

按證公司：資金成本降 30年定息降至4厘 安老按揭優化 年金每月增派最多5.1%

長者佳音

香港按揭證券公司宣布，受惠於去年11月成功發行20億港元30年期社會責任債券，令資金成本下降，安老按揭計劃推出優化措施，將其定息按揭計劃的首30年年利率，由原有的4.5%下調至4%，令參與計劃人士每月可領取的年金金額，最多可增加150元或5.1%。優化措施由今日（10日）起接受申請。

大公報記者 黃裕慶



▲安老按揭旨在讓55歲或以上的人士利用在港的住宅物業作為抵押品，以獲取按揭貸款。

安老按揭計劃是由按揭證券公司的全資附屬機構香港按揭保險公司營運，旨在讓55歲或以上的人士利用他們在香港的住宅物業作為抵押品，以獲取安老按揭貸款。

在安老按揭貸款下，借款人可選擇於固定（10年、15年或20年）或終身的年金年期內，每月收取定額年金。

物業價值愈高 收取年金愈多

在優化措施下，以單人借款、年金年期為終身、以指定物業價值每100萬元計，假如參與計劃人士的參加年齡為70歲，每月可領取年金金額為3070元，較優化前的2920元增150元或5.1%。

一般情況下，申請安老按揭貸款時物業價值愈高，每月年金的金額便愈高。借款人的年齡愈高及選擇的年金年期愈短，每月年金金額會愈高。

對於按揭公司推出優化措施，市場人士表示，相信對安老按揭多或少有幫助；儘管每月年金增加的實際金額未必多，主要是因為按揭公司也

要考慮本身資金成本。借款人可選擇浮息或定息按揭計劃，以配合個人的財務需要。一般情況下，定息按揭計劃較浮息按揭計劃可提供較高的每月年金及最高一筆過貸款金額。浮息息率及香港最優惠利率，分別由按揭保險公司及按揭證券公司不時釐定。

另外，為了支持環保建築及樓宇的發展，在今年3月17日至12月31日期間，市民以達至「綠建環評」評級的物業申請安老按揭計劃、按揭保險計劃（按揭）和定息按揭計劃，

可獲取特殊現金獎賞。有關綠色推廣的詳情，公眾可由3月17日起，於按揭證券公司網站（www.hkmc.com.hk）查閱相關資訊，或向參與銀行及機構查詢。

統計：54%選用終身領取

香港按揭證券公司於2011年7月推出安老按揭計劃。中原按揭研究部引述其統計數據指出，截至今年2月28日，計劃累計收到9041宗申請，其中單人申請佔比最高，達65.6%，雙及三人申請分別佔34.3%及0.1%。

在年年年期選擇方面，由於能為申請者提供最大保障且毋須擔心還款，終身領取年金的選項最受歡迎，佔比54%；其次為可獲最高年金金額的10年固定定期申請，佔20.7%。

安老按揭申請者的平均年齡約為69歲，物業平均價值連續5個月為550萬元，是自2020年10月的低位。每月年金平均金額為15800元，是自2020年6月的低位，物業平均樓齡為32年。

安老按揭下定息按揭計劃的每月年金金額

參加年齡	優化前 (首30年年息4.5%， 隨後為P減2%)	優化後 (首30年年息4%， 隨後為P減2%)	變幅
55歲	1590元	1660元	+4.4%
60歲	1930元	2020元	+4.7%
70歲	2920元	3070元	+5.1%

註：以指定物業價值每100萬元計，單人借款，年金年期為終身計
資料來源：按揭證券公司

環南全數四房大宅 擬月內招標發售

【大公報訊】專注發展高檔豪宅的大昌地產（00088），今年重點推售全新項目鴨洲環南，清一色四房大宅，傾向全盤採用招標模式，可望於月內啟動銷售，定價參考黃竹坑站上蓋及面積相若的大單位，預計樓價由半億至逾2億元。計及系內已曝光的淺水灣108號PULSA及山頂賓吉道3至5號，保守估計3個豪宅物業市值約百億元。

已屆現樓 面積1598呎起

大昌地產營業部主管周俊豪接受《大公報》訪問時表示，集團今年傾力出售環南，全盤僅38伙，戶戶望海，其中32伙屬標準戶，另外4伙為全層及天台複式的特色戶，實用面積1598至3523方呎。項目已屆現樓，頂層複式戶早前低調地以VIP形式接待50位客預約參觀，當中不乏內地及外籍人士，對落的全層大平層特色戶稍後開放。

周俊豪續指出，該盤全屬過千方呎的四房大宅，故會傾向招標出售，可望於月內啟動流程，售價參考黃竹坑站上蓋及同類面積的新盤，如啟德區等均是參考對象，該些項

目成交價一律超過4萬元，若按此水平計，該盤每戶樓價由半億至逾2億元。

周俊豪表示，除環南外，同系另外兩個已曝光的超級豪宅會繼續銷售。其中早於2021年落成並已上載樓書的PULSA，建有8座獨立屋，實用面積4963至8694方呎。他透露，項目至今仍未正式啟動銷售，早前已接獲雙位數的買家出價洽購全個項目，九



▲周俊豪表示，環南已屆現樓，僅38伙，戶戶望海。

成買家主要來自新加坡、中東及內地資金，惟由於出價未符預期，加上集團流動資金充裕，故謝絕所有洽商。該盤沒有擱置銷售工作，坦言只要到價，全盤或逐座出售也可。

他預計，參考太古地產（01972）旗下淺水灣6號豪宅去年以22億元轉手，平均呎價達14.7萬元，PULSA市值約50億元。

全年樓價料升15%

至於賓吉道豪宅，總共6伙早於2014年全數公布價單，面積約4400至4800方呎，並已售出及租出各1伙，最近再續租的B號屋約4500方呎，新租約月租40萬元，較舊租略有輕微調升。參考同區及最近更新的價單，估算項目市值約25億元，計及上述兩個豪宅盤，3盤市值保守達百億元。

對於中東局勢緊張會否影響本港樓市，周俊豪非常樂觀，認為香港體系穩健及穩定，將成資金避難港，加上戰事或會令減息速度放慢，但減息趨勢不變，種種利好因素催化下，料全年樓價升10%至15%，特別看好豪宅市場。

錦上路站2期招意向 估值35億

【大公報訊】特區政府安排在本季招標的最後1個項目終出。港鐵（00066）今日起就錦上路站物業發展第2期商住項目邀請發展商遞交發展意向書，下周一截止；並罕有率先披露發展商將來入標時可選擇是否競投商業部分。市場估計該項目估值約30億至35億元。

港鐵指出，在截收發展商或財團所提交的意向書後，會編訂經甄選之投標者入圍名單，邀請遞交項目的正式標書，並可選擇競投商業部分的未來權益安排。港鐵認為，項目將與港鐵網絡無縫連接，四通八達；且待北環線開通後，錦上路站將升級為北環線與屯馬線的轉乘樞紐。

錦上路站第1期屬住宅發展，在車站的左面，由信和置業（00083）夥中國海外（00688）及嘉華國際（00173）於2017年中投得發展權，當時中標價為

83.3億元，每呎樓面地價約6735元，已建成大型住宅屋苑柏瓏。第2期在車站右面，即前跳蚤市場及停車場位置，佔地約35萬方呎，將發展為面積約120.65萬方呎的綜合商住項目，住宅樓面76.79萬方呎，商業樓面43.86萬方呎，可提供約1290個住宅單位。業內人士表示，柏瓏現時成交價約1.5萬至1.6萬元；且考慮到在疫情後本港消費模式轉變，現時零售市況未全面復甦，商業價值會受壓下，項目估值約30億至35億元。

將來入標可棄投商業部分

對於港鐵今次容許發展商入標時可放棄商業部分，只競爭住宅部分，相信是在樓市重踏升軌，發展商更進取爭奪住宅部分下，能取得較佳的中標價。至於商業部分，若全數入標者皆棄選或出價較低，料最終由港鐵接手。



▲錦上路站物業發展第2期商住項目佔地約35萬方呎。

瑜意暫收2000票 雲向今公布銷售安排

【大公報訊】一手市場熱鬧，繼尖沙咀環玥早前落實明日發售全盤64伙後，尖沙咀瑜意及新界北粉錦公路雲向料最快今日落實於本周末的銷售詳情。

華懋銷售及市場總監封海倫表示，瑜意暫錄錄逾5000人次參觀示範單位，並錄得逾2000個意向登記，按已公布價單的118伙計，超額近16倍。該盤首輪銷售安排會於日內公布，本周末進行。

永泰地產（00369）執行董事兼銷售及市務總監楊聰永表示，雲向暫錄逾1400票，按公布售價的232伙計，超額5倍，最快今日公布首輪銷售安排，周末賣樓。

臻玥明發售64伙 超額14.6倍

另新世界（00017）指出，臻玥暫錄約1000票，以明日發售的64伙計，超額14.6倍，有35組入票人士欲認購全層單位。而

信和置業（00083）執行董事田兆源指，將軍澳海堤灣示範單位將在短期內開放，會先推逾千方呎四房單位招標出售。

此外，差餉物業估價署預測今明兩年的私人住宅落成量各約1.7萬及1.54萬伙，較去年落成量18448伙分別下跌約7.8%及16.5%。此是2024年後連續3年回落。另去年整體私人住宅空置量由前年約4.5%，縮窄至4.3%。

大手客再蝕沽海茵莊園 年半貶值17%

【大公報訊】樓價反彈，住宅屢屢短炒獲利之際，曾大手掃貨的一組「西餅客」卻未擺脫損手厄運。前年動用逾2.2億元購入29伙新盤單位的大手客，去年起連環蝕讓，新近以467萬元沽出將軍澳海茵莊園一房戶，賬面虧損97萬元，迄今累計已蝕讓6伙，共損手2267萬元。消息人士透露，海茵莊園2座高層

C12室，實用面積298方呎，剛減價13萬元，以467萬元沽出，實用呎價15671元，按2024年10月一手買入價564.1萬元計，持貨17個月賬面蝕97.1萬元或17.2%。

前年斥2.2億掃三新盤29伙

據悉，原業主是一名陳姓及呂姓人士

組成的「西餅客」組合，具內地背景，於2024年合共動用約2.26億元大手掃入三個新盤共29伙，包括土瓜灣明騰、青衣明翹匯及海茵莊園，其中單計海茵莊園佔17伙。消息人士透露，除明騰一個特色單位及明翹匯一個四房單位保留外，其餘27伙於去年起相繼推出市場放售，叫價均低於購入價。

綜合市場消息，截至目前為止，該組「西餅客」已蝕沽至少6伙，合共損手約2267萬元，該6伙蝕沽的單位包括海茵莊園兩個一房戶，以及4伙明翹匯單位，當中蝕幅較驚人為明翹匯1座高層A室，實用面積807方呎，今年初以1090萬元轉售，較2024年一手購入價低約517.5萬元或32.2%。

申請新酒牌公告
潮興牛雜粉麵茶餐廳

現特通告：吳少祺其地址為九龍深水埗青山道316號地下及閣樓，現向酒牌局申請位於九龍深水埗青山道316號地下及閣樓潮興牛雜粉麵茶餐廳的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2026年3月10日