

# 樓花按揭放寬 千萬元以下可借90%

## 適用一年內落成物業 專家：買家可避免估價不足

按揭保險公司昨公布，將適用於樓花住宅物業的按揭保險計劃作出修訂，使適用的合資格準則與現樓看齊，即合資格樓花物業價格上限由原本的600萬元，大幅提高至3000萬元。其中，1000萬元或以下的樓花最高可做到九成按揭。按揭專家認為，新措施有助樓花買家鎖定風險，避免日後上會（申請銀行按揭）時樓價下跌而估價不足。

大公報記者 彭子河

根據新修訂的合資格準則，價格為1000萬元或以下的合資格樓花，最高按揭保險成數為九成；價格為1000萬元以上至1500萬元的合資格樓花，最高按揭保險成數為八成，或以按揭貸款上限900萬元計算的成數，以較高者為準；價格為1500萬元以上至3000萬元的合資格樓花，最高按揭保險成數為七成，或以按揭貸款上限1200萬元計算的成數，以較高者為準。新修訂適用於2023年9月22日或以後簽訂臨時買賣合約的自住物業的相關樓花按揭。

### 申請條件看齊現樓

根據按揭計劃的合資格準則，樓花住宅物業須屬於「地政總署預售樓花同意方案」下的發展項目，並於取用按揭貸款起計12個月內落成。倘若物業未能符合上述要求，按揭保險公司會因應風險因素個別考慮。

對於當局放寬按揭適用範圍至合資格樓花物業，令樓花與現樓的按揭計劃看齊。中原按揭董事總經理王美鳳表示歡迎，相信措施能為買家提供更多上會選擇，讓一些希望選擇即供付款方法的買家，可以透過按揭享有同樣的高成數按揭配套，尤其部分買家希望選擇即供付款方式，以享有較高樓價折扣，同時免卻承擔長樓花期令估價有機會調整的風險。

由年初至今，中原按揭新盤客戶選用建築期付款的比例高達75%。在新措施下，她相信選用即供的比例會明顯回升。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明亦說，當局有序地放寬首置人士樓花按揭成數上限，相信能帶動樓花市場

回穩，對樓按市場有支持作用。他續說，建築期付款需要在物業落成後才可上會，由於簽約與成交的日子較長，當臨近上會時，若樓市錄得顯著下跌，買家申請按揭時便有機會遇上估價不足的情況。現時樓花按揭成數上限放寬後，買家可即時上會申請高成數按揭，避免日後遇上估價不足的問題。

### 分析：息口困擾 樓市仍靜

在新安排下，星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝認為對有意置業人士有好處。在此之前，大部分首期資金不足的業主只可選擇建期付款計劃，有機會因為樓價下行導致估價不足，或自身就業情況改變而影響日後「上會」。新安排落實後，相信更多人會選擇即供，減低時間風險，同時鎖定現時按揭利率及優惠，樓價比建築期計劃亦有2%至3%的折扣。

不過，莊錦輝相信新措施無助激活整體樓市，因現時息口走勢仍未明朗，以及「租平過供」的情況持續，是左右買家入市意欲的兩大關鍵。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑歡迎有關修訂，認為特區政府今次是先知先覺，意識到逾2萬伙一手貨尾為樓市帶來隱憂，今次可算是施政報告公布前樓市減辣的頭盤，相信是次修訂令一手貨尾即時受惠。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，相信新措施下，新盤買家有更多付款方法選擇，並預期選擇即供付款上車的買家會增加。不過，雖然放寬樓花按揭，但壓力測試未有同步配合放寬，部分買家仍難以入市，預期樓價續有下調壓力。



### 樓花按揭保險分級

#### 1000萬元或以下

●最高可按揭九成

#### 1000萬元以上至1500萬元

●最高可按揭八成；或以按揭貸款上限900萬元計算的成數，以較高者為準

#### 1500萬元以上至3000萬元

●最高可按揭七成；或以按揭貸款上限1200萬元計算的成數，以較高者為準

資料來源：香港按揭保險公司

◀在新按揭保險下，樓花住宅物業的申請合資格準則與現樓看齊。

### 業界看放寬樓花按揭

#### 中原按揭董事總經理 王美鳳

樓花按揭適用範圍與現樓看齊，令部分希望選擇即供付款的買家，可透過按揭享有同樣的高成數按揭配套



#### 經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

特區政府有序放寬首置人士樓花按揭成數上限，相信能帶動樓花市場回穩，對樓按市場有正面支持作用



#### 星之谷按揭轉介行政總裁 莊錦輝

現時息口仍然未明朗，加上「租平過供」的情況持續，相信新措施無助於激活整體樓市



#### 中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁 陳永傑

歡迎有關修訂，相信令一手貨尾即時受惠，但能否真正發揮效用，還需看銀行是否為樓花承造按揭



#### 美聯物業住宅部行政總裁（港澳） 布少明

市場購買力料傾向新盤，不過壓力測試未有同步配合樓保政策放寬，相信部分有意置業的買家仍難以入市



#### 利嘉閣地產研究部主管 陳海潮

新措施對一年內的短期樓花最受惠，大大增加上車置業人士的靈活性，期望樓市因而更趨平穩發展



#### 香港置業行政總裁 馬泰陽

樓市疲弱，相信新措施對需求的刺激效用有限，樓市仍有下行壓力，呼籲盡快檢討及考慮全面撤銷樓市辣招



### 近期樓市調整措施

#### 9月22日

●按揭保險計劃就樓花住宅物業作出修訂，使適用的合資格準則與已落成住宅物業看齊

#### 7月7日

●金管局修訂適用於物業按揭貸款的逆周期宏觀審慎監管措施，將價值1500萬元或以下的自用住宅按揭成數上限調整至七成；價值1500萬元以上至3000萬元的自用住宅按揭成數上限調整至六成；以及將非住宅物業的按揭成數上限由五成提升至六成等

●因應金管局的修訂，按揭保險公司就適用於已落成住宅物業的按揭計劃作出相應修訂



## 樓花盤受惠 凱和山今開賣

### 消息利好

按揭保險公司昨日突擊宣布，優化1000萬元以下樓花按揭計劃，可借九成按揭，適用於一年內落成的樓花，多個短期樓花盤即時受惠，包括今日首輪發售的路勁地產牽頭的屯門凱和山。

據按揭計劃的合資格準則，樓花住宅物業須屬於「地政總署預售樓花同意方案」下的發展項目，並於取用按揭貸款起計12個月內落成。倘若物業未能符合上述要求，按揭保險公司會因應風險因素個別考慮。置業人士可諮詢貸款銀行，以確定個別樓花物業項目是否受按揭計劃涵蓋。

### 推158伙 超額認購18倍

凱和山預計關鍵日期為2024年6月，屬一年內落成樓花，全盤693伙即時受惠相關措施，項目今日進行首輪銷售，推出158伙，並於昨日下午3時截票，市傳連日累收3000票，超額近18倍，19人爭一伙；另於周日則推10伙招標。具體成效能否即時浮現，有待今日銷情反映。

路勁地產銷售及市場推廣副總監陳健聰指出，集團相信上述新舉

措，對本港整體樓市，特別是短期樓花住宅起正面刺激作用，亦對意欲置業的市民有正面推動作用。

此外，受惠的樓花盤尚有會德豐地產旗下藍田KOKO ROSSO及KOKO MARE、中國海外(00688)啟德維港1號、恒基地產(00012)紅磡BAKER CIRCLE DOVER、新鴻基地產(00016)旗下屯門NOVO LAND第2A期及2B期項目、大埔SILICON Hill及University Hill、長實(01113)夥新地的屯門飛揚2期。惟當中不少單位已於較早時售出，故實際受惠的伙數不多。

### 長實郭子威料樓價平穩

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，歡迎修訂按揭計劃，有助樓花買家上車或換樓，旗下樓花項目即時受惠，當中包括KOKO ROSSO及KOKO MARE，集團將繼續按步推售本年度的樓盤。

長實營業部首席經理郭子威表示，有關放寬按揭安排對樓市起着正面作用，提升買家換樓意欲，令到換樓鏈更加暢順，特別是樓價1000萬至1500萬元物業，相信成交量會顯著增加，料年底前樓價可平穩發展。

## 二手樓價創8個月低 新界西蒸發今年升幅

### 跌浪不停

息口未見頂，二手樓價持續尋底，中原城市領先指數CCL連跌6周，累挫近4%，創近8個月新低，今年升幅收窄至1.33%。新盤輪流低開去庫存，未來供應重鎮新界區首當其衝，新界西二手樓價指數連跌4個星期，累積抽水逾5%，悉數沒收今年升幅，甚至倒跌0.26%，而CCL其餘指數的升幅也越來越少。

反映主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報158.85點，按周跌0.64%，重返今年1月水平。CCL已連跌6周共3.97%，若與今年4月高位168.4點比較，CCL累跌5.67%，今年升幅只剩下1.33%。

### CCL八大指數按周齊挫

本周樓價指數主要反映8月28日至9月3日市況，由於油塘親海駁於8月採取低開策略，消化大批購買力，令中細價屋苑交投首當其衝，跌勢持續擴大。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀預料，CCL將逼近去年底的低位156.37點，現時僅相差1.56%，而距離今年底目標148點則只差6.83%。

息口未見頂，樓價跌勢全面，本周CCL八大指數齊跌，其中新界西指

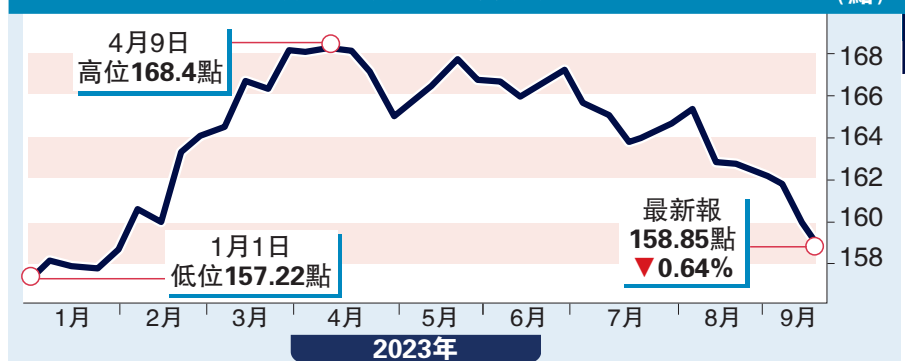
數於高息及新盤低開夾擊下，連跌4周共挫5.39%，為近10個月以來最明顯跌浪。去年12月4日，新界西指數連跌3周累挫5.89%，今次短約1個月抽水逾5%，導致新界西指數今年升幅全沒收，並倒跌0.26%，重返去年12月水平。

事實上，新界西近月頻錄損手成交，例如屯門弦海低層G室開放式單位，日前以295萬元沽出，短短3年跌價約25%；元朗朗城匯2座低層F室兩房戶，本月初更以660萬元新低價蝕賣，原業主4年賬蝕逾154萬元，蝕幅近兩成。

一直落後大市的大型單位指數，今年升幅同樣被蒸發，指數最新報166.4點，按周下跌0.24%，連挫2周共1.14%，令之前微弱的升幅一併沒收，較去年底倒跌0.16%。中小型單位指數報157.32點，按周跌0.73%，連跌6周累瀉4.28%，重返今年1月水平，今年升幅剩下1.67%。

新界區二手明顯受壓，新界東二手指數按周回落1.69%，連跌2周，合共下滑2.66%，今年累計升幅收窄至1.24%。市區方面，港島及九龍指數按周下跌0.33%及0.79%，今年升幅分別餘下4.52%及0.67%。

### 中原城市領先指數今年走勢



## 名日·九肚山撻訂屋2100萬重售 兩年平18%

### 豪宅跌價

樓市吹淡風，新盤撻訂屋要低價促銷。今年頻頻向樓市投下「深水炸彈」的長實(01113)，旗下沙田名日·九肚山早前連撻大訂的5號屋，以2100萬元成功重售，較兩年前賣平近18%。

長實營業經理詹勳榮表示，名日·九肚山5號洋房，實用面積907方呎，連499方呎花園及32方呎平台，以2100萬元成功重售，呎價23153元，買家享車位認購權。成交價比對月初以2038萬元、呎價22873元售出的21號洋房，略高3%。

詹勳榮補充說，單位自開放預約參觀獲數十組準買家到場，反應踴躍。項目現僅餘少量三房及四房分層單位可供發售，正積極考慮加推分層單位。

上述5號屋原本於2021年4月售出，當時作價2548.7萬元，呎價2.81萬

元，惟於早前終止買賣，今次重售成交價較兩年多前低約17.6%。

入伙新盤爭相優惠提升號召力。佳明集團營業及市務總監馮清平表示，旗下土瓜灣明僑新增720天特長成交期，只須先付6%樓價可享先住後付優惠，相關樓價折扣16%，與即供折扣相差3%。項目累售22伙，套現逾1億元，平均呎價19066元。



▲長實詹勳榮表示，名日·九肚山參觀反應不俗，擬短期加推單位應市。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明稱，該行向指定明僑單位買家贈最高18萬元傢俬禮禮，名額暫2個。

### 睿峰今推45伙招標

建源地產集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，旗下馬頭角文曜反應熱烈，昨日第二度加推首次登場的B單位，折實1054.87萬至1212.75萬元，折實呎價16229至18658元，考慮到單位景觀及開閉因素，屬原價加推。他補充，文曜開售至今短短3日，21伙已獲意向買家預留及選購，截至昨晚8時已落實售出16個單位，套現約1.64億元。

另一方面，鼎暉董事總經理陳玉成表示，長沙灣睿峰今日(23日)推出45伙招標，該盤尚餘的131伙已全數盡推，市值約17億至18億元。項目累售283伙，總套現逾26億元。