

財政部下周在港發人民幣國債 規模60億



▲財政部今年在港分六期發行550億元人民幣國債。

【大公報訊】國家財政部公布，將於12月11日（下周三）在香港發行今年第6期人民幣國債，發行規模60億元（人民幣，下同），是財政部今年550億元在港發行國債計劃中的最後一期，具體發行安排將在香港金融管理局債務工具中央結算系統（CMU）公布。

財政部今年計劃在香港分六期發行550億元人民幣國債，規模較2023年的500億元略有增加。而且今年財政

部在3月份已在香港發行首期人民幣國債，較往年有所提前（去年於6月份開始），為投資者適時提供更多優質資產的選擇，彰顯國家對香港融入國家發展大局的堅定支持。

今年3月首期人民幣國債在香港發行期間，認購總額達到379.29億元，相比發行規模120億，整體超額認購約2.2倍，當中以三年期國債最受歡迎，超額認購2.5倍。另今年首五期人民幣國債規模已達到490億元。

早在2009年9月28日，中央政府首次在香港發行人民幣國債，至今已連續第16年，人民幣國債在香港的發行規模從最初的60億元，持續增加到今年的550億元，期限從單一五年期、十年期等。

豐富離岸產品 便利境外人士

業內人士認為，人民幣國債是一種高品質的投資產品，可豐富香港的

離岸人民幣產品，而且不同期限的人民幣國債也持續完善了人民幣國債收益率曲線，為中國企業合理確定境外發行債券收益率提供了重要參考依據。

事實上，離岸的產品越豐富，越有利在境外的人士使用人民幣產品。國家在香港穩定發行人民幣國債，對香港鞏固國際金融中心地位和建立最大的離岸人民幣中心，提供了強大支持。

金管局推新招 紓緩樓花買家「抬錢」上會壓力 建期付款按揭可借八成 銀行支持

從善如流

為紓緩建築期付款買家上會難的壓力，金管局宣布推出一次性特別安排，容許銀行向合資格樓花物業用家提供最高八成按揭，以及上調「供款與入息比率」上限至六成。特別安排涵蓋於2021年至2023年簽訂臨時買賣合約並且以建築期付款的自用樓花住宅物業。

金管局表示，過去3年官方住宅樓價由高位下滑超過25%，該批買家可能遇到物業估價低於成交價的情況，面臨需額外籌措首期的困難，希望在風險可控的情況下幫助這些有實際困難的用家。有關物業的按揭申請日期為昨日或之後，而申請按揭時的物業估價須低於成交價。

大公報記者 蔣去悄

銀行業紛紛響應是次安排。中銀香港個金產品總經理周國昌表示，中銀香港歡迎及支持金管局宣布的一次性特別按揭安排，會繼續全力配合監管機構的政策，以滿足市民大眾置業的需求。滙豐發言人表示，將全力支持相關特別安排，為買家在物業市場轉變下提供更大彈性。

渣打歡迎有關舉措，料可照顧於近年樓市高位以建築期付款購入樓花住宅物業的置業人士，紓緩他們因樓價下跌而面臨「上會」困難的壓力，未來會積極配合金管局的措施，在審慎管理風險的同時，做好準備處理客戶的申請，並會繼續提供不同的按揭計劃支持客戶的需要。

東亞銀行指出，可向合資格申請者提供最高相當於目前物業估價八成的按揭貸款，同時上調「供款與入息比率」上限至六成，有關申請仍須通過恆常的信貸審批程序。

創興銀行認為，面對複雜多變的經營環境，此特別安排有助市民解決籌資難題，放寬按揭申請成數及供款比率，買家資金周轉壓力得以緩解。創興銀行將全力配合金管局的政策，在審慎管理風險下，秉持以客為本的服務理念，滿足大眾的置業需要。

星展銀行表示，將全力配合金管局的特別安排，有望更靈活地協助於所指期間內選擇建築期付款的樓花住宅物業用家完成物業交易。中信銀行（國際）亦表明，將全力配合金管局的樓花住宅物業按揭貸款特別安排，在審慎管理風險的同時，積極為客戶提供切合需要的按揭服務。

樓市下行 估價不足失預算

金管局之前曾經多次提醒樓花住宅物業準買家，選擇建築期付款計劃時需要留意涉及的「上會」風險。上述的特別安排實屬提供予於近年樓市高位以建築期付款購入的樓花，而面對額外籌措首期的用家的一次性特殊安排，銀行仍然需要審慎經營物業按揭業務。

金管局藉此再次提醒擬選用建築期付款的準買家，如果樓花住宅物業市值較成交價有所下跌，銀行會用按揭貸款申請時的物業估值計算貸款金額，因此最後批出的貸款金額會較買家原本的預期少，買家需要承擔因未能額外籌措首期而帶來的相關風險。在作出置業決定及選擇付款計劃前，市民必須審慎評估當中的財務風險，量力而為。

上會要補差價案例

2023年買入時	
一手樓花單位價格	1500萬
可獲批按揭金額（以7成按揭計）	1050萬
現時估價下跌15%	
單位估價	1275萬
可獲批按揭金額（以7成按揭計）	892.5萬
買家須補差額	157.5萬
樓花按揭特別安排下	
可獲批按揭金額（以8成按揭計）	1020萬
買家須補差額	30萬

新措施細節

措施細節

- 按揭貸款可提供最高八成
- 「供款與入息比率」上限上調至六成

涵蓋範圍

- 2021年1月1日至2023年12月31日簽訂臨時買賣合約並且以建築期付款的自用樓花住宅物業
- 有關物業的按揭申請日期為本周三或以後
- 申請按揭時的物業估價需要低於成交價

◀在新安排下，特定買家按揭最高可借八成，供款與入息比率上限升至六成。

何謂建期付款

話你知 建築期付款方法適用於未落成的樓花項目，買家不必立刻繳付全數樓價，只需支付臨時訂金及大訂，等到樓宇落成時再支付樓價尾款，避開未入伙便要供款的問題。該做法的風險在於，若物業交樓時樓價下跌，可能影響按揭申請與審批。

▲過去3年官方住宅樓價由高位下滑超過25%。

地產界：避免大規模撻訂 助穩定樓市

【大公報訊】金管局放寬樓花按揭成數和入息比率上限，業界認為，新措施有助樓花買家更易獲銀行承造按揭，對樓市起正面作用。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，增加按揭成數可協助早年購買樓花物業、並選用建築期付款計劃的買家，減輕其承造按揭時的負擔，能輕鬆上會；放寬供款入息比率上限亦有助買家更易通過入息審查。他相信今次是金管局為住宅樓買家作出特別的按揭貸款安排，能有正面作用，令樓市平穩發展。他預期未來當樓市平穩後，2024年以及後棟建期計劃的買家，有關措施也毋須繼續推行。

恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，有關措施可有效降低買家面對上會時資金周轉問題，對市場有正面作用。

萊坊料明年樓價升5%

萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，最近市場撻訂及負資產個案上升，特區政府希望透過新措施控制市場風險，寬樓花按揭將令市場購買力進一步傾斜於新盤市場，料短期內新盤銷量會明顯增加，而樓價會在一手貨尾量回落後開始回升。

他續指，目前至明年上半年，發展商會繼續提供財務計劃及回贈，變相降低買家入市門檻，樓市負面因素會開始逐漸紓緩，惟市場需時釋放購買力，預計樓價於今年第四季谷底反覆徘徊，明年樓市估計會比今年好，預計樓價上升約5%。

仲量聯行香港主席曾煥平表示，今次舉措正反映局方意識到未來將有大量因物業估價不足而導致撻訂的個案，事態將會嚴重，才決定推出此措施。新措施有助過去數年以建築期付款購買樓花的買家「上會」，減輕部分財政負擔，但同時也存有危機，因當買家的收入逾一半用作供樓開支，便需承擔更大財務風險，尤其樓市仍處下行周期時，此非健康的供樓負擔水平。

譚伯榮沽星堤洋房 12年蝕2300萬

【大公報訊】資深物業投資者譚伯榮近年頻頻沽貨，新近以約4380萬賣出屯門掃管笏星堤大屋，持貨12年賬蝕近2300萬元，料為該項目歷來最大宗損手。

消息指，掃管笏星堤池畔大道單號洋房，實用面積達3197方呎，連3個車位，譚伯榮早於2012年斥資6674.2萬元向發展商購入，當年呎價逾2萬元，惟持貨逾12年後，新近將物業以4380萬元轉手，實用呎價跌至1.37萬元，譚持貨逾12年，賬面虧損2294.2萬元，蝕幅34.4%，損手金額及蝕幅均屬該屋苑歷來最大宗。

今年來，譚伯榮數度沽貨，例如薄扶林貝沙灣4期1座頂層複式連天台單位及3個車位，單位實用面積4549方呎，今年9月以1.9億元賣出，實用呎價逾4萬元，譚伯榮持貨15年，賬面大賺7350萬元，賺幅逾6成。他於今年4月亦以2428萬元沽出何文田半山壹號半山徑21號高層單位，持貨15年賬面微賺約27萬元。

上源業主蝕529萬離場

另外，消息指出，掃管笏上源亦錄得大幅蝕讓，成交是3A座頂層連天台特色戶，實用面積897方呎，外連588呎天台，減至995萬元易手，實用呎價11093元，原業主2020年9月以1524.5萬元買入，賬面勁蝕529.5萬元，蝕幅達到34.7%。

及3個車位，單位實用面積4549方呎，今年9月以1.9億元賣出，實用呎價逾4萬元，譚伯榮持貨15年，賬面大賺7350萬元，賺幅逾6成。他於今年4月亦以2428萬元沽出何文田半山壹號半山徑21號高層單位，持貨15年賬面微賺約27萬元。

上源業主蝕529萬離場

另外，消息指出，掃管笏上源亦錄得大幅蝕讓，成交是3A座頂層連天台特色戶，實用面積897方呎，外連588呎天台，減至995萬元易手，實用呎價11093元，原業主2020年9月以1524.5萬元買入，賬面勁蝕529.5萬元，蝕幅達到34.7%。



▲掃管笏上源錄大幅蝕讓，頂層連天台特色戶995萬元易手，輸34.7%。

大坑大寶閣高層B室套4房戶，實用面積2465方呎，成交價7280萬元，實用呎價29533元，原業主於2020年樓市高峰期以8800萬入市，現沽樓賬面蝕1520萬元，單位逾4年貶值17.3%。

YOHO WEST速錄逾30宗租賃

【大公報訊】新入伙屋苑備受租客歡迎，天水圍YOHO WEST入伙僅約1個月已錄逾30宗租賃，租金更不斷上揚，新近一個2房單位以1.65萬元租出，創屋苑同類新高。

中原地產副區域營業董事伍耀祖表示，YOHO WEST已錄得超過30宗租賃成交，集中1房及2房，因租盤盤缺，帶動租金上漲，整體租金較入伙初期升約1成。其中YOHO WEST 3B座高層B7室，實用面積441方呎，月租叫價1.65萬元，零議價租出，創屋苑2房租金新高，實用呎租37.4元，業主於2023年12月以511.37萬元一手買入，租金回報約3.9厘。

租金高漲 投資者入市增

租金高漲，加上銀行已兩度減息，令收租客入市意欲回升。美聯

物業高級分區營業經理鍾家豪表示，荃灣區本月首3日已錄7宗買賣，佔3宗屬投資者入市，包括荃灣中心19座中高層C室，實用面積329方呎，獲收租客以290萬買入，按單位市值月租約1.1萬元計，估計回報達4.6厘。

太古城租金回報3.4厘

鰂魚涌太古城亦錄收租客足跡，中原地產資深區域營業經理王秀芬表示，太古城梓樓閣低層C室套3房戶，實用面積897方呎，附露台，獲投資者以1080萬元承接，實呎12040元，按照同類單位市值租金約3.1萬元計，新買家料享3.4厘回報。

新界西細價樓亦吸引投資者入市，祥益地產高級分行經理林家倫說，天水圍嘉湖山莊樂湖居14座中層C室3房戶，實用面積551方呎，獲區外投資客以415萬購入作收租之用，現時市值月租約1.35萬元，租金回報料3.9厘。

中原地產區域營業經理王勤學表示，元朗原築2座中層H室，實用面積481方呎，獲收租客以435萬購入，單位市值月租約1.3萬至1.35萬元，料享回報約3.6厘至3.7厘。



▲嘉湖山莊樂湖居一個3房戶月租1.35萬，租金回報約3.9厘。