

# 按揭三情況允出租自住樓

香港按揭保險公司昨日宣布，由8月8日起，在按揭保險計劃下設新安排，按個別情況考慮批准合資格業主將自住的物業出租，以協助他們應付因個人或家庭處境轉變帶來的特別需要。有按揭業界認為，措施規定申請人及其配偶在香港不能擁有其他住宅物業，在豁免生效期間不能買樓，相信不會引起炒風。

◆香港文匯報記者 黎梓田

業主如有以下情況，可經銀行申請豁免按揭計劃下的業主自住要求，將物業出租，包括：(一) 業主家庭將有新生嬰兒或領養兒童，導致住屋要求改變；(二) 業主失業，因而需要更具彈性的住屋或財務安排；或(三) 業主有其他特別需要出租物業，而本身在相關物業已自住最少12個月。

## 有新子女業主失業可申請

按揭保險公司指，作出申請的業主必須提交已簽署的聲明書，並提供相關的證明文件或說明其申請豁免自住的原因。一般而言，若業主除按揭計劃下的物業以外，擁有其他香港住宅物業，其申請不會被接納。

至於申請獲得批准的業主，需承諾在豁免生效期間以香港為主要居住地，而且業主及其同為債務人的配偶或同居伴侶(如有的話)不會在香港購入其他住宅物業。



◆業界人士認同，讓失業業主有條件出租物業，可避免物業斷供或低價出售。資料圖片

## 經絡：過渡性解燃眉之急

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨表示，過去本港樓價高企，政府早年放寬中小價碼物業的按揭成數上限後，使大部分首置人士傾向透過按揭保險，並以高成數按揭購買碼數較細的單位先「上車」，待日後物業升值或收入提升後，便可再透過樓換樓「細屋搬大屋」。然而，近年樓市回落，現時樓價由高峰時期急跌逾兩成，這批首置業主更難去樓換樓。

曹德明指，按揭保險公司的新安排做法合適，可協助因增加家庭成員而需要改變住屋要求的業主的問題，讓他們透過合法渠道暫時將自住的物業出租，並另行租住較大的單位。另外，經濟仍未完全復甦，新安排亦可協助部分因失業而需要更具彈性的住屋或財務安排的業主過渡性地解決燃眉之急。

中原按揭董事總經理王美鳳昨亦認為，按揭保險

公司新安排提供彈性及酌情處理，給予借款人協助和一個選擇屬好事。她指出，除個別業主出現失業等財政狀況外，包括業主家庭有新生嬰兒而需要轉換至較大單位，但現況因樓價下跌而難以將現居出售換樓。事實上，最新負資產住宅按揭宗數處3萬宗水平，當中亦以按揭個案為主，這類業主若因家庭需要仍較難出售單位換樓，有關新安排可讓有需要業主先將現居單位出租，再租住一個更合適的單位，為有關業主提供相應幫助。

## 豁免期間禁買樓 難起炒風

星之谷行政總裁莊錦輝認為，有關調整可以讓有資金需要的人士，透過出租物業去週轉，可避免物業斷供或低價出售；對於失業的業主，出租物業可以提供額外收入來源，幫助他們渡過經濟困難期。由於措施規定，申請人及其配偶在香港不能擁有其他住宅物業，在豁免生效期間不能買樓，相信不會引起炒風。

按揭熱線  
經絡按揭轉介首席副總裁  
曹德明



## 運動員收入點計？ 置業有無難度？

全城焦點莫過於巴黎奧運會，今屆港隊運動員表現傑出，筆者先祝賀江旻德、張家朗以及何詩蓓取得佳績，為香港贏得2面劍擊金牌及2面游泳銅牌(截至截稿前)。香港運動員為港爭光，同時亦帶起一股運動熱潮，不少年輕人立志成為全職運動員。而近期網上亦有討論關於運動員的收入，如他們日後有意置業，申請按揭會否比一般人繁複？

## 政府資助視為固定受薪

首先，全職運動員主要收入來源為政府每月資助，不同組別的運動員，全職或兼職，收入亦有所不同。根據香港體育學院資料顯示，全職運動員每月標準資助由7,130元起，達到精英組別，資助亦會相應提升，「精英甲+」全職運動員每月標準資助可高達44,500元。如在指定大型賽事中獲得獎牌或特定名次，更可獲得額外資助。

成為全職精英運動員後有一定收入，如他們有意置業，申請按揭時，銀行一般視他們為固定受薪人士。申請按揭程序及難度與一般固定受薪人士無異，只需預備最近3個月的銀行月結單、入息證明及工作證明等文件，同時亦可透過按揭保險申請高成數按揭。假設某「精英甲+」全職運動員現時收入為44,500元，如擁有200萬元首期，以現時息口4.125厘，年期30年計算，可負擔的樓價上限約659萬元。

## 廣告收入有助申請貸款

此外，運動員形象健康，深受大眾喜愛，更有機會成為廣告商的目標。這些具名氣的運動員所代言的廣告及商務活動，部分銀行可將該類額外收入計算在入息部分，申請按揭時需要向銀行出示相關工作合約或稅單證明等。

## 比賽獎金不計算作入息

值得一提的是，香港運動員贏得指定比賽可獲獎金，例如是次巴黎奧運會金牌得主可獲由賽馬會贊助的600萬元獎金，張家朗更額外獲得其母校林大輝中學頒發300萬元獎金，「FULLPAY」買樓絕對無難度。不過，如他住得更大更舒服，想購入更大碼的單位並申請按揭時，要注意比賽獎金皆為一次性獎賞，非經常收入，銀行一般不會將其計算在入息部分。

## 中原CCL終止6周連跌

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中原城市領先指數CCL最新報141.11點，終止6周連跌，按周微升0.21%。不過，中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，一手新盤搶去不少購買力，業主觀望減息，二手樓市繼續拉鋸受壓，相信整體樓價跌勢不變，但下跌幅度緩慢。

本周CCL仍處於近8年低位，今年累跌4.14%，較2021年8月191.34點歷史高位跌26.25%。

至於其他指數，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報141.52點，按周升0.20%。CCL

(中小型單位)報140.17點，按周升0.13%。兩者齊結束6周連跌，並同樣於近8年低位徘徊。而CCL(大型單位)報145.82點，按周升0.59%，連升2周共1.71%，繼續處於7年半低位。

## 代理料減息預期帶動氣氛

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，美國聯儲局暗示最快於9月減息，為觀望的市場氛圍帶來正面刺激；伴隨暑假傳統租務旺季，覓盤人數增多，本周末指標屋苑預約睇樓量升勢持續。根據該行研究部數據估算，全港50個指標

屋苑共錄880組客戶於周末預約睇樓，連升兩周，為近六周新高。

## 一手住宅買賣連跌3個月

另一方面，土地註冊處數據顯示，7月整體樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)共錄5,262宗，總值426.69億元，較6月上升0.3%及3.8%。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，整體買賣終止兩個月連跌回穩，但登記量仍屬偏低水平，反映「撤辣」利好因素已完全被消化。

## 星凱·堤岸擴租務折扣範圍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)8月伊始，發展商趁新盤空窗期加快增優惠促銷現樓貨尾。中洲置業昨更新火炭現樓盤星凱·堤岸價單，將贈送全屋傢俬，並提供「收租、必選星凱」獎勵收租計劃，可享2%折扣或免2年地租、差餉費以及管理費(約等同2%折扣)，總折扣率升至最高33%的優惠，由上周只提供予第2及3座其中55伙開放式至一房戶，進一步擴展至第1、2、3、5座另外98伙。

星凱·堤岸共提供1,335伙，至今累售1,171伙，

佔全盤的87.7%，換言之，該盤尚有約164伙待售。

## 柏蔚森III單日沽4伙

新盤成交方面，世界影拍遠東發展啟德跑道區柏蔚森III昨連沽4伙海景單位，吸金3,529萬元。當中，第1座8樓A室，面積666方呎，成交價1,417.8萬元，呎價21,288元，成交價再創項目新高。

短短三周內，柏蔚森系列共售出274伙，佔可售單位逾76%，套現約18.8億元。

商場開業

新地位於南京河西中央商務區的南京國金中心商場(南京ifc商場)日前正式開幕。商場共有九層，樓面超過10萬平方米，設有逾1,000個停車位，位於地鐵2號線和10號線換乘站元通站上蓋。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

柏蔚森系列短短三周內售出274伙。

資料圖片

## 投資理財

◆責任編輯：王里

## 美國非農數據遜預期 英鎊反彈

英鎊本月初受1.2890美元阻力走勢偏軟，周四失守1.28美元水平，周五曾向下逼近1.2705美元水平逾4周低位。美國本周五公布7月新增11.4萬個非農就業職位，低於市場預期，遜於6月表現，而7月失業率更攀升至4.3%，鞏固投資者對美國聯儲局9月減

息的預期。

英國央行本周四宣布減息0.25%，官方指標利率下調至5%水平，這次英國央行是以5比4的票數作出減息行動，有4位決策委員偏向維持利率不變，反映決策委員對今次的減息決定充滿分歧，加上央行同日公布的8月份貨幣政策報告已上修第4季通脹年率至2.75%，高於早前的2.5%，央行短期內未必急於進一步寬鬆其貨幣政策。

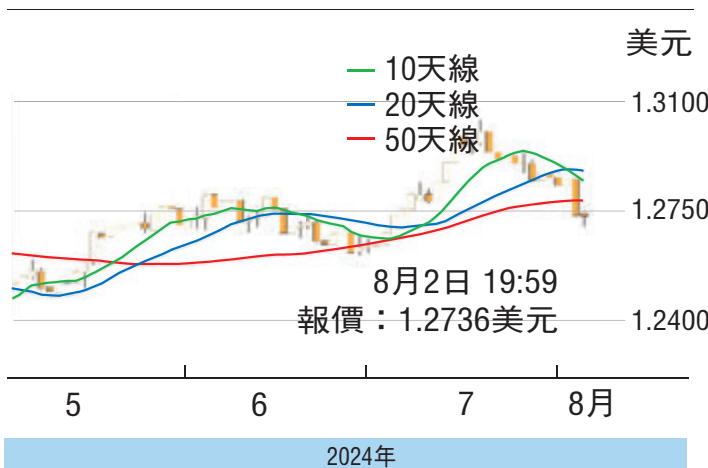
## 英國經濟活動保持擴張

另一方面，S&P Global本周四上修英國7月製造業PMI至52.1水平兩年高點，好於初值的51.8，較6月的50.9進一步改善，而英國7月綜合PMI初值亦處於52.7水平兩個月高點，數據顯示英國經濟活動在第三季的開端依然保持擴張。雖然日圓轉強，英鎊兌日圓交叉盤從本周二的199.50水平大幅下跌至周五的

188水平近半年低位，暫時對英鎊構成負面，但美國非農數據不振，美元指數跌穿104水平，支持英鎊反彈，預料英鎊將反覆重上1.2900美元水平。

周四紐約12月期金收報2,480.80美元，較上日升7.80美元。現貨金價周四企穩2,430美元水平，周五迅速擴大升幅至2,477元水平逾兩周高位。美國7月非農數據疲弱，失業率回升，美國10年期債息跌穿3.80%水平，回落至7個月以來低點，美元指數失守104水平，支持金價上移。預料現貨金價將反覆上試2,500美元水平。

## 英鎊兌美元



## 金匯錦囊

英鎊：英鎊將反覆重上1.2900美元水平。  
金價：現貨金價將反覆上試2,500美元水平。

## 英無需激進降息措施

### 宏觀分析

保德信固定收益全球經濟副主管兼首席歐洲經濟師 Katharine Neiss

英倫銀行在8月的議息會議上果斷宣布減息0.25個基點至5.00%，為該行自2008年以來的首次降息。這次減息決定乃經過審慎的權衡，符合會議前的市場預期。鑒於通脹率目前處於2%，並且有跡象顯示通脹壓力將進一步緩解，貨幣政策委員會(MPC)似乎更有信心，當前有必要降低政策的限制性。儘管如此，預計今年稍後通脹率將攀升至接近3%，而其他國內通脹壓力指標仍然居高不下，表明英國央行不太可能採取一系列激進的降息措施。

## 通脹壓力正在緩解

正如我們在其他主要央行中所觀察到的，英國央行更加確信英國的通脹壓力正在緩解。事實上，英國通脹率已連續兩個月達到2%的目標水平，而通脹預期、工資壓力和企業定價決策等其他指標均有所減弱，為降息提供恰當理由。

然而，我們僅視之為峰值利率的調整，而並非激進加息週期的開始。英國經濟所展現的韌性比早前預期的更強。預計在今年下半年，通脹將上升至接近3%的水平。這種暫時性通脹上升發生在薪酬調整頻繁的1月至4月，可謂來得不合時宜。鑒於服務業通脹仍然高企，我們認為此類額外風險將令英國貨幣政策委員會對進一步降息卻步。

展望未來，我們預計英國央行會在9月的會議詳細討論未來12個月的量化緊縮計劃。若英國並未在10月的財政預算案中公布重大財政刺激措施，我們預計11月可能會宣布進一步降息，令銀行利率在年底前降至4.75%，雖然較低但仍處於緊縮範圍內。

英國央行宣布降息後，英國國債市場小幅走陡，2年期英國國債息率下跌逾10個基點至3.72%，達到一年多來的最低水平。降息也導致英鎊兌美元匯率略微下跌近0.5%，反映近期的波動市況。

考慮到降息決定的複雜情況，我們認為投資者應對未來英國國債的估值保持謹慎態度。英國央行正面臨兩難局面：既決定降息又要將短期通脹預期提升至2.75%。

## 美國9月降息機會增

雖然該地區市場對降息的反應相對溫和，卻迎來了利好因素——美國公布疲軟的經濟數據，鞏固聯儲局9月降息的前景。

## 申請酒牌續期公告 七喜粥麵小廚

現特通告：英建邦其地址為九龍新蒲崗崇齡街90號地下，現向酒牌局申請位於九龍新蒲崗崇齡街90號地下七喜粥麵小廚的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年8月3日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE SEVEN HAPPINESS NOODLE  
Notice is hereby given that YING Chien-bang of G/F., 90 Shung Ling Street, San Po Kong, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Seven Happiness Noodle situated at G/F., 90 Shung Ling Street, San Po Kong, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.  
Date: 3rd August 2024