

# 按揭放寬新盤銷情無驚喜

## 屯門凱和山首輪推售 158 伙 僅沽 33 伙

香港特區政府日前再放寬住宅按揭限制，將俗稱「波叔 PLAN」首置按揭保險計劃覆蓋至樓花。其中 1,000 萬元的樓花可做九成按揭，讓新盤買家可用較少首期即供「上會」，理應利好新盤銷情，惟按揭供款息率持續上升始終令市民卻步。由路勁地產及深圳控股合作發展、以低價開盤的屯門掃管笏項目凱和山，屬新按揭措施後開售新盤，全日僅售約 33 伙，佔開售單位數量的兩成，更值得關注的是，計及凱和山，全港一手市場成交只有 38 宗。

◆香港文匯報記者 黎梓田



新按揭頭炮

▲屯門凱和山為按揭新措施後首個推售新盤，昨首輪推售 158 伙。圖為昨日銷售處外情況。

屯門掃管笏凱和山為新措施後首個推售的項目，昨展開首輪 158 伙發售，分 A 及 B 組揀樓，折實 312.5 萬元起。現場所見，早上八時大批準買家陸續到場等候抽籤揀樓，惟未見大排長龍。消息指出，該盤日前截票，共收超過 3,000 票，超額認購 18 倍。截至昨日下午 5 時合共售出 33 伙，當中有一組家庭客斥資逾 800 萬購入 2 伙 1 房單位自住。

### 近三成買家選擇即供

路勁地產銷售及市場推廣副總監陳健聰表示，受惠於放寬按揭以及項目附合短樓花期的要求，近三成買家選擇即供付款計劃。儘管參觀人流持續，惟近期樓市受困於內外經濟環境影響，加上期待下月施政報告會有新的減辣或利好消息，市場觀望味濃厚，集團會待今日(24日)推出招標單位後總結市況，再部署下一輪銷售計劃。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，政府宣布放寬樓花按揭措施，他認為對整體大

市幫助不大，對二手更是零幫助，但由於選擇「即供」付款方式可減低樓價波動時對買家的影響，故相信往後選擇「即供」比例會大幅上升到七八成。

### 上車盤蝕讓明顯增加

在一手盤搶客情況下，二手上車盤蝕讓成交亦明顯增加。美聯物業梁浩文表示，近日錄得屯門弦海 224 實呎戶以 295 萬元沽出，原業主 2019 年以 391.5 萬元購入單位，賬面蝕讓約 96.5 萬元。入伙 5 年的北角單幢新樓高譽錄蝕讓成交，世紀 21 日昇地產蔡嘉駿表示，剛易手為中層 C 單位，單位實用面積約 170 平方呎，業主於今年年中放盤，原叫價 398 萬元之後減價約 15% 成交。原業主於 2020 年 12 月以 410 萬元購入，3 年賬面損失 70 萬元或約 17%。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，目前銀行普遍按息為 4.125 厘水平，個別主力做工商物業貸款的銀行則高達 5 厘以上。由於最優惠利

率(P)上調，早前向發展商承造高成數按揭的業主紛紛尋求轉按節省利息開支，轉按宗數按周上升一成，多數都是轉按至七成或以下。他估計，高息環境令樓市交投受壓，估計今年新造按揭市場宗數按年下跌兩成。

### 估價回落 宜事先詢價

曹德明又指，隨着樓市持續向下調整，二手放盤業主叫價反覆偏軟，而銀行估價亦開始有回落跡象，買家要小心銀行估價調整後「借唔足錢」，最好事先向銀行查詢估價事宜。他也提醒，如果要借高成數按揭買樓，涉及香港按揭公司(HKMC)的話，則估價會以按揭公司所得估價為準。曹德明稱，以目前息口水平來看，最理想入市按揭成數為七成或以下，最起碼把按揭保險費用省去，也最好手上留點資金以備不時之需或額外開支。他舉例，借 500 萬元最好有 50 萬元現金在手，當然情況沒有這麼理想，但最少應有 15 萬至 25 萬元現金在手。

## 本季二手交投恐為 5 年最淡

香港銀行下半年持續加按息下，二手成交明顯日益疏落。美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，今年第三季(截至 9 月 18 日)二手住宅註冊量錄 6,401 宗，估計全季最終約 7,500 宗，將較上季 9,753 宗跌逾兩成，甚至比起去年第四季 7,697 宗更少，屆時為自 2018 年第四季後的近 5 年新低。

### 9 月註冊料不足 3000 宗

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若以單月計算，本月首 18 日二手住宅註冊量僅錄 1,120 宗，比起 8 月同期 1,715 宗跌約 34.7%。按此推算，9 月二手註冊量最終將低於 3,000 宗水平，即情況將持續 4 個月。由此可見，近數月二手註冊量處偏低水平，拖累本季將創近 5 年新低。

若以 9 月首 18 日二手住宅註冊量按金額劃分，不同金額的宗數均按月下跌。9 月首 18 日宗數最多的是 600 萬元或以下個案，錄 701 宗，按月跌約 32%；逾 600 萬至 1,000 萬元個案按月亦跌約 39%；逾 1,000 萬至 2,000 萬元個案更下挫約 42.4%；逾 2,000 萬元宗數則跌約 17.1%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，本港主要銀行本月再次陸續宣布調升「封頂息」，變相等同直接加按息，在供樓支出明顯增加下，不少準買家即時卻步，導致二手交投顯得極為疏落。綜合利嘉閣地產分行數據所得，全港 50 個指標屋苑(11/9—17/9)按周減少近 26%，為自 2019 年 8 月份以來逾四年新低。陳海潮預期 50 指標屋苑成交量將在低位徘徊，甚至進一步跌至約 40 宗水平，料需待新盤首輪銷售後，向隅客回流才有好轉機會。

### 每季二手住宅註冊量



資料來源：土地註冊處及美聯物業房地產數據及研究中心

## 投資者教路：宜避開新盤重貨區

新盤低價開銷銷情尚且如此，二手成交更為慘淡，蝕讓上車盤成交開始湧現。有專家提醒，樓市處下行階段，即使平價買入仍有風險，上車置業最好避開新盤重貨區。

物業投資者王家安表示，發展商在市況不佳時，為求加速散貨，通常都會以貼近甚至稍微低於同區二手樓價推出單位，特別是供應重災區(屯門、元朗、天水圍及啟德區)，有機會出現新盤折讓潮的情況。此外，由於屯門、元朗及天水圍新盤供應較多，當區二手樓在短期內將無可避免地受新盤折讓潮影響。但假如遇上財困業主，不妨大膽講價，買家可能會有意外驚喜。

王家安認為，香港銀行雖然跟隨美國加息潮調升按揭利率，但幅度並未足以令大批業主守不住要割價求售，所以市場很難因此出現大規模調整。事實上，目前樓價指數相比今年高位只是下調不足 5%，而且尚未跌穿年初價格，只是市場氣氛被個別財困業主所影響。他預期今年樓價將持續牛皮偏軟，維持在年初價格。

### 關注本地短期供應情況

被問及美國可能在明年減息時，王家安指出，即是減息其幅度也不會很大，反而本地因素才是利好樓價的最主要動力，假如香港土地及房屋規劃和政策在短期內沒有大變動，香港土地供應在 2025 年開始將會面臨供應懸崖，待市場氣氛開始重新關注問題時，便有機會令樓價突然「拗腰向上」。

王家安稱，雖然目前樓市疲弱，但香港特區政府並未跟隨市況大幅減辣，只是輕度放寬按揭限制，以及針對高才通徵調印花稅政策。所以自住買樓依然是理想選擇。「假如有關錢想買樓收租亦可用人名義以首置入市，但如果 Quota 已滿需要支付 15% 非首置印花稅，相信市場上尋找其他投資選項會較為划算。」王提醒，目前在二手市場尋寶，位於市區地鐵沿線的大型屋苑都是理想選擇，價位豐儉由人，但要注意避開啟德及屯門、元朗、天水圍等新盤供應重災區。

資深物業投資者伍冠流向香港文匯報表示，美國連續加息對抗通脹，最近銀行又加大封頂息，意味着買家供樓成本大增，看今年樓價會繼續下跌。一手新盤連環低價推出，二手繼續淡靜，跌幅有機會進一步加快。金融服務業和地產業受壓之下，今年底樓價料會有 7%-8% 的跌幅。

### 伍冠流：值博率不算很高

伍冠流指，在樓價持續調整下，連帶新盤也相應減價，屯門新盤更是一個比一個平，新盤將會出現減價潮，值得留意的新盤中油塘很有吸引力，因為位在市區，交通方便。雖然 400 萬以下放盤增加，但購入的價值率不算很高，因為市場走勢在看跌途中。伍冠流又指，明年大有可能減息或者不再加息，市道大有機會向上攀升。而目前樓價比起高位平了不少，如以投資角度看，最新樓按利率已突破 5 厘，買樓收租除了要負擔五厘利息之外，還要面對樓價跌的風險，理應係「睇定點」然後再作決定。

## 業主急賣樓 400 萬以下盤兩年增七倍

面對美國持續加息，香港銀行需上調港息紓緩資金成本壓力，目前普遍物業實施按息已高達 4.125 厘，遠高於租金回報(不足 3 厘)水平，部分業主供樓壓力「爆煲」賣樓求套現，加上一手減價加入競爭，二手盤愈減愈多，400 萬元以下放盤再次湧現市場。根據香港文匯報統計，全港 400 萬元以下二手私樓約有 800 間，較兩年前激增七倍。但專家提醒，樓市處下行階段，即使平價買入仍有風險，上車置業最好避開新盤重災區。

利嘉閣網頁上尋找 400 萬元以下二手私樓，新界約有 500 間，九龍約有 210 間，港島亦有 86 間左右，加起來約 800 間。相對香港文匯報對上一次(2021 年)所做的統計，當時約有 100 間 400 萬元以下放盤，供應數量在短短兩年間激增七倍。

### 上車客預算升到 500 萬至 800 萬

美聯住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，樓價下

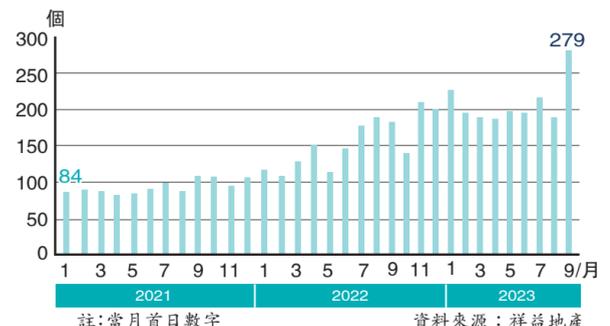
跌令 400 萬元左右放盤相應增加，不過過去香港特區政府放寬按揭，上車客由本來集中尋覓 400 萬至 500 萬元心水盤，變成以 500 萬元至 800 萬元為主，亦有個別用家在新界大型屋苑執平貨，例如天水圍嘉湖山莊及沙田第一城，這些都是將來看高一線的屋苑之一。

如以屯門區「地膽」代理祥益地產數字來看，屯門作為 400 萬元以下放盤的集中地，400 萬元或以下二手私樓盤量更有增加趨勢，9 月 22 日已增至 297 間(9 月 1 日為 279 間，見附表)，比 2021 年 1 月 1 日的 84 間，兩年多增加了 2.5 倍。根據祥益地產網頁資料，有較多 400 萬元以下放盤的屯門屋苑分別為屯門時代廣場(5 間)、屯門市廣場(6 間)、菁蓀(5 個)、置樂三寶(13 間)、弦海(13 間)及豐景園(5 間)。其中最平單位為 133 方呎的菁蓀中層戶，叫價 240 萬元。但如以盡九成按揭、貸款期 30 年計，假設按息 4.125 厘，每月供款要 10,695 元。

至於元朗區 400 萬元以下放盤主要分散在區內舊樓，較知名的有好順景大廈、好順意大廈等，大約 300 多萬元起步，大約 300 呎左右。遠離元朗市中心的則有 PARK YOHO，約有 7 間，全部均為約 250 呎的開放式戶，叫價由 350 萬元起。中原地產王勤學表示，元朗區 400 萬元以下成交佔 5 宗，不過交投氣氛轉弱，業主讓幅由 5%-6% 擴大至 9%-10%。

新界東方面，較多 400 萬元以下放盤的屋苑有大埔嵐山、沙田金獅花園等，分別有 13 個及 8 個，前者均為 200 呎以內開放式，最平叫價約 298 萬元起，後者則為 300 呎細 2 房開隔，最平叫價約 380 萬元起；九龍區方面，400 萬元以下放盤最多屋苑之一莫過於牛頭角得寶花園以及紅磡環海、東岸，分

## 屯門 400 萬或以下主要二手私樓盤量



註：當月首日數字

資料來源：祥益地產

別有約 12 間及 3 間。其中環海、東岸開放式叫價 370 萬元起，而得寶花園 265 呎戶叫價則由 350 萬元起；港島區方面，400 萬元以下放盤則集中在北角區，包括富利來大廈(5 間)、尚譽(3 間)等，其中富利來大廈最平叫價 380 萬元起，屬 225 方呎 1 房戶。