屋土地，政府已在未來5年備好約103公頃土地，通過賣地或鐵路物業招標為市場提供可興建逾5.7萬個單位的土地。當中近40%土地供應來自新發展區/新市鎮擴展區；另約40%來自其他地區的政府賣地項目；其餘則來自自己經進入設計階段的鐵路物業發展項目。以上的數字並未計及市區重建局項目和其他私人土地發展項目。

此外，原定於下月11日截標的青衣物流服務用地，政府徵用作興建社區隔離治療設施，地政總署取消招標出售此地，並另覓葵涌1幅物流用地作替代，短期內公布招標詳情。

匯璽即加百萬放盤 反價料續來

【大公報訊】政府放寬樓按揭保險門檻，業主憧憬新措施激活樓市紛紛反價，將軍澳Malibu及南昌站匯璽有業主更心雄加價100萬元，加幅均逾8%。業界指，小業主對後市信心增強，料反價或提價放售陸續有來。

中原高級分區營業董事柯勇表示，將軍澳暫有約5%業主反價，其中Malibu的3A座低層A室，實用752方呎，3房雙套間隔，原價1200萬元，昨一口氣提價100萬元放盤，加幅達8.3%。

香港置業業務經理（銷售）魏澤華指，匯璽連錄2宗反價，其中1B座低層H室2房戶，實用443方呎，由1200萬元加至1300萬元；另2B座低層K室，實用441方呎，由1200萬元加至1250萬元。

中原高級分區營業經理馮澤源稱，沙田新城市廣場5座中層B室，實用583方呎，知悉政府新安排後，即把叫價由980萬元上調至1050萬元。

中原高級區域營業經理黎子華表示，荃灣海之戀，愛炫美3B座高層B室，實用527方呎，昨加價65萬元以1150萬元放

售，因區內業主普遍預期放寬樓按揭可刺激入市意欲，對後市信心增強，料反價提價陸續有來。

中原資深區域營業董事趙鴻運表示，新措施下，樓價逾1200萬元至1920萬元的物業也受惠，最高可借960萬元，以上限1920萬元為例，按揭成數高達50%，令相關業主也看好反價，例如鯉魚涌太古城海棠閣低層E室，實用922方呎，原價1700萬元，現反價至1750萬元。

不過，個別心急套現的業主趁機減價，消息指，馬鞍山銀湖，天峰7座低層G室，實用564方呎，由920萬元降至888萬元，隨即吸引準買家洽購。

有買家於新財案公布後即拍板入市，美聯首席助理聯席董事陳國良指，沙田中心廣寧大廈中層G室，實用310方呎，昨獲用家以520萬元買入，實呎16774元。

中原副區域營業經理王勤學表示，元朗采葉庭1座高層D室，實用460方呎，昨減至620萬元即獲承接，買家很大機會採用高成數按揭入市。

差餉引入累進制 4.2萬私宅需多付

【大公報訊】財政預算案建議於2024/25年度引入住宅物業累進差餉制度，應課差餉租值為55萬元或以下的住宅物業，差餉一如現時按租值5%徵收。

應課差餉租值超過55萬元的住宅物業，則建議首55萬元租值同樣按5%徵收差餉，其後25萬元租值則按8%徵收，超出80萬元的租值會按12%徵收，以更能反映「能者多付」的原則。預計約4.2萬個住宅物業受影響，佔整體私人住宅物業的總數約2%，政府收入每年可增加約7.6億元。

此外，擁有多個住宅物業的業主在現行差餉寬減安排下，可獲多重受惠，政府建議日後住宅物業的差餉寬減，僅限合資格並且是自然人的業主，就名下一個住宅物業申請寬減。以2022/23年度的差餉寬減上限作為參照，新安排可讓政府於日後推行一次

性差餉寬減措施時，節省約31億元。

逾九成住宅維持不變

財政司司長陳茂波表示，差餉制度的修改將牽涉差餉物業估價署資訊科技系統的重大改動，政府會分階段落實有關修改建議，政府會於2023/24年度內落實住宅物業差餉寬減的建議，繼而會於2024/25年度內就住宅物業引入累進差餉制度。政府稍後會就差餉制度檢討結果、有關建議的細節及落實時間表，諮詢立法會財經事務委員會。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，累進差餉制度的影響輕微，限於豪宅。根據中原地產新簽租約統計，2022年年租55萬元以上的租賃比例錄6.3%。豪宅租盤數量有限，佔整體市場的比例很低，連續4年佔比低於一成，預計新措施徵收差餉影響

範圍很窄。而年租55萬元或以下的租賃比例則佔93.7%。

應課差餉租值 重估後升0.9%

本港去年物業租值於疫情肆虐下仍錄得上升。差餉物業估價署公布，2022/23年度差餉物業估價署估價冊內約有263萬個評估項目，涉及約342萬個物業，重估後應課差餉租值平均上升0.9%。資料顯示，有關數字為2019/20年度後，即近3個年度以來首錄升幅，2021/22年度全港物業應課差餉租值平均跌幅為6.8%。

差餉物業估價署助理署長（差餉及物業估價事務）鄧燕霞指，受疫情影響，過去兩個年度應課差餉租值大跌。最新數據反映在疫情下，物業租金下跌至某一業主與租戶都認為合理的水平，故新一年度錄得輕微升幅。



當引入累進制度，豪宅業主將面對較大的差餉增幅。

建議的累進式差餉制度

住宅物業的全年應課差餉租值 (按月租值)	建議的累進差餉徵收百分率	佔私人住宅物業的百分比
55萬元或以下 (即按月租值45833元或以下)	5% (維持不變)	97.8% (約187萬個物業)
逾55萬-80萬元 (即按月租值約45833至66667元)	首55萬元：5% 其後的25萬元：8%	1.3% (約2.5萬個物業)
80萬元以上 (即按月租值66667元以上)	首55萬元：5% 其後的25萬元：8% 80萬元以上：12%	0.9% (約1.7萬個物業)