

京首套房首付降至30%

香港文匯報訊(記者王珽 北京報道) 臨近歲末,北京、上海兩個超級一線城市樓市政策再鬆綁。其中,北京推出四項重磅樓市刺激政策,包括首套房首付比例下調到三成、二套房四成;調整普通住宅認定標準,准取消非住宅;下調房貸利率,最低至4.2%;另外,貸款年限從25年延長到30年。

業內認為,這是北京繼「認房不認貸」之後出的一攬子利好新政,從降低購房成本和購房門檻上全面發力,以助提振北京樓市活躍度。作為內地一線城市的「龍頭老大」、全國樓市的「風向標」,北京或將帶動全國,修復市場情緒和預期。

延長貸款期 下調房貸利率

根據昨日發布《關於調整優化本市普通住房標準和個人住房貸款政策的通知》,本次北京的樓市優化政策包括:首套房首付比例統一調為三成,二套房首付比例下調為城六區五成、非城六區四成;提高普通(普通住宅)認定標準,不再設置總價標準,僅保留單價標準,即五環以內符合普通標準的房屋單價從過去的3.96萬元(人民幣,下同)/平米提高到8.5萬元/平米,五環到六環房屋單

價標準從3.168萬元/平米提高到6.5萬元/平米,六環外達標的房屋單價標準從2.376萬元/平米提高到4.5萬元/平米五環內單價8.5萬元/平、五環外六環內6.5萬元/平以下;新發放房貸利率最低4.2%;延長貸款期限由目前最長25年恢復至30年。

業內普遍認為本次北京政策優化力度空前,從降低購房成本和購房門檻上全面發力,除了限購政策外,寬鬆政策基本一步到位,有利於促進剛需和改善性住房需求釋放,特別是有利於二套改善性住房需求。政策優化後,北京房地產市場活躍度有望提升,預計將進一步影響價格預期。

非城區二套首付從八成降至四成

首先,新政降低首套首貸和二套貸款比例,不僅降低了剛需的門檻,也大幅釋放了二套改善的購買力。特別是二套首付從此前八成降低至非城區(郊區)的四成和城六區的五成,幅度非常大,對於郊區尤其利好。記者計算,郊區總價500萬元的房子,原來二套首付要400萬元,現在只需200萬元。

其次,優化普通住宅認定標準有利於降低購房成本。中指研究院市場研究總監陳文靜指

出,北京延續了多年的普宅認定標準嚴重限制了剛需和需要換房改善的購房群體。新政中普宅認定標準的優化主要包括單套建築面積由140平方米以下調整為144平方米以下,價格標準取消了總價段限制,單價明顯上調,這將促使更多原本屬於非普宅的住房轉為普通住宅,明顯降低購房者交易稅費(主要是增值稅優惠),降低購房成本。

專家:新政助樓市企穩復甦

此外,增加貸款的年限,降低房貸利率。易居研究院研究總監嚴躍進表示,此次調整取消了房價過快上行階段對房貸年限的從嚴管控,同時落實此前央行的「雙降」政策導向,針對市區和郊區做了差異分類下調房貸利率,這些政策可以使得貸款額度更足,減輕月供壓力。此前北京地區的首套房商貸利率是加55個基點,二套房商貸加105個基點,這次降幅在0.45%-0.55%。

嚴躍進繼續指,北京此番大幅優化樓市政策,有助於鞏固既有的企穩復甦態勢,同時進一步促進預期的穩定性,也使得業內對於2024年房地產市場回升向好的態勢更加明確。

滬二套房200萬房貸月供降近千元

香港文匯報訊 上海市昨宣布,優化差別化住房信貸政策。具體包括:一是首套房商業性個人住房貸款利率下限調整為不低於相應期限貸款市場報價利率(LPR)減10個基點,最低首付款比例調整為不低於30%。二是二套房商業性個人住房貸款利率下限調整為不低於LPR加30個基點,最低首付款比例調整為不低於50%。

同時,為支持推進「五個新城」和南北轉型重點區域高質量發展,促進產城融合、職住平衡,在自貿區臨港新片區以及嘉定、青浦、松江、奉賢、寶山、金山6個行政區全域實行差異化政策,二套房商業性個人住房貸款利率下限調整為不低於LPR加20個基點,最低首付款比例調整為不低於40%。

首付比例下調 降入市門檻

上海易居房地產研究院指出,首套、二套房首付比例下降,直接降低了首套剛需、二套改善住房需求的入市門檻。以600萬元(人民幣,下同)總價的二套房購置為例,過去首付70%,需要支付420萬元;新政下首付比例為50%,首付款300萬,減少了120萬元的支出;如住房屬於實施差異化政策區域,首付比例為40%,首付款則為240萬元,減少了180萬元的支出。

房貸利率下降則直接降低了月供或按揭貸款成本。以200萬貸款本金、30年期等額本息、二套房房貸利率的標準計算,過去房貸利率為5.25%,月供11,044元。

而按照新政4.5%的利率計算,月供為10,134元。如此對比,新政前後月供減少了910元。對於執行差異化政策的區域而言,減負效應更明顯。

另外,上海住建委等多部門昨日聯合發文,今(15)日起上調首套普通住房標準。根據文件,可以享受優惠政策的普通住房,應同時滿足:五層以上(含五層)的多高層住房,以及不足五層的老式公寓、新式里弄、舊式里弄等;單套住房建築面積在144平方米以下(含144平方米)。

投資理財

美聯儲局立場轉鴿 日圓擴升勢

金匯動向

馮強

美元兌日圓本週初受制146.60阻力連日下跌,周四曾下觸及140.95水平近4個半月以來低位。美國聯儲局本週會議維持利率不變,美國聯邦基金利率保持在5.25%至5.5%目標區間。今次聯儲局是連續第3次會議暫停加息,會議結果顯示聯儲局明年將傾向有3次減息行動,每次減息0.25%,反映聯儲局的緊縮周期已大致結束,往後的政策立場將較前寬鬆,不排除聯儲局明年上半年將有減息行動。消息帶動美元指數急跌,本週四曾走低至102.35水平4個月低點,同日美元兌日圓一度失守141.00水平。美國聯儲局暗示明年有減息行動,美國10年期債

息下跌,周四曾向下逼近3.93%水平4個半月低點,顯著跌穿4%水平,支持日圓擴大升幅。雖然日本央行將於下周二公布會議結果,不過聯儲局立場轉鴿,歐元兌日圓及英鎊兌日圓等主要交叉盤均顯著下跌,有助日圓表現,美元兌日圓有機會延續過去1個月以來的下行走勢。隨著美元指數轉弱,跌幅趨於擴大,預料美元兌日圓將反覆跌穿140.00水平。

金價料走高至2050美元

現貨金價周三企穩1,973美元急速掉頭回升,重上2,027美元水平,周四曾走高至2,040美元1周高位。美元指數過去1個月均大致受制104.00至104.50之間的阻力之後,本週跌勢有加劇傾向,有助金價上移。預料現貨金價將反覆走高至2,050美元水平。

歐元料向上挑戰阻力1.10關

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元周四跌至四個月新低,美元指數跌見102.30水平下方,為8月中旬以來低點。從美聯儲聲明、點陣圖以至鮑威爾的新聞發布會亦明顯顯現出他們的鴿派偏向。美聯儲周四連續第三次會議維持利率不變,符合普遍預期。19位美聯儲決策者中有17位預測,到2024年底,政策利率將低於目前的水平—預測中值顯示,屆時政策利率區間將從目前的5.25%-5.50%下降75個基點。沒有決策者認為明年底利率會上升。

美貨幣緊縮周期或已結束

美聯儲主席鮑威爾在議事會後表示,美國貨幣

政策歷史性的緊縮周期可能已經結束,討論降息的問題開始進入視野。根據CME FedWatch工具,市場目前預計3月降息的 가능성이超過85%,而前一天為40%。交易員預計美聯儲下個月降息的 가능성이20%。

歐元兌美元走高,重返至1.09水平上方,主要受惠於美聯儲會後美元走弱。歐元兌美元在本週早段於50天平均線獲見支撐,而技術圖表見RSI及隨機指數亦已作出回升,預料歐元兌美元正為重新走穩。上方阻力預估在1.10關口,較大阻力料為1.1060以至1.12水平,亦留意今年7月8日高位1.1275。支持位先看1.0850,其後則會繼續注目於50天平均線目前位置1.0730,較大支撐指向1.05關口。



拍賣 - 超然佳績
測量 - 專業保證
代理 - 信心之選



忠誠拍賣行: 中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

忠誠測量行: 中環皇后大道中142-146號金利商業大廈1樓

上海悅華物業管理有限公司 (86-21) 6521 6600

承銀主命及業主公開拍賣				
茲定於2023年12月20日(星期三) 下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室				
編號	物業地址	平方呎	開價(萬)	聯絡人
1	紅磡曲街25號 鉅基閣 16字樓B單位。(銀主命) 23122001	建築499 實用337	270	18/12(5-6) 98331884鄭洽
2	上水青山公路古洞段88號 高爾夫·御苑 70字樓J單位連露台。(銀主命) 23122002	建築331 實用276	268	16/12(2-3) 19/12(5-6) 51778750李洽
3	土瓜灣美芝街36號 安和園 第二期 安福大廈 7字樓C單位。(銀主命) 23122003	實用545	370	16/12(2-3) 18/12(5-6) 91386079劉洽
4	何文田常盛街28號 結啟 1座16字樓A單位。(銀主命) 23122004	實用506	750	16/12(3-4) 92913917馬洽 92913141黃洽
5	將軍澳廣明街1號 富康花園 3座8字樓K單位。(銀主命) 23122005	實用592	480	16/12(2-3) 19/12(5-6) 90920099吳洽 94307655周洽
6	美孚百老匯街17號 美孚新邨 第一期7字樓C單位。(銀主命) 23122006	實用446	388	15/12(5-6) 18/12(5-6) 92913141黃洽
7	薄扶林華業徑4號 華富閣 20字樓B室。(銀主命) 23122007	建築475 實用400	338	15/12(5-6) 19/12(5-6) 91386079劉洽
8	元朗牛潭尾 仔62C 地下及花園(Lot No. 4476 in DD104)。(銀主命) 23122008	實用700 花園559	410	歡迎查詢 92913141黃洽
9	屯門順風園800號 綠怡 L座地下及一樓。(銀主命) 23122009	建築1218 花園483	680	15/12(5-6) 19/12(5-6) 98331884鄭洽 93744386任洽
10	何文田何文田山道12號 加林閣 1座11字樓及地下停車場14號單位。(銀主命) 23122010	建築2450 實用1892	2800	15/12(5-6) 16/12(3-4) 98331884鄭洽 90920099吳洽 92913917馬洽
11	灣仔告士打道166-168號 信和財務大廈 6字樓A及B單位。(租期由7-8-2023至6-8-2025,租金\$27,000)(銀主命) 23122011	建築885 (未核實)	1050	連約 92913917馬洽

查詢及委託拍賣熱線 2581 9366 牌照號碼: C-012527					
12	荔枝角青山道485號 九龍廣場 10字樓5號室。(租期由1-7-2022至30-6-2024,租金\$16,000)(銀主命) 23122012	建築790 實用553 (未核實)	430	連約	92913917馬洽
13	旺角彌敦道607號 新興大廈 26樓2609室(總租金收入\$31138)。23122013	實用1469	1040	連約	51778750李洽
14	旺角彌敦道607號 新興大廈 23樓2302室(租期由1-4-22至31-3-25,租金\$20611)。23122014	實用1259	890	連約	51778750李洽
15	旺角彌敦道607號 新興大廈 11樓1116室(租期由1-8-21至31-7-24,租金\$15248)。23122015	實用601	470	連約	51778750李洽
16	荃灣葵青角街66-82號 金龍工業中心 16字樓G8單位。23122016	建築180 (未核實)	110	歡迎查詢	93744386任洽
17	灣仔灣仔道125號 國泰新宇國泰 88 2字樓S22號舖位。23122017	建築110 (未核實)	92	歡迎查詢	51778750李洽
18	西半山列堤頓道52號 嘉和苑 7字樓A單位地下12號車位。23122018	實用1267	2300	歡迎查詢	92913917馬洽 92913141黃洽
19	屯門湖山路2-26號 兆山苑 葵翠閣(D座)8字樓6室。23122019	建築670 實用546	綠表245 自由295	歡迎查詢	92913141黃洽
20	跑馬地山光道24號 山光苑 2期13字樓G單位連527號車位。23122020	建築750 實用622	880	歡迎查詢	92913917馬洽 92913141黃洽
21	深水埗北河街96-96C 振興大樓 5字樓D室。(1/2業權,唐6樓不交吉) 23122021	實用445	75	歡迎查詢	93744386任洽
22	元朗青山公路潭尾段18號 PARK YOHO GENOVA 29座8字樓A室。(租期由1-10-2022至30-9-2024,租金\$29,500) 23122022	實用1061	980	連約	92913917馬洽 92913141黃洽
23	大圍翠田街1號 景園花園 C座6字樓04室。(銀主命) 23122023	實用688	580	16/12(4-5)	90920099吳洽

物業(11), (12), (13), (14), (15)及(22)連約出售,物業(21)不交吉,其餘物業以交吉出售。(除拍賣前收回及售出外)*以上所有資料只供參考,並不擔保其正確無誤*

內有更多拍賣推介及影片

招聘
物業拍賣代理
無需經驗·專業培訓
銀行假期·薪高佣厚
9092 0099 吳洽 / 9833 1884 鄭洽

放盤無消息
拍賣幫到你
吸納更多區外買家
賣得更快更好
查詢: 2581 9366

承銀主命及業主公開拍賣
茲定於2023年12月28日(星期四)
下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

1	西半山般咸道31號 新禧大廈 10字樓D單位連天台。(銀主命) 23122802	實用630	590	連約	90920099吳洽 93744386任洽
2	西半山列堤頓道40號 嘉華大廈 2字樓D室。(銀主命) 23122802	實用877	980	20/12(5-6) 27/12(5-6)	98331884鄭洽 51778750李洽
3	葵涌葵全街6-8號 裕林第三工業大廈 3字樓A室連平台。(銀主命) 23122803	建築4316 實用3453	1230	22/12(3-4) 27/12(2-3)	92913917馬洽 90920099吳洽 93744386任洽
4	觀塘功樂道75號 麗景閣 1座23字樓A室連天台(連6號天台)(銀主命) 23122804	實用555 天台620	580	16/12(5-6) 23/12(5-6)	98331884鄭洽 51778750李洽 94307655周洽
5	西半山羅便臣道70號 康翠園 2座35字樓A室。(銀主命) 23122805	實用1128	2450	18/12(5-6) 20/12(5-6) 22/12(5-6) 23/12(5-6) 27/12(5-6)	98331884鄭洽 90920099吳洽 92913917馬洽
6	東涌東涌海濱路12號 藍天海岸 水藍·天岸3座2字樓E單位(銀主命) 23122806	建築825 實用659	850	23/12(2-3) 27/12(5-6)	92913917馬洽 91386079劉洽
7	葵涌葵全街1-7號 美華工業大廈 20字樓C02室。(租期由17-10-22至16-10-24,租金\$3,200) 23122807	建築211 (未核實)	68	連約	90920099吳洽
8	西營盤皇后大道西460號 綠怡 2座18字樓C單位連露台。(銀主命) 23122808	建築270 實用225	370	拍賣前收回	93744386任洽
9	美孚百老匯街7號 美孚新邨 17字樓C單位。(銀主命) 23122809	實用719	650	22/12(5-6)	92913917馬洽 91386079劉洽
10	西環東邊街28號4字樓(3/F)。23122810	實用324	350	歡迎查詢	92913917馬洽
11	屯門中環德輔道中49號 豐華大廈 2字樓D單位。(銀主命) 23122811	實用241 平台803	未定價	21/12(5-6) 23/12(5-6)	51778750李洽

物業(7)連約出售,其餘物業以交吉出售。
(除拍賣前收回及售出外)*以上所有資料只供參考,並不擔保其正確無誤*

大角咀 福康工業大廈
中層3室
建1463呎
實1160呎
(未核實)
開800萬
即將拍賣
9046 8806 梁洽
9291 3141 黃洽

中環 威基商業中心
中層1室
建695呎
(未核實)
開800萬
即將拍賣
9046 8806 梁洽
9291 3141 黃洽

忠誠業主講座
日期/時間: 2023年12月21日 下午3時正
講座: 免費
流程:
1. 代理及拍賣分別
2. 拍賣流程
3. 客源市場分別
報名/查詢: 9430-7655周洽
地址: 香港中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

注意事項

所有競投者應委託其代表律師在拍賣前對其競投物業之業權及契據進行查察。競投者如未經查察而在拍賣會競投物業應自行承擔其風險,任何買家於拍賣前落後必須接受其競投物業之業權及契據並不能對其物業之業權及契據進行質詢。而物業之有關契據,在拍賣前可在賣方律師樓供買家查閱。再者,競投者應在競投前對其競投之物業已進行視察並滿意物業之狀況才作出競投,賣方並不保證該物業並無違例之建築,加建或改建,亦不保證物業之興建符合建築條例,買家不得對物業之違例建築,加建或改建進行質詢或藉詞拒絕交易。