



新一份施政報告放寬按揭成數，並允許「新資本投資者入境計劃」買住宅物業，提振置業人士與投資者信心，市場交投即時轉旺，新盤市場錄得大額成交，壽臣山15號洋房以8.45億元成交，創今年港島區一手洋房新高。二手市場亦見買家加快入市步伐，康怡花園單日錄3宗買賣，而東涌區亦有4宗。地產代理表示，施政報告全方位激活樓市，增加物業市場流轉，令樓市更穩健發展。

大公報記者 林惠芳

相關新聞刊 A3·A4·A5·A6

位於港島南區的壽臣山15號超級豪宅新盤，在施政報告公布後即錄得成交，是次售出的洋房為2號屋，5套房連雙車位設計，實用面積12073方呎，連3841方呎花園及3156方呎天台。英皇國際副主席楊政龍表示，成交價創今年港島全新洋房新高，證明市場對罕見的住宅物業需求殷切。

英皇：吸引專才來港買豪宅

楊政龍認為，新一份施政報告放寬「新資本投資者入境計劃」，容許投資5000萬元或以上的住宅物業，措施直接對豪宅物業市場起增值作用，並鼓勵海外專才投資香港豪宅物業，優質物業的造價繼續穩步上揚，樓價亦會重拾正軌。

另外，華潤置地（海外）夥保利置業合作的啟德濠環，於施政報告後單日連售3伙，總成交金額逾2.34億元。發展商稱，施政報告推出多項利好樓市措施，市場氣氛向好，買家對豪宅看高一線，紛紛加快入市選購心儀單位。同區天璽，天昨日透過招標售出12伙，單日套現逾4.2億元，新地副董事總經理雷霆表示，天璽，天開售不足兩周，累計以招標形式售出43伙。12個標售的單位全數為標準戶，成交價1869.2萬至8305.2萬元，呎價約21888至41672元。

「組合拳」增物業市場流轉

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示形容為樓市「組合拳」，新一份施政報告從造地、劃房、公屋、資助房屋至豪宅均有涉獵，相信可完善置業階梯，全方位激活樓市，增加物業市場流轉，令樓市更穩健發展。

施政報告宣布放寬按揭成數，不論樓價多少、自住或投資，按揭可劃一為七成。置業人士信心明顯回升，中原地產資深分區營業經理陳偉業表示，東涌區周三連錄4宗二手買賣，包括東環6A座高層5室2房戶，實用面積463方呎，略減10萬元即獲上車客以550萬元購入。陳偉業稱，買家見最近樓市回穩向好，加上施政報告推出一系列有利樓市措施，強化入市信心，於是入市自用。

康怡單日錄3宗轉讓

中原地產首席分區營業經理楊文傑透露，康怡花園本月首15天暫錄9宗買賣，平均每日只有0.6宗，但在周三（16日）單日就連錄3宗，佔本月整體買賣25%，可見特區政府推出的一系列刺激樓市措施，令買家加快步伐入市。該行剛促成康怡花園M座中層2室套房成交，實用面積712方呎，作價872萬元，買家見按揭成數上限放寬至七成，馬上決定入市。美聯物業助理區域經理張國成指出，一名用家於元朗區睇樓多時，見利好樓市政策周三出爐，即極速斥資670萬元，購入YOHO Midtown 9座高層F室2房戶，實用面積534方呎。



▲一手市場熱絡，新盤售樓處擠滿準買家。

施政報告發表後樓市交投活躍

Table with 4 columns: 單位, 實用面積 (方呎), 成交價 (萬元), 實用呎價 (元). Includes sections for 一手 and 二手市場.

*第二市場，未補地價



施政報告振信心 買家加快入市 洋房8.5億成交 港島今年新高



掃一掃有片睇

施政報告提出多項樓市措施，本地新盤及二手市場交投即時轉旺。

多個新盤出擊搶先機

看好前景 施政報告兩招推動樓市立竿見影，發展商加快推盤步伐。

會地啟德項目最快月底賣

會德豐地產副總裁黃光耀表示，施政報告提及的兩項樓市措施，對樓市起正面作用，尤其提早3年落成啟德智慧綠色集體運輸系統，對啟德區新盤屬莫大喜訊，旗下DOUBLE COAST I 加快推售步伐，昨日已上樓書，部署下

周開價，最快月底至下月初開售。DOUBLE COAST I 提供361伙，實用面積265至1275方呎，間隔開放式至4房雙套，1及2房戶佔八成，主打2房戶佔整體約五成。

長實黃竹坑盤查詢量增3倍

對於有發展商帶頭加價。黃光耀表示，旗下個別新盤亦具備加價條件，惟一心想把握減息黃金期「做多啲生意」，故以銷量為優先考慮，暫時未有加價行動，而日後加幅亦

會溫和。一手市場於施政報告發表後進一步升溫，長實（01113）旗下黃竹坑站BLUE COAST II 市場反應熱烈更勝之前。長實營業部首席經理郭子威表示，BLUE COAST II 的查詢量較早前增加3倍，大多是查詢3房的換樓客。

郭子威指出，當局放寬按揭成數，有利用家及投資者入市，啟動換樓鏈。BLUE COAST II 的4房戶原本計劃明年才推出，現計劃爭取提前於下一輪以招標形式發售。

銀行體系穩定 有空間為樓市鬆綁

推動復甦 施政報告宣布放寬物業按揭成數（LTV）上限，無論自住或投資、樓價多少都劃一按七成，而置業人士申請按揭時的供款與利息比率（DSR）最低門檻，自住與否也劃一為五成。

財政司司長陳茂波表示，新安排已參考了一籃子因素，當中包括樓市走勢、成交量、供應量及外圍環境等等。現時銀行體系穩定、按揭服務貸款風險亦得到妥善管理，因此有空間將措施回復至2009年開始實施逆周期措施前的水平，以

減低對市民正常樓宇買賣活動的影響，同時希望大家對後市有比較正面的預期。對於會否重掀起樓市炒風，陳茂波回應，2009年前樓市並沒有任何限制措施，現在只是回復至2009年的水平。

由於當時住宅供應不足，引入了樓宇需求管理措施及審慎的逆周期措施，目標為先壓抑投資相關的行為。但現時樓價已從2021年9月起下調了20%，交投亦較淡靜，加上預計未來供應多達10.8萬伙，故無需再進行逆周期措施，方便市民

進行樓宇買賣。陳茂波又指，本港樓市雖然今年以來大部分時間表現相對疲弱，但美國於9月減息，香港亦開始減息，樓價有初步回穩跡象，交投量自9月底稍見回暖。

星展：為經濟反彈奠定基礎

星展銀行（香港）首席中國經濟學家紀沫表示，在利率下調的周期環境，施政報告為香港經濟反彈奠定了重要基礎。對於房地產市場，放寬LTV和DSR將有助於穩定投資需求。

地產界：樓市向好 吸引資金來港



施政報告拋出「組合拳」谷旺樓市，地產界普遍認為措施覆蓋範圍全面，特區政府大力支持樓市，可提升買家入市信心。

長實執行董事 趙國雄：



施政報告覆蓋範圍全面，照顧周全，其中關於樓市的部分，例如放寬按揭及住宅物業納入投資移民計劃，做法相當好；特區政府大力支持樓市，有助提升經濟活動，令樓市信心增強，有利投資者重投樓市。

信和集團副主席 黃永光：



施政報告有長遠視野，涵蓋及平衡各範疇，務實的即時措施營造有利的營商環境，亦歡迎房屋政策助市場釋放潛力，例如優化「新資本投資者入境計劃」及放寬物業按揭貸款成數上限。全力支持施政報告，對香港和國家充滿信心。

戴德梁行執行董事及香港資本市場部 主管高偉雄：



樂見特區政府優化「新資本投資者入境計劃」，進一步檢視投資門檻，簡化審批流程，豐富資產類別。開放投資住宅物業和豐富資產類別可以提高計劃的吸引力，吸引更多投資者參與。至於放寬按揭成數政策，統一將住宅和非住宅物業的按揭成數上限劃一為七成，有助降低商業物業及住宅物業成交（特別是大額住宅物業）的入場門檻，有利於住宅及投資市場的長遠發展。然而，現時住宅市場仍然受高利率和經濟基調的影響，加上銀行借貸取態審慎，對住宅和非住宅投資市場的刺激作用未必能立竿見影。

《教育佳》第86期



今日隨報附送

