

放寬按揭擔保 資助房成交27年高

未補價交投錄2549宗 半年大增1.4倍

為活化居屋二手市場，特區政府於去年底將按揭擔保期放寬至50年，成功帶旺居屋流轉，今年上半年未補地價資助房共錄2549宗二手買賣，為1997年有紀錄以來新高，大批高齡居屋受惠於擔保期「翻新」，吸引用家入市，其中鑽石山龍蟠苑交投量按年飆升2.25倍；藍田康柏苑買賣亦大增2倍。



▲鑽石山龍蟠苑受惠放寬按揭擔保年期，上半年交投量飆升2.25倍。

大公報記者 林惠芳

去年10月《施政報告》提出將居屋按揭擔保期由30年放寬至50年，房委會於去年底通過相關措施，令高齡居屋吸引力大增；加上收緊公屋富戶政策後，部分公屋家庭加快入市，促使資助房買賣頻升。

高齡屋苑買賣急增

據房委會最新資料，今年上半年全港暫錄2549宗未補地價的資助房二手成交，較去年同期2219宗增加14.9%，創1997年有紀錄以來同期最多，若與去年下半年1051宗比較，交投量更大升逾1.4倍。

世紀21家天下分行經理黎振傑表示，不少早年發售的居屋，樓齡已屆30年，在政策放寬前，該批居屋已失去「擔保」的優勢，買家最高只可承造七成按揭，窒礙二手流轉。隨着去年底通過放寬擔保期，高齡居屋即時「翻新」，可承造最高95%的長年期按揭，吸引白居二及公屋客入市，以旺角富榮花園為例，今年上半年暫錄33宗未補地價成交。當中包括14座低層B室3房戶，實用面積592方呎，以580萬元未補地價賣出，實呎9797元。

樓齡逾30年、鄰近港鐵站的鑽石山龍蟠苑亦受惠於新措施，上半年錄13宗未補地價成交，較去年全年僅4宗，交投量飆升2.25倍。其次，黃大仙慈愛苑上半年錄32宗，比去年同期29宗增加

10.3%；屯門富健花園上半年錄25宗，較去年同期14宗增加79%。

藍田兩個高齡居屋康雅苑及康柏苑，原本已過按揭擔保期，交投疏落，樓價相對低水，受惠新政策雙雙「翻新」，其中康雅苑上半年錄18宗未補地價買賣，較去年同期9宗增加1倍；康柏苑上半年勁錄12宗，比去年同期僅4宗爆升2倍。

購買力流入高齡居屋，周邊年輕居屋交投回落，油塘油翠苑上半年只有12宗未補地價成交，按年減少50%；藍田鯉安苑上半年僅錄13宗，對比2023年同期39宗大跌66.7%。

公屋富戶客 積極覓綠表盤

世紀21聯誠董事謝寶昭指，上半年資助房成交增加，主因是放寬按揭擔保年期措施，令部分預算較低的白居二買家順利上車；而房委會收緊公屋富戶政策，公屋客積極出動覓綠表盤，也推升二手居屋買賣，以過去兩個月為例，藍田一帶的居二市場客戶之中，佔約三成成為公屋富戶背景，他們預算普遍較白居二買家鬆動，主要物色樓齡較年輕的居屋放盤。

此外，入伙僅約5年的長沙灣凱樂苑，上半年暫錄54宗未補地價成交，雖然比去年同期80宗減少32.5%，但仍屬市區大熱居屋屋苑。至於入伙約23年的筲箕灣愛蝶灣，上半年錄17宗未補地價買賣，按年減少57.5%。

香港近年資助房二手買賣走勢(單位:宗)



備註：*號為臨時數字

形蒼一房戶660萬沽 7年貶逾三成

【大公報訊】納米樓連環錄巨額蝕讓，筲箕灣形蒼有1房單位僅以660萬元轉售，投資者7年賬蝕近300萬元，樓價蒸發逾三成，蝕幅為項目歷來最大宗。

中原地產副分區營業經理李嘉儀透露，形蒼1B座高層B室，實用面積357方呎，採1房間隔，一年前以880萬元放盤，累減220萬元以660萬元沽出，實用呎價18487元。據悉，原業主於2017年6月一手入市，造價958.4萬元，單位後來作出租用途，

現轉售賬面虧蝕298.4萬元或31.1%，以蝕幅計為該屋苑歷來最大宗。

此外，前年開售的粉嶺One Innovale速錄搵手，消息指，該屋苑第2期C座低層15室開放式戶，實用面積221方呎，剛以288萬元轉售，實用呎價13032元，原業主2022年10月斥316.29萬一手購入，持貨不足2年，賬面損失28.29萬元。消息指，項目迄今暫錄至少2宗蝕讓，目前市場放盤約13伙，二手叫價330萬元起。

代理人數跌穿3.9萬 逾6年新低

【大公報訊】樓市反彈勢頭放緩，成交量趨勢回落，地產代理人數持續下滑，個人牌照數目繼去年底跌穿4萬個後，截至上月底止更再穿3.9萬個關口，創逾6年新低，主要是最前線的地產代理營業員大減所致。

地產代理個人牌照為營業員牌照及地產代理(個人)牌照的總和，地產代理監管局公布最新統計數字顯示，個人牌照由前月的39043個，減少125個至上月底止的38918個，為2018年4月份38908個後的逾6年新低。由去年10月底未穿4萬個時的40013個，8個月內減少1095個；較2022年2月份的歷史高峰42408個，不足兩年半內，更銳減3490個。

主要是最前線的地產代理在疫情過後大幅流失所致。截至上月底止的營業員牌照數目為20883個，按月減80個，較2022年2月歷史高峰時減少2433個，更為2018年2月20852個後的76個月(即6年又4個月)新低。另地產代理(個人)牌照，上月底止錄18035個，按月45個，是2020年4月份後的逾4年新低，較2022年2月份19092個的歷史高位，累減1057個。

美減息步伐未明 窒礙業界拓展

若以上月整體物業買賣登記量5240宗計，上月

每7.4個地產代理負責1宗買賣，較前月則為5.3個代理爭1宗買賣，4月份更只是約4個代理爭1宗買賣。

此外，截至上月底止的代理公司牌照數目按月減少20個，為3998個，過去3年來均維持3.9萬個以上，並在今年4月份錄歷史高峰的4032個。而反映代理分行數目的營業詳情說明書，也按月減少31份，為6802份，兩個月內則減65份。業內人士指出，由於美國仍未確定何時才開始減息，最近部分市場人士更預計今年非但不減，甚或要加息。本港業界普遍睇淡下半年樓市景況，故相信代理牌照或繼續減少。不過，因為發展商已開展下半年的銷售部署，並會因應市況繼續減價賣樓，將可推高整體物業交投；若代理數目未再增加甚或繼續下跌，相信業界的競爭會減少。

地產代理個人牌照數目(單位:個)			
載數日期	營業員牌照	地產代理(個人)牌照	個人牌照總和
2024年6月	20883	18035	38918
5月	20963	18080	39043
4月	21044	18129	39173
3月	20974	18142	39116
2月	20926	18125	39051
1月	21062	18247	39309

仲量聯行：新盤開價較9年前低10%

【大公報訊】仲量聯行昨日發表《香港住宅銷售市場綜述》報告指出，近期新盤開價回落幅度更顯著，甚至較2015年同類型項目還低逾10%，此對二手樓價更添下調壓力。

根據該行分析，截至今年5月份，本港個別地區的一手住宅呎價，已低於2015年水平。其中油麻地甲類住宅單位(實用面積小於431方呎)平均一手成交呎價較2015年低10.6%，即由22768元降至20346元；港島堅尼地城的甲類單位平均一手成交呎價也較2015年時下跌6%，即由23424元跌至22022元。至於反映二手住宅價格走勢的私人住宅售價指數，今年5月份錄得305.9點，與2016年11月的306.7點相近，可見一手住宅價格回落更快。

該行研究部資深董事鍾楚如表示，新盤價格屢創多年新低，吸引不少置業人士購買新樓，二手業主需再減價才能與新盤市場競爭，此令二手市場面對更大下調壓力。

柏蔚森擬週內開價

至於新盤市場方面，由新世界(00017)及遠東發展(00035)合作發展的啟德柏蔚森I，最快本周會公布首批單位的售價，並有意提供能吸引租客及投資者入市的付款方法。

至於嘉里建設(00683)昨日再以招標方式售出石硤尾綫外第3座6樓B室4房單位，實用面積4451方呎，連2個車位的成交價2.5億元，呎價56167元。該單位是連租約出售，當完成交易後，發展商會將單位所收租金付與買家，並現金回贈3750萬元，因此，實際成交呎價會低於5萬元。

屯門悅品酒店淪銀主盤 估值12億

另外，本港工商物業市道較住宅物業更為不理想下，部分投資者要沽貨減磅外，個別如鄧成波家族所持物業，更不時被銀主接管出售。最新放售便有屯門的1幢酒店，及同區一籃子商用物業，市場預計總估值約20億元。

由鄧氏家族持有的屯門建豐街4號悅品度假酒店，屯門，銀主現委託高力及萊坊聯合出售。高力香港資本市場及投資服務部主管羅聰表示，由於入境旅遊業復甦理想，特區政府又大力推動旅遊及商務活動下，令零售和酒店投資的增長。該酒店現樓高14層，總建築面積約22.71萬方呎，除430間客房外，還有23個停車位。物業去年曾放售，意向價近15億元，業界估計現約值10至12億元。

另同屬由鄧氏家族持有屯門新合里1及3號匯賢一號的一籃子物業，也淪為銀主盤現在市場放售，市場估計總值約8億元。

熱烈祝賀

本會同仁暨閩籍鄉賢

榮獲2024年香港特區政府頒授勳銜、嘉獎

- | | | |
|------------|-------|-----|
| 大紫荊勳章 | 鄉賢 | 林樹哲 |
| 金紫荊星章 | 鄉賢 | 陳守仁 |
| | 鄉賢 | 黃志祥 |
| | 鄉賢 | 陳清泉 |
| 銀紫荊星章 | 鄉賢 | 陳勇 |
| 銅紫荊星章 | 執行副主席 | 李然 |
| 榮譽勳章 | 鄉賢 | 詹漢欽 |
| | 鄉賢 | 李聖根 |
| | 鄉賢 | 吳麗鳳 |
| | 鄉賢 | 黃冰芬 |
| | 鄉賢 | 吳騰群 |
| | 鄉賢 | 林建群 |
| 太平紳士 | 鄉賢 | 吳志龍 |
| | 鄉賢 | 黃楚基 |
| | 鄉賢 | 嚴剛 |
| | 鄉賢 | 葉建明 |
| 行政長官社區服務獎狀 | 鄉賢 | 鄭建好 |
| | 鄉賢 | 曾國家 |
| | 鄉賢 | 楊傑雄 |



香港福建婦女協會

創會主席：陳聰聰 主席：涂雅雅

暨全體同仁致意