



金管局放寬按揭 上車盤豪宅齊有客

投資者用家同入市 兩全新盤單日沽112伙

自金管局放寬按揭成數後，新界上車盤以及港島豪宅盤周末雙雙出擊，盡吸市場購買力。泛海國際旗下洪水橋新盤滙都I昨日展開首輪188伙銷售，折實平均呎價13,782元，入場費為440.92萬元，吸引不少年輕買家入市。據代理消息，約64伙單位被揀選，佔可售單位188伙約34%。另一主打鐵路豪宅盤的黃竹坑站港島南岸項目海盈山昨亦展開首輪108伙銷售，折實平均呎價28,167元。消息指，售出約48伙，包括有大手客斥約4,736萬元購入兩伙。

◆香港文匯報記者 黎梓田



◆滙都I售樓處排起人龍，買家以90後及00後為主。記者黎梓田攝



◆中原陳永傑料7月一手買賣可達1,500宗。



◆美聯布少明指，海盈山吸引投資客追捧。



◆海盈山昨價單發售108伙，獲得至少2組大手客成交。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，洪水橋滙都I開價吸引，故吸引不少用家入市，佔約七成，當中八成至九成為90後及00後買家。布少明指，如油塘親海翠月內開售，本月一手成交可達1,500宗水平，否則將介乎800至1,000宗水平。至於二手方面，由於持續受新盤推售影響，本月成交約2,800至2,900宗水平，樓價則回落0.5%至1%。他相信，隨著第四季美國息口明朗化，樓價將價量齊彈，維持本年樓價升10%的預測。

滙都I成交64伙 用家佔七成

據銷售安排資料，滙都I於昨早10時開售，分兩組進行銷售，大手時段A組買家須購2伙，包括1伙2房及1伙指明單位，隨後的B組買家可購1至2伙。根據價單及銷售安排，首輪推售188伙，涵蓋66伙1房、112伙2房、5伙3房及5伙特色單位，面積287至498方呎，扣除最高

14%折扣，折實價約440.92萬至714.4萬元，折實平均呎價13,782元。入場單位為第3座2樓A03室，面積326方呎，1房間隔，折實價440.92萬元，呎價13,525元。

同日，嘉里、信置、太古地產及港鐵合作發展的黃竹坑港島南岸海盈山昨展開首輪銷售，涉及108伙，單日售出約48伙。另周一(17日)起招標開賣7伙。

銷售安排顯示，該盤由昨早9時起開售，細分兩個組別，即A、B組進行揀樓。A組大手客時段可優先揀樓，並在該組別再細分2節發售，買家最少購買2伙，上限為4伙，其中1伙須為指定單位；隨後進行的B組買家可購1至2伙。

海盈山大手客4736萬購2伙

海盈山今批108伙價單發售單位，面積394至914方呎，涵蓋1房至3房，扣除最高18%折扣

後，折實價約966.7萬至3,013.59萬元，折實平均呎價28,167元。最平單位為2A座6樓G室，面積403方呎，折實966.7萬元入場，呎價23,988元；最貴單位為2B座37樓C室，面積861方呎，屬3房連套房間隔，折實價3,013.58萬元，呎價35,001元。

代理料本月一手有望1500宗

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，月初金管局放寬按揭成數，海盈山屬首個受惠的一手項目，從現場所見，該盤客戶眾多，料一半屬投資客。至於該行出席率理想，A組買家出席率逾八成，有兩組客戶各自大手購入兩伙單位，其中一組斥資約4,736萬元購入一伙2房及一伙3房單位。

陳永傑又指，政府推出減稅措施，大大降低置業人士的首期支出，預料7月一手買賣可達1,500宗。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



下半年樓按市場前瞻

上回筆者回顧上半年的樓按市況，展望下半年，筆者將作出以下四大預測：

1、港P年內或將見頂

最新6月美國通脹率跌至3%，不過美國就業增長依然強勁，失業率仍保持低位，聯儲局年內仍有機會加息以壓抑通脹。香港銀行同業拆息(HI-BOR)將繼續徘徊在5厘左右的高水平，銀行因邊際利潤進一步下降，會根據自身資金成本及公司策略，年內有機會追加最優惠利率(P)，預計幅度約0.125厘至0.25厘，幅度跟力度仍然溫和，其後本港加息週期或見頂，下半年本港實際按息水平將維持於3.5厘至3.75厘。

2、新取用按揭員增長

受樓市交投放緩及息口高企等因素影響，按揭市場於下半年將繼續受壓，料新取用按揭將出現負增長，全年宗數及金額料只有約55,000宗及2,700億元，比去年全年62,984宗及3,041.33億元回落約一成。

3、樓花按揭或創新低

上半年二手成交疲弱，整體按揭表現亦受影響，政府日前放寬按揭成數，相信能為樓按市場帶來提振作用，下半年現樓按揭有望止跌後回穩，料全年現樓按揭約75,000宗，比去年全年83,421宗下跌約一成。

樓花按揭方面，雖然近期一手盤主導市場，但根據經絡按揭轉介研究部內部統計，今年已推售的大型樓花新盤中，平均運用建期的買家高達八成，因有關宗數將會滯後並反映於現樓按揭宗數中，預計全年樓花按揭宗數只有約1,500宗，比去年全年4,050宗大跌約六成，並挑戰歷年新低。

4、四大行佔八成市場

由於整體樓按市場放緩，銀行將繼續追趕全年按揭業務，並會推出多元化的按揭產品吸客。而大型銀行存款基礎較中小型銀行多，下半年將繼續以現金回贈方案爭取按揭生意，根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，6月四大銀行現樓市佔率達79.1%，創兩年新高，料其市佔率仍有上升空間，或將挑戰2020年12月81.4%既有紀錄的高位。

一手鎖購買力 半新盤蝕住走

香港文匯報訊(記者 黎梓田)位處「北部都會區」的洪水橋新盤滙都I反應熱烈，大量購買力被凍結，附近地區二手市場因而受壓，加上加息陰霾未除，部分業主需蝕讓沽貨。其中，屯門半新樓御半山有1房單位需蝕讓34.1萬元沽出，成交價465萬元；半新屋苑上源有2房業主持貨不足五年，以500萬元蝕讓轉手，期內跌幅約43.4萬元。

御半山移民業主賬蝕近7%

中原地產曾慧敏表示，屯門半新樓御半山錄得一宗蝕讓成交，屬1A座低層B室，面積306方呎，屬1房間隔，向東南，原叫價495萬元，減價30萬元，獲同區分支家庭上車客以465萬元承接，呎價15,196元。原業主於2018年5月

以499.1萬元一手買入單位，持貨5年，因移民之故才賣樓，賬面蝕34.1萬元，蝕幅近7%。

上源2房不足5年跌價8%

同屬屯門，利嘉閣地產黃錦鵬表示，新近促成屯門半新屋苑上源3B座低層A室二手成交。單位面積約446方呎，2房間隔，坐享掃管笏村方向山景，買家為區內1房租戶，但因空間不足需換2房單位，議價後以500萬元買入單位，呎價11,211元。據悉，原業主於2018年10月以543.4萬元買入單位，持貨不足5年，現轉手賬面蝕約43.4萬元，期內跌幅約8%。黃補充，現時屋苑有30個放盤，入場費約520萬元起。

祥益地產黃慶德表示，日前屯門居屋富健花園錄得4座低層C室易手，面積592方呎，屬3

房套，日前獲區內首置綠表客垂青，加上原業主增加議幅，累積減價高達74萬元，買家遂決定以406萬(居二市場價)購入上址作自住之用，呎價為6,858元，屬市場價成交。



◆上源低層2房單位業主持貨不足5年，轉手賬面蝕約43.4萬元或約8%。資料圖片

內地70城房價整體下跌

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道)內地樓市繼續降溫，國家統計局昨日發布6月70個大中城市商品住宅銷售價格變動情況顯示，全國房價呈整體下降態勢。其中，新房價格環比由漲轉跌，二手房價降幅擴大。70個大中城市僅7城二手房價環比上漲，一線城市房價領跌。業內預計樓市下跌態勢短期延續，需要穩樓市政策繼續加碼。諸葛數據研究中心高級分析師陳霄指出，從環比來看，6月中國70城新房價格指數(平均)止升轉降，這是新房價格在連續上漲4個月後首次轉降，二手房價格則連續兩月下降。

二手房價格只有7城上升

數據顯示，6月，70個大中城市中，商品銷售價格環比上漲城市個數減少，新建商品房價環比上漲的城市有31個，比5月減少15個；二手房價格環比上漲的城市有7個，比上月減少8個。整體來看，一二線城市新房價格環比均由5月的上漲轉為持平，三線城市新房價格由持平轉為下降，一二線城市二手房價則繼續下降且降幅擴大。和去年同期相比，一二線城市新房價格仍分別錄得1.3%和0.5%的微弱漲幅，三線城市則下降1.4%，各線城市的二手房價同則悉數下降。

值得關注的是，一線城市房價從領漲轉為領跌。一線城市二手房價環比降幅為各

線城市中最大，下降0.7%，較5月擴大0.3個百分點，二三線城市均下降0.4%，降幅分別擴大0.1和0.2個百分點。上海二手房價環比降幅達到1.2%，領跌全國。

回顧上半年樓市情況，整體表現先揚後抑，2月和3月，在各類利好政策刺激下，積壓的購房需求集中釋放，房價企穩，熱點城市甚至出現「小陽春」行情。但是，第二季以來，前期積壓需求基本釋放完畢，房地產政策力度不及預期，購房者觀望情緒加重，市場明顯降溫。5月全國新建商品住宅價格漲幅全面回落，二手住宅價格全面由漲轉跌，6月全國房價整體延續下跌趨勢，成交也並未出現年中放量的「翹尾」行情，低於市場預期。

重點城市成交面積5年新低

克而瑞地產研究中心監測顯示，6月30個重點城市成交面積為1,509萬平方米，創五年來同期新低，環比繼續下降9%，同比降25%。

另外，居民購房意願出現下降，中國人民銀行最近公布的《2023年第二季度城鎮儲戶問卷調查報告》顯示，第二季居民對收入的感受和信心指數雙雙下降，認為房價會下降的居民佔比提升至16.5%，較上季提升2.1個百分點。

中原地產首席分析師張大偉指出，在第一季房價升溫「小陽春」後，4月開始退



◆上海二手房價環比降幅達到1.2%，領跌全國。圖為上海市白玉路一帶住宅。資料圖片

熱，5月、6月明顯開始「倒春寒」，房價上漲城市明顯減少，特別是6月63個城市二手房價下調，是有統計數據以來最高值。6月房地產市場邊際繼續轉弱，多數城市銷售環比下降，特別是一線城市的公積金政策相對覆蓋面太小，難以拉動改善需求。

張大偉認為，目前房地產行業面對的並非簡單的資金問題，拿地、銷售、客源、貸款乃至同質化產品競爭都存在壓力。他指出，隨着一年多的樓市政策寬鬆，除一線城市和少數二線城市，寬鬆政策已經沒有空間。當下樓市的穩定政策需要繼續加碼，特別是一線城市，否則7月至8月市場下行將更加明顯。

讓能熱的城市先熱起來



專家解讀

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道)房地產持續下行是第二季以來中國經濟復甦趨弱的重要原因，穩住房地產是當務之急。近日央行對房地產存貸款和「保交樓」配套融資支持措施延長至2024年底。儘管寬鬆政策持續加碼，但提振樓市效果仍然不佳，房地產市場復甦曲折。

房貸利率下降再非靈藥

東方金誠高級分析師馮琳指出，以往樓市調控中，居民房貸利率走低可以有效帶動房地產市場回暖。不過當前房地產市場供不應求已發生重大變化，截至今年第一季，內地個人住房貸款加權平均利率較2021年第四季已下降149bp，絕對水平創下歷史新低，這一降幅與以往調控水平相當，但未能帶動市場轉暖。

一二線城市調控待再放寬

「當前政策寬鬆的力度仍然不夠，尤其是需求端政策還有進一步寬鬆的必要性。」馮琳認為，由於疫後居民收入增速偏低，居民資產負債表面臨的衰退風險，接下來房貸利率還需要

更大幅度的下行，這是提振市場預期、穩定居民資產負債表，進而帶動銷售端回暖的最有效手段。其次，從政策空間和需求潛力來看，目前一線和熱門二線城市的房地產調控政策整體仍然偏緊，非熱門二線和三四線城市政策鬆綁力度大，但三四線城市購房需求已被一定程度透支。未來一線和熱門二線城市房地產政策放鬆的有效空間更大，適當放鬆一二線城市需求端政策，增加其優質土地供應，讓能熱的城市先熱起來，帶動市場預期改善。另外，要推動樓市盡快回暖，還需要通過改善就業形勢，調整收入分配機制來助力居民擴收入，提高收入增速，改善收入預期。

前財政部部長樓繼偉近日接受媒體訪問時表示，取消限購限貸政策不會扭轉房地產市場調整態勢，房地產高庫存、高房價、金融高循環的結構性問題仍需慢慢調整。他建議，全面取消房地產限貸限購政策和對房價漲跌的限制，幫助房地產市場需求恢復。同時宣布未來適時徵收房地產稅，明確基礎扣除政策，例如每戶根據家庭人數和城鎮居民人均居住面積計算可免徵稅的房產面積，在抑制炒房的同时保障剛性改善性住房需求。