

# 金管局放寬樓花按揭幫用家

## 2月底前簽臨約可借七成 3000萬元以下物業適用

政府於2月28日為樓市全面「撤辣」，除撤銷辣稅外，金管局還放寬於當日起簽臨約購入3,000萬元以下自用物業按揭上限至七成，非自用物業上限六成及取消加息2厘供樓壓力測試。然而，不少近年摸頂入市選用建築期付款購入樓花的小業主，到入伙申請按揭時因樓價已跌一成至兩成，面對銀行估價不足，又未能抬錢「上會」，導致近月多個剛入伙新盤爆出撻訂潮。金管局昨日向銀行發出指引，就2月28日公布的物業按揭貸款逆周期宏觀審慎監管措施及其他相關監管要求作技術調整，將措施涵蓋範圍擴至2月28日前已簽臨約購入3,000萬元以下自用樓花物業的按揭成數亦可由最高六成放寬至最高七成，即日生效。按揭中介相信，措施有助防止撻訂潮湧現。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

香港按揭保險公司亦宣布相應將按揭保險計劃現時合資格準則的適用範圍，擴大至於任何日期簽訂臨時買賣合約的一手自住物業的相關按揭保險申請，此項調整即時生效。今次按保計劃的技術調整，可協助置業自住但有實際困難的人士（包括部分近年購入樓花住宅物業並選擇建築期付款的用家）敘造較高成數的按揭貸款。

### 樓價跌 上會難 焗撻訂

本港樓價自2021年高位下跌約24%，不少於近年以建築期付款購入樓花新盤的小業主，都會面對入伙時銀行估價不足難以上會的困難，因而要撻訂離場。根據中原地產最新一份報告，今年首季新盤撻訂宗數錄159宗，較去年第四季大增近73%，當中有來自黃竹坑站晉環及揚海、油塘蔚藍東岸等。踏入次季更出現大規模撻訂潮，如長實旗下入伙不久的洪水橋LYOS於5月初出現單日錄15伙撻訂個案，長實夥新地合作發展屯門飛揚第1期亦於6月初單日連錄23伙撻訂。而且，小業主撻訂後有機會要面對發展商追收差價的法律責任。

金融管理局指出，因應住宅市場的走勢，部分在過去數年購入樓花住宅物業並選擇建築期付款的用家，在申請按揭貸款時，可能遇到估價低於成交價的情況，因而面臨需要額外籌措首期資金的困難。金管局認為，在銀行物業按揭貸款業務風險得到妥善管理的前提下，有空間微調今年2月28日公布的措施，以協助這些有實際困難的用家，敘造較高成數的按揭貸款。是次微調着眼於具真正置業需要的用家。金管局再次提醒市民，置業是一項長期承擔，在作出置業決定時，應

該小心評估風險，量力而為。

### 調整「供款與入息比率」

金管局亦藉此微調其他相關的監管要求，包括簡化以資產水平計算借款能力的方法；及在計算借款人的「供款與入息比率」時，投資物業的租金收入的扣減率由至少三成回復到至少兩成的參考水平。金管局會繼續密切留意市場發展，並會因應物業市場的最新情況，推出合適措施保障銀行體系穩定。

中原按揭董事總經理王美鳳相信，有關擴大生效期的調整即時幫助尤其一兩年前選用建築期付款而現時準備上會的樓花買家，基於按揭成數同步放寬而順利上會，減少因估價下跌而令上會困難及增加首期差額的負擔，減低因上會問題而面臨撻訂之風險。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，自政府多番放寬按揭成數，近年選用建築期付款的樓花買家的佔比有顯著增加，當中更有個別新盤建期佔比高達八成至九成。現時金管局因應樓市情況，在可行情況下，有空間地放寬樓花按揭成數合資格範圍，以平衡及協助部分現時面臨上會時估價不足的買家，可承造較高成數的按揭貸款，解決部分買家首期資金的問題，屬適時做法，對樓按市場有正面支持作用。

### 利嘉閣按揭：防撻訂潮湧現

利嘉閣按揭代表董事總經理黃詠欣認為，相關措施可以防止撻訂潮湧現，亦可令兩個不同時期購入的物業在同一時間申請按揭貸款，無論按揭息率、估值及銀行取態都是跟足現況處理，令買家可以安居樂業。

◆有業界人士表示，金管局因應樓市情況放寬樓花按揭成數合資格範圍，可協助部分面臨上會時估價不足的買家。

資料圖片

### 按揭例子

樓價2,000萬元樓花；
2024年2月20日簽臨約
假設估值不變
放寬前 非按揭最多借六成
放寬後 非按揭最多借七成

資料來源：經絡按揭轉介



臨時買賣合約簽訂日期	樓花建築期付款上會 非按揭保險最高按揭成數	
	放寬前	放寬後
2023年7月6日或之前	1,000萬元以下最高六成； 1,000萬元或以上最高五成	3,000萬元以下最高七成； 3,000萬元以上至3,500萬元最高六成至七成(上限2,100萬元)；
2023年7月7日至2024年2月27日	1,500萬元或以下最高七成； 1,500萬元以上至1,750萬元最高六成至七成(上限1,050萬元)； 1,750萬元以上至3,000萬元最高六成； 3,000萬元以上至3,600萬元最高五成至六成(上限1,800萬元)； 3,600萬元以上最高五成	
2024年2月28日或之後	3,000萬元或以下最高七成； 3,000萬元以上至3,500萬元最高六成至七成(上限2,100萬元)； 3,500萬元以上最高六成	

## 中銀傳收緊納米樓貸款

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國聯儲局維持息率不變，今年減息次數或減至1次，意味本港高息環境仍持續，近期各大銀行普遍對按揭審批趨保守，除早前就舊樓、工商舖調高按揭息率外，市場消息表示，中銀香港近期就個別「納米樓」(面積280方呎以下)按揭申請變得審慎，曾批出高見最優惠利率(P)加1厘的封頂息，即封頂息達6.875%，較市面常見封頂息4.125%高出2.75%。

新造按揭仍以4.125%佔多(H+1.3%)；上限P-1.75%(P:5.875%)或P-2%(P:6.125%)，但主流息率並非定價，銀行會按不同因素去衡量，而現時有些銀行亦設有分層息率，例如低於200萬元或300萬元較細按揭額的息率低至4.225%而非4.125%。

### 拆息仍高 取態轉向「求質」

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，近期拆息仍處於高水平，使按揭業務資金成本一直高企，基於成本及邊際利潤以及風險管理等因素，部分銀行按揭業務取態由「求量」轉向「求質」，在物業質素、風險評估上均較審慎。而納米樓市場佔比較少，影響相對輕微，相信銀行未來會隨著美國落實減息，或資金成本降低而對按揭業務取態有所轉變。

### 中銀：綜合考慮不同因素

中銀發言人回應指，該行處理客戶的按揭申請時，會綜合考慮不同因素，最終審批結果及服務條件會視乎個案的情況而定。

中原按揭董事總經理王美鳳指，據悉有關銀行並非一律提高「納米樓」的按揭息率，現時市場上銀行批出之

## CCL 止跌 惟料後市調整未完



香港文匯報訊 二手樓價橫行，中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，中原城市領先指數CCL最新報144.52點，按周

升0.54%，是5月24日大型銀行收緊舊樓及村屋按揭當周的市況。CCL連跌6周後單周回穩，但指數仍處於近7年半低位，重返2017年1月中時的水平。減息預期降溫，高息環境持續，銀行收緊按揭，新盤繼續低價促銷，二手交投仍然受壓等因素影響，該行相信短期整體樓價下跌趨勢未變。

### 「撤辣」後累計升幅跌剩1.05%

自今年2月政府「撤辣」後13周計，CCL六升七跌，累計升1.05%，指數繼續向下迫近「撤辣」前143.02點低位。該行指，6月底樓價有機會完全蒸發「撤辣」後的所有升幅，CCL目標下試140點。本周CCL較2021年8月191.34點歷史高位跌

24.47%，而今年則暫跌1.83%。6月11日屯門NOVO LAND第3B期公布首張價單154伙，6月13日美國聯儲局及本港主要銀行維持利率不變，對本地二手樓價影響將於7月上旬公布的CCL開始反映。

至於中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報144.82點，按周升0.15%。CCL(中小型單位)報143.78點，按周升0.22%，連升2周共0.25%。CCL(大型單位)報148.24點，按周升2.15%，連跌4周後反彈。三項指數繼續處於2016年10月底、2016年11月初及2017年3月中水平。

### 大灣區指數續跌 逾6年新低

另外，5月中原大灣區指數報100.69點，跌足一年，按月跌1.67%，創逾6年新低。

## 德勤再租太古廣場10年

香港文匯報訊(記者 莊程敏)德勤中國昨與太古地產(1972)宣布簽署為期10年的租務協議，前者將續租太古廣場一座的香港辦公室，雙方並將繼續合力促進可持續發展。

### 現租用逾12萬呎樓面

德勤中國為太古廣場項目中最大的辦公樓租戶，自2006年起承租太古廣場一座35至40樓的高層辦公樓，合計約12.52萬方呎，佔整座辦公樓總樓面約兩成。太古地產行政總裁彭國邦表示，很高興德勤續租太古廣場的辦公室，在太古1,000億元投資計劃下一直積極強化及擴展包括太古廣場在內的核心物業，強調對本港保持長期繁榮充滿信心。

德勤中國首席執行官曾順福表示，一直致力於發展香港業務，香港是德勤中國的三大辦事處之一，員工人數亦由近20年前的約1,600人增至現時的逾3,000人。德勤中國目前在香港有四個辦公室，當中太古廣場一座主要辦事處匯集德勤前線業務部門，包括審計及鑒證、稅務與商務諮詢，以及諮詢業務。

## 小瀝源住宅地招標

香港文匯報訊 今個財政年度首幅住宅用地正式推出招標，並於7月12日截標。地皮位於沙田小瀝源源順圍，地盤面積26,103方呎，最高可建樓面約15.7萬方呎，預計提供約280伙單位。市場估值介乎約4.7億至7.8億元，每呎樓面地價約3,000元至5,000元。

### 可建15.7萬呎 提供280伙

根據地政總署昨上載的賣地章程顯示，每個單位面積由約280方呎起跳。中標者亦需興建樓面不少於約3,854方呎，設有60個名額的長者日間護理中心，樓面不少於約1,528方呎的體弱長者家居照顧服務隊處所，以及停車處，而上述設施並不會計入樓面面積之內。發展項目需要在2030年3月31日或之前落成。

中原測量師行執行董事張競達表示，該地位於沙田第一城附近，預計可提供約280伙，由於周邊發展成熟，亦鄰近鐵路車站，加上區內少有供應，料可吸引發展商垂青參與投地。不過，現時息口仍高企，建築成本亦高，樓價仍處於調整期，因此調低估值，每呎樓面地價由6,000元調低17%至5,000元，地價估值約7.8億元。



◆小瀝源住宅地(箭嘴所指)在小瀝源消防局旁邊。資料圖片

## NOVO LAND 第3B期首日收逾千票

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)6月多個新盤爭相出擊。新地旗下屯門NOVO LAND第3B期本周二以折實平均呎價11,598元公布首張價單154伙後，昨天開始收票，消息指，首日收逾千票，超額登記約5.5倍。

### 旭日屯門盤最快下周登場

另一邊廂，旭日國際集團旗下屯門青山灣黃金海灣，意圖亦緊接推出，旭日國際集團地產開發部銷售及市場策劃經理辜錦波昨日表示，該盤最快下周上載售樓書，有機會月內開價及對外開放示範單位。

黃金海灣由4座大樓組成，提供1,323伙，當中第1期意圖佔692伙，戶型涵蓋開放式至三房，另設特色戶，主打一房及兩房戶，而第2期提供631伙，預計明年11月落成。辜錦波又指，項目園林及雙會所面積約10萬方呎，提供45項會所設施，設施



◆旭日國際集團李炳餘(左)及辜錦波公布「黃金海灣」項目最新消息。

包括泳池、24小時健身室、兒童遊樂設施、宴會廳等。

### 長沙灣恒珀上載售樓書

恒和珠寶旗下恒和地產發展位於長沙灣昌華街1號恒珀昨突擊上載售樓書，料快推出。項目為一幢26層高大廈，住宅樓層由

5樓起，一梯兩伙設計，提供42伙，涵蓋一房及兩房，其中標準戶佔39伙，面積300至462方呎，另有3伙連平台特色戶，面積262至425方呎。

### 啟德濠璟洋房3.8億售出

新盤成交方面，華潤置地(海外)夥保利置業合作發展啟德濠璟昨透過招標以3.8億元售出VILLA 1洋房，面積4,837方呎，呎價78,561元，售價及呎價均創啟德區新高。單位設升降機直達天台及地庫2個專屬車位樓層，享維港海景，位於3樓的客飯廳外連接逾千呎花園及游泳池。

消息指，新地旗下屯門御海灣二期單日連沽2伙，1伙為高層三房標準單位，面積501方呎，呎價22,953元。另1伙為兩房特色戶，面積448平方呎連178方呎平台，呎價18,705元。項目兩期貨尾自政府「撤辣」後沽31伙，套現逾2.7億元。