

# 銀行按揭增現金回贈 樓市添動力

## 業界：增用家入市意欲 激活轉按市場



### 樓市服務站

香港樓市持續暢旺，加上銀行的貸存比率處於低水平，銀行紛紛出招搶奪樓按客戶。綜合市場消息，中銀香港及恒生銀行等大行將按揭現金回贈由1.2%升至最高1.4%，滙豐亦調高至1.3%。中小型銀行出招更進取，甚至將回贈加至1.5%。

地產界人士表示，這對用家起鼓勵作用，有助加強入市意欲，對樓市絕對有利。另外，此舉反映本港銀行資金成本紓緩，以積極策略爭取按揭客戶，向市場釋放了金融環境穩定的正面信號。

大公報記者 彭子河

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，7月市況放慢，地緣政治再陷陰霾，投資者憂慮影響金融市場，銀行撤回贈戰無疑為樓市沖喜，尤其對首期較緊張的用家起鼓勵作用，額外多收的現金回贈，可以支付買樓的相關開支，如律師費、釐印費及裝修費等，有助加強入市意欲。他指出，措施對本港物業市場增添利好，預計本月新盤市場成交約1500宗。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，銀行提高按揭回贈，反映銀行資金成本紓緩，按揭策略由「手緊」轉為「主動爭客」。這項措施配合發展商近期的貼市開價策略，形成雙重優惠，能有效抵銷加息的心理壓力，提供實質的入市誘因。這將有助刺激7月中下旬至第三季住宅物業的成交量，同時激活轉按市場。

陳海潮提醒，在息口未明朗化下，加上近月股市表現反覆，回贈加碼屬於「市場潤滑劑」，有助帶動交投並令樓價趨穩，但不足以催生樓價大幅上升，後市將呈穩步向好的健康格局前進。

### 回贈1.4% 專家料有上調空間

中原按揭董事總經理王美鳳指出，今年樓市持續穩健向好，加上銀行的貸存比率處於低水平，整體貸存比率約

52%甚低水平，港元貸存比率亦約72%低水平，促使銀行放貸流動性增加，推動銀行積極增加樓按，以增加樓按競爭力吸引更廣泛物業客源。

王美鳳認為，銀行逐步上調按揭現金回贈，由年初高達貸款額1%增至目前高達1.4%或以上，雖然回贈水平已是近年新高，但對比2023年曾高達2%至3%仍有距離，故此當銀行樓按積極並具備條件，按揭現金回贈可有上調空間，置業人士可因此受惠。

### 四大銀行現樓按揭市佔78%

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，樓市持續暢旺，帶動按揭市場同步上揚。根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，今年上半年現樓按揭登記累計錄得41707宗，按年急升44.4%，創近四年的首半年新高。

他指出，大型銀行自今年初起積極爭取按揭業務，包括推出低息定息按揭計劃或提高按揭現金回贈，以吸引優質客戶，其按揭市佔率持續維持在高水平，6月份四大銀行現樓按揭市佔率更高達78%，創下三年新高。由於住宅按揭市場競爭激烈，部分中小型銀行為提升競爭力，近期開始提高按揭現金回贈，以爭取全年按揭業績，預計未來按揭現金回贈仍有上調空間。

### 專家意見

中原亞太區副主席兼住宅部總裁 陳永傑

銀行上調現金回贈，對用家起鼓勵作用，額外多收的現金回贈款項可支付買樓的相關開支，有助加強入市意欲。



利嘉閣地產研究部主管 陳海潮

銀行提高按揭回贈，加上發展商的貼市開價策略，形成雙重優惠，能有效抵銷加息的心理壓力，提供實質的入市誘因。



中原按揭董事總經理 王美鳳

今年樓市持續穩健向好，加上銀行的貸存比率處於低水平，促使銀行放貸流動性增加，推動銀行積極增加樓按。



經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

部分中小型銀行提高按揭現金回贈，以爭取全年按揭業績，預計未來按揭現金回贈仍有上調空間。



星之谷按揭轉介行政總裁 莊錦輝

1.5%回贈為目前市場最高，亦是2023年底以來高位，而且貸款要求只需300萬元，門檻較低，料對轉按客具吸引力。



▲銀行出招搶奪樓按客戶，將有助刺激住宅物業成交量，同時激活轉按市場。

## 留意五大要點 按揭不計現金回贈

### 注意事項

儘管銀行上調按揭現金回贈比例，但仍有不少地方要注意。經絡按揭轉介營運總監張顯曦表示，要關注五大要點。首先，若現金回贈總額超過按揭貸款額的1%，該筆金額需從貸款額中扣除；二是按揭不計現金回贈；三是提早還款或會被退回相關款項；四是按揭貸款額愈高，按揭現金回贈的百分比會愈高，最後則是回贈發放時間，一般會在客戶提款日後數星期才存入戶口。

導致首期資金增加，卻能實際減少每月供款及按揭利息。其次，按揭不計現金回贈。現時買樓可透過按揭保險申請高達九成按揭，但銀行計算按揭現金回贈時，會以七成按揭作為上限。第三，是提早還款或會被收回現金回贈。銀行按揭計劃大部分設有2至3年的罰息期，若在罰息期內提早還款或轉按至其他銀行，可能需要支付若干罰息，並退回銀行最初發放的現金回贈。第四是按揭現金回贈金額受不同因素影響。大部分情況下，按揭貸款額愈高，按揭現金回贈的百分比會愈高，若屬於專才或願意開立高端賬戶，銀行或願意再提高回贈比例。最後，留意銀行現金回贈發放時間。按揭現金回贈的用途不限，可用於裝修費、物業費用或其他私人開支等。但由於回贈一般會在客戶提款日後數星期才存入戶口，不應將現金回贈視為置業前的緊急資金。

### 回贈超1% 金額需從貸款額扣除

張顯曦表示，按金管局指引，若銀行提供的現金回贈總額超過按揭貸款額的1%，該筆金額需從貸款額中扣除，意味着買家需準備更多首期資金以填補差額。假設銀行對1000萬元貸款提供1.2%的按揭現金回贈，即借貸人可獲得12萬元，但貸款額需扣減12萬元至988萬元。此舉雖

## 租務暢旺 藝里坊一房2.1萬租出

### 暑期旺季

整體樓市成交雖放緩，但租務持續活躍。西營盤藝里坊，1號一個一房戶以2.1萬元租出，較上一個租約上升5%。中原地產分行高級資深分區營業董事歐陽嘉俊表示，暑期租務市場活躍，藝里坊，1號中層E室，實用面積283方呎，一房間隔向東南，成交月租2.1萬元，呎租74.2元，較對上租約上升5%。據了解，租客為專才人士，看中屋苑樓齡新及鄰近港鐵站，睇樓後立即決定承租。業主於2018年以862萬元買入單位，以最新月租計，租金回報2.9厘。

其他租務成交方面，中原地產分行首席分區營業經理黃家全表示，大角咀利奧坊，曉岸1座中層H室，實用面積252方呎，一房向北望市景，最新以月租1.65萬元租出，呎租65.5元。業主才於今年3月以470萬元購入，持貨短短4個月即極速租出，現享4.4厘的理想租金回報。

### SPRING GARDEN 呎租81元

利嘉閣地產分區董事梁國樑表示，灣仔春園街SPRING GARDEN高層D室，實用面積282方呎，一房間隔，外區客看中單位高層開揚，間隔合用，加上屬全新物業，於是議價後獲業主減租1000元，以2.3萬元租用，呎租81.6元。據悉，業主於去年11月以約903萬元一手購入，租金回報近約3.1厘。

新界區租務同樣熾熱，祥益地產高級分行經理古文彬表示，屯門豫豐花園連天台特色戶，實用面積362方呎，兩房間隔，由同區客以月租1.3萬元租用，租客因舊居即將進行裝修，需覓3個月的短租暫住，並一次過



▲藝里坊，1號樓齡新，鄰近港鐵站，吸引專才人士租住。



應熱烈。▲芊御昨天首日開放示範單位，參觀反應熱烈。

## 芊御首日收逾1400票 超額11倍

下半年頭炮的新鴻基地產(00016)元朗錦田北芊御，昨日為首日接受認購登記及對外開放示範單位，展覽廳設於九龍站環球貿易廣場(ICC)，電梯大堂出現排隊人龍，反應不俗。市場消息指出，該盤即日已收逾1400票，相對首批120伙，超額認購近11倍，市場反應熱烈。

芊御於剛過去的周四公布首批價單，涉及120伙，全部位於第2座，包括12伙一房及108伙兩房戶，實用面積289至412方呎。

發展商設有兩種付款方式，即供直減樓價折扣額16%，折實393.1萬至

587.8萬元，折實呎價12852至14795元，折實平均呎價14039元。

### Wetland 複式戶 1492 萬成交

同屬於新地系的天水圍Wetland Seasons Bay第2期，連續兩日錄得成交。據該盤成交紀錄顯示，別墅RV5的5至6樓B室複式戶，實用面積1124方呎，平台260方呎，天台293方呎，以1492.05萬元售出，呎價13274元。買家可獲印花稅現金回贈3%及提前成交優惠2%回贈等。至於前日(10日)售出的單位為別墅RV2的1樓C室，實用面積757方呎，成交價927.96萬元，呎價12258元。

## 物業註冊量半年近5萬宗 五載新高

樓市在上半年表現突出，據美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料顯示，6月整體物業(一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工商舖、純車位及其他等)註冊量錄約9434宗，按月增加10.5%，並超越去年12月高位的8999宗，創26個月新高，並帶動上半年整體物業註冊量高達49955宗，按年增加35.6%，創5年新高。

美聯物業分析師岑頌謙指出，6月份一手私宅及二手住宅註冊量共錄8075宗，按月上升7.3%，同樣達26個月高位。然而值得留意，註冊量屬於滯後數據，6月註冊主要反映5月樓市實際表現，因此數據尚未反映6月份受港股下

調對樓市的影響。

事實上，綜合一手住宅物業銷售資訊網資料及市場消息，6月一手成交量失守千宗，終止連續16個月超越千宗紀錄。至於二手成交同樣回落。值得留意，一手成交量於3月至5月連續3個月錄逾2000宗的高水平，多個新盤被市場消化，交投回落屬正常現象，購買力有待重新累積並釋放。

### 樓市回氣 本月成交料偏軟

岑頌謙表示，隨着6月一手私宅及二手住宅成交下跌，有關市況將逐步於7月份註冊量反映，屆時將拖累7月整體物業註冊量由高位回落，預料有機會跌穿7000宗水平。

## 鐵路盤二手註冊849宗 26個月最旺

### 地利優勢

鐵路沿線屋苑交通便利，二手交投熾熱。美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料統計75大鐵路沿線屋苑，6月份錄得849宗二手註冊，較5月724宗上升17.3%，創26個月新高；今年上半年合共錄4292宗二手註冊，較去年同期3075宗上升39.6%。

75大鐵路沿線屋苑之中，6月份共有46個屋苑二手註冊量按月上升，佔比達61%；8個屋苑宗數維持不變；餘下21個屋苑宗數下跌；「零成交」屋苑有3個，按月增加1個。

### 太古城呎價飆10.8%稱冠

二手註冊量首10個鐵路沿線屋苑中，6個按月上升。其中，將軍澳新都城二手註冊量錄24宗，較5月的8宗急升2倍；藍田麗港城與鴨洲海怡半島分別升65%及50%。

成交呎價方面，二手註冊量首10個鐵路沿線屋苑中，8個呎價按月上升。升幅最高為鯽魚涌太古城，平均實用呎價最新報18266元，按月大升10.8%；沙田第一城升5.5%排第二，平均實用呎價14281元；海怡半島平均實用呎價15388元，按月升3.2%排第三。

### 註冊量首10個鐵路沿線屋苑6月表現

屋苑	註冊量 (宗)	按月變幅 (%)	平均實用呎價 (元)	按月變幅 (%)
將軍澳日出康城	103	▼15.6	13867	▲2.9
天水圍嘉湖山莊	39	▼2.5	9029	▲1.4
荔枝角美孚新邨	38	不變	11144	▲1.3
鯽魚涌太古城	37	▼15.9	18266	▲10.8
沙田第一城	37	▲19.4	14281	▲5.5
南昌站匯豐	34	▲47.8	23706	▼1.9
藍田麗港城	33	▲65.0	12536	▲3.1
紅磡黃埔花園	29	▲11.5	14930	▲2.0
鴨洲洲海怡半島	27	▲50.0	15388	▲3.2
將軍澳新都城	24	▲200.0	14942	▼0.1

註：數字主要反映前一個月市況 資料來源：土地註冊處及美聯物業研究中心