

按揭減辣 千萬元樓花借九成

每月供款近4.5萬 買家月入須達9.3萬

香港特區政府繼7月初放寬住宅現樓按揭保險封頂位後，昨日再放寬住宅樓花的按揭計劃，以回應市場需要。按揭證券公司昨宣布修訂住宅樓花的按揭計劃，修訂後與已落成住宅看齊，之前樓花做按揭最多適用600萬元或以下樓價物業，現放寬至3,000萬元樓價，其中1,000萬元的物業可做九成按揭。新措施作用是讓新盤買家即供「上會」，消除採取其他付款辦法或因樓價下跌而需「抬錢」、無法上會的風險，惟須留意壓力測試的要求及每月供款大增，以及加息風險，如買1,000萬元的樓花並借足九成，每月供款將近4.5萬元，買家月入須達9.3萬元。

◆香港文匯報記者 黎梓田

樓花按揭計劃修訂後，價格為1,000萬元或以下的合資格住宅樓花，最高按揭成數為九成；樓價為1,000萬元以上至1,500萬元的，最高按揭成數為八成或以按揭貸款上限900萬元，以較高者為準；價格為1,500萬元以上至3,000萬元的，最高按揭成數為七成或以按揭貸款上限1,200萬元，以較高者為準。而修訂前，按揭計劃只能為物業價格600萬元或以下的樓花住宅提供按揭保險，現時放寬後的按揭計劃同時適用於住宅現樓及樓花。

不包括「舊契」重建項目

經上述修訂的合資格準則，將適用於昨起(9月22日)或以後簽訂臨約的自住物業的相關樓花按揭。至於所謂「合資格樓花」則包括要求屬於預售樓花同意書以下項目，亦即是俗稱「舊契」的重建項目不包括在內，並且需要是12個月內落成。而倘若物業未能符合上述要求，按揭公司會因應風險因素個別考慮。

不過，買家需注意供樓開支。以買1,000萬元樓花為例，借足九成、貸款期30年、按息4.125厘，連同月供保費，每月供款達44,709元，壓測最低要求為93,420元。如日後再港P再加0.125厘，則供款增至45,381元，壓測最低要求升至94,667元。

在今次調整前，於按揭計劃下，600萬元樓價以下的樓花最高只可借八成按揭，貸款上限為480萬元；400萬元或以下最高可借九成。正因為以前樓花按揭的適用樓價過低，以致不少新盤買家無奈採用發展商的高成數按揭或採用建築期付款方式(建期)入

市，從而不時出現無法「上會」等情況。

即供免卻「抬錢」上會風險

建期付款方式，是買家待樓宇落成時，即是到「現樓」時才上會的付款辦法，這是因應之前高樓價按揭計劃只適用於現樓的做法。經按揭轉介首席副總裁曹德明昨指出，今次樓花按揭成數的樓價上限放寬後，買家可即時上會申請高成數按揭，避免日後上會遇上估價不足的問題。對於剛好在措施之前以建築期付款計劃入市樓花的買家，曹德明補充，有個別發展商願接受買家轉為即供計劃，但需視乎情況而定。

中原按揭董事總經理王美鳳亦指，現時部分樓盤樓花期長達30個月，若然樓宇接近落成時，當時樓價已較買入單位時回落，有關單位或會出現估價不足情況，導致建期買家未能獲銀行批足按揭成數，買家便需要補付首期差額才可成功完成交易。

即供折扣較多 鼓勵買家入市

王美鳳認為，放寬按揭適用範圍至樓花與現樓看齊，可進一步幫助買家自置物業。新盤按揭用家無需再基於原有按揭限制而局限於選擇建期付款方式，讓一些希望選擇即供付款方法的買家可透過按揭享有同樣之高成數按揭配套，並免卻承擔長樓花期估價有機會調整之風險，以及可享較高樓價折扣。這是由於即供付款方法的樓價折扣一般多於建期，差距一般多達樓價之3%至5%，個別更高達6%至10%。雖然選用建期方法的樓價折讓較少，但用家無需即時供樓支付按揭利息，兩者各有利弊。



◆對於放寬住宅樓花按揭計劃，業界認為政府更應考慮全面撤銷樓市「辣招」，幫助樓市盡早恢復興旺。資料圖片

3000萬以下樓花按揭修訂前後比較

修訂前		修訂後	
樓花物業價值(元)	按揭保險成數上限	樓花物業價值(元)	按揭保險成數上限
400萬或以下	九成	1,000萬或以下	九成
400萬以上-450萬以下	八成至九成 (貸款額上限360萬)	1,000萬以上-1,500萬	八成 (貸款額上限900萬，較高者為準)
450萬-600萬	八成 (貸款額上限480萬)	1,500萬以上-3,000萬	七成 (貸款額上限1,200萬，較高者為準)

地產界：只惠及高收入人士



◆香港置業馬泰陽相信新措施對於需求的刺激效用才買樓退稅安排可以由7年有限。資料圖片
◆VMS鼎珮陳玉成建議專措施對於需求的刺激效用才買樓退稅安排可以由7年縮短至4年。資料圖片

更未能受惠，認為政府的救市力度嚴重不足。

他指，近期樓市疲弱，相信是次推出新措施對於需求的刺激效用有限，樓市仍有下行壓力，建議政府應盡快檢討及考慮全面撤銷樓市「辣招」，加大救市力度，以免樓市陷入困局。

VMS鼎珮董事總經理陳玉成建議，政府可進一步放寬按揭限制及專才買樓退稅安排，包括取消銀行壓力測試加2厘的要求，將壓力測試責任交回銀行自行決定，這樣有利增加潛在買家的客源，同時他們能靠自己的收入證明已可入市，而不用一定靠父幹。同時，專才買樓退稅安排可以由7年縮短至4年，令買家置業意慾提升。

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝表示，以前大部分首期資金不足的業主只可選擇建期計劃，有機會因為樓價下行導致估價不足，或自身就業情況改變而影響日後「上會」。新措施下，相信更多人會選擇即供，減低時間風險，同時鎖定現時按揭利率及優惠，即供計劃的樓價比建期計劃會有2%至3%的折扣。不過他認為，新措施無助激活整體樓市，因現時息口仍未明朗，以及「租平過供」情況持續，是左右入市意慾的最關鍵因素。

樓市慘淡 地產界多次籲「減辣」

高息環境下，今年新盤銷情慘淡，有代理指今年首9個月一手成交實錄8,518宗，預測全年約1.2萬宗，僅略高於2022年的10,261宗，但將是2013年9,753宗後的近10年次低水平。近期地產界多次呼籲政府「減辣」，不少地產商更積壓大量單位，為去存貨不得不大幅減價，重傷整體樓市以及一眾業主。

發展商紛推中秋優惠去貨

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)為加快去貨，發展商紛紛推地產代理推中秋優惠吸客。佳明集團營業及市務總監馮倩平昨日表示，已屆現樓的土瓜灣明騰新增「720天先住後付付款計劃」，並於周日起生效；即日起經美聯物業購買11樓A及B單位，分別可享10萬元及18萬元的「中秋佳節尊貴傢俬賀禮」。

明騰睿峰各送萬元禮券

她指出，上述計劃的買家只需繳付樓價5%作首期，並於簽署臨約60天內繳付樓價1%，即合共6%樓價，便可先行入住。同時，該盤取消「雙倍便捷折扣」及「築繫人心折扣」合共3%折扣，改推限時折扣優惠，於本月24日至30日購入單位可獲額外3%折扣。在優惠期間，120天付款最高折扣為樓價19%，而720天先住後付最高折扣則為16%。項目至今累售22伙，套現逾1億元。

另一邊廂，鼎珮持有的長沙灣睿峰亦夥四大地產代理行推出「月圓中秋送大禮」優惠。即日起，透過指定地產代理簽署臨時買賣合約的首名買家，可獲贈百貨公司、家電、旅遊及傢俬禮券，每項價值8.8萬元。

鼎珮董事總經理陳玉成表示，睿峰自2月初接手以現樓推售以來，累沽94伙，套現逾10億元。目前尚餘131伙，市價約18億元，已盡推市場發售，包括本週六起以招標發售的45伙。他認為，今年樓市表現波

動，美聯儲一如預期不加息，滙豐亦未有加P，料息口快見頂，相信樓價已見底，估計全年樓價升6%至8%。據了解，為刺激代理加快銷售，業主年初以來以高佣促銷，佣金由最初的10%加至最近的20%，避免直減樓價。

名日·九肚山洋房平逾17%

長實旗下油塘親海駁I及II亦夥拍美聯推出優惠，即日起至10月底，經該行購入單位的首5名買家，可獲贈傢俬禮券，每個價值1.76萬元。另外，長實旗下沙田九肚名日·九肚山以2,100萬元招標售出5號洋房，面積907方呎，呎價23,153元。資料顯示，洋房曾於2021年4月以2,548.7萬元售出，惟買家本月終止交易，最新造價較逾兩年前低17.6%。長實營業經理詹勳榮指出，集團正積極考慮加推分層單位。

文曜加推 3日16宗成交

其他新盤方面，建瀾地產旗下九龍城文曜繼本週三加推出4伙一房單位後，昨再加推4伙兩房B單位，扣除最高25%折扣，折實價1,054.8萬元至1,212.7萬元，折實呎價16,229元至18,658元。該盤開售至今3日，21伙單位已獲意向買家預留及選購，截至昨晚8時，已錄16伙成交，成交價598.8萬元至1,930.9萬元，呎價15,730元至21,360元，套現1.64億元。

各新盤推出中秋及國慶優惠

樓盤	優惠
油塘親海駁I及II	即日起至10月31日，首5名經美聯物業購買單位之買家，每個可獲贈17,600元傢俬禮券。
土瓜灣明騰	即日起經美聯物業購買11樓A及B單位分別可享10萬元及18萬元「傢俬賀禮」。
長沙灣睿峰	即日起，經美聯物業、中原地產、香港置業及利嘉閣四間代理行的首名兩房單位買家，分別獲贈各類價值88,800元禮券。
西貢尚林	即日起至10月15日，經中原地產購買洋房A及B的首位買家，可獲贈價值32.8萬元電動車一部。

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者 黎梓田、梁悅琴)按揭公司減辣，將樓花最高九成按揭的適用樓價，由400萬元大幅放寬至1,000萬元。然而，原先只供得起400萬元物業的買家，並不見得現在也能供得起1,000萬元的樓。同時，新措施也只是替代過去那些採用建築期付款辦法的購買力，相信新措施下，不會新增太多額外的購買力。因此，市場人士就新措施對樓市的刺激作用，依舊審慎。

業界建議取消加2厘壓力測試

香港置業行政總裁馬泰陽指出，由於金管局未有同時放寬壓力測試，以目前息口逐步走向正常化的步伐下，相信只有能夠負擔得起逾千萬元高價物業供款的高收入客群才能受惠，而且措施側重新盤市場，對二手市場可謂「零」作用，特別是成交量佔比最大的上車客市場，

CCL連跌6周 滙豐睇樓市轉悲觀

香港文匯報訊(記者 黎梓田)高息口環境抑制物業市場，放盤業主被迫接受實減價沽樓，拖累二手樓價表現。反映二手樓價的中原城市領先指數CCL最新報158.85點，按周跌0.64%，連跌6周共3.97%。該行八大樓價指數齊跌，其中新界西及大型單位樓價率先蒸發今年升幅(見表)。此外，滙豐發表報告承認之前對香港樓市看法過於樂觀，預期的強勁復甦已不復存在。樓價正在下跌，需求疲軟加上按息上調，令樓市雪上加霜，明年上半年樓價料跌5%。

滙豐料明年樓價再跌5%

滙豐環球研究昨發表最新報告，承認之前預測香港樓價可於今、明年分別升8%和4%是過於樂觀，認為香港經濟強勁復甦預期落空，近期銀行上調新造按息利率0.5厘，令脆弱的樓市情緒雪上加霜。該行不再預測今年香港樓價上升，明年上半年樓價料再跌5%，到下半年才能企穩。

該行分析師指，因應樓價預期轉變，發展商將犧牲盈利能力，大幅調低新推樓盤售價，以穩住銷量。滙豐下調香港地產股、後年盈利預測約10%，並調低各主要股份目標價。對恒基地產(0012)投資評級由「持有」降至「減持」，相對較看好長實(1113)和信置(0083)，偏好防守性較高的股份。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，CCL指數

中原八大指數及今年累計變幅

CCL	CCL Mass	中小型單位	大型單位
158.85 +1.33%	158.68 +1.51%	157.32 +1.66%	166.40 -0.15%
港島	九龍	新界東	新界西
162.95 +4.52%	151.79 +0.66%	172.12 +1.24%	145.04 -0.26%

*與2022年12月25日比較 資料來源：中原地產

創33周新低，重返今年1月時水平，相比今年4月168.4點高位相比，近23周累跌5.67%，而今年整體樓價升幅亦收窄至1.33%。指數只要再跌10.85點或6.83%便到達第四季目標148點水平。

業主增議幅 預約睇樓增

美國暫緩加息，新盤減價奏效，睇樓氣氛略為回升。中原地產十大屋苑本週末睇樓量錄得約350組預約，按周再升6.4%。至於美聯物業本週末15個指標屋苑預約睇樓量亦錄得約276組，微升約1.5%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近期新盤多以低市價出擊，促使不少二手業主擴大議價空間。