

新一份施政報告公布多項措施利好樓市，刺激一手交投氣氛升溫。長實與港鐵合作發展的黃竹坑站港島南岸第3C期BLUE COAST II與新地旗下的啟德天璽，天昨日分別以價單開售256伙及215伙。作為施政報告公布後首兩個推售大型樓盤，有買家直言減息周期展開，以及中央連番推出挺樓市措施下，決定趁機入市。消息指，前者即日售出約190伙，其中4伙由同一內地客斥資近7,800萬元一口氣掃入。後者215伙全數售罄，包括有大手買家以約5,600萬元購入6伙開放式至3房單位。連同其他新盤，全港昨日合共錄得443宗一手成交。

●香港文匯報記者 黎梓田

# 政府新措施振樓市 帶動住宅投資氣氛

## 啟德盤215伙即日沽清 全港一手成交443宗



BLUE COAST II於昨早10時於紅磡售樓處展開首輪銷售，並分為F組、A組及B組3個時段。F組為大手客組別，需購買3伙至8伙，當中至少有3伙為3房戶型。消息指，項目即日售出七成半單位，涉及約190伙。買家孫小姐接受街訪稱，是次購入1伙2房戶作投資，認為項目位處港鐵站上蓋，價錢合理。她又指自己是在減息周期展開，以及中央連番推出挺樓市措施下，決定趁機入市置業。

### BLUE COAST II首1小時套逾10億

長實執行董事趙國雄昨表示，項目銷售流程大致順利，開售首一小時已揀樓的金額，已為集團套現逾10億元。至於首個買家為內地客，斥資近7,800萬元購入4伙單位，包括有2房至3房戶型。趙國雄指，集團將積極考慮加推，加推單位將有提價空間。從施政報告提出的放寬按揭成數及優化投資者入境計劃可見，政府亦有意推動樓市發展。他認為，當樓市恢復後可帶動香港整體的經濟，因為業主見物業升值後會「開心咗」，自然有更大信心進行消費。

### 長實趙國雄：持續有投地推盤

被問及會否因應利好消息加快推盤，趙國雄補充，樓市發展周期一般為5年至7年，不能見市況好就可以在短期內有動作，集團一向都是持續有序地進行投地及推盤。BLUE COAST II推售的256伙，戶型涵蓋2房至3房，面積474至802方呎，折實價921.4萬元至1,891.2萬元，折實平均呎價21,761元。項目在上周五截籤，累收8,000張認購登記，以首輪賣256伙計，超

認購逾30倍。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨表示，減息、政府樓市「組合拳」、股票市場造好，利好消息集中10月。而BLUE COAST II買家以用家為主，佔約七成。現時息口下跌，租金回報向升，有市民轉為買樓收租，出席投資者比例增加至三成。他又指，10月一手成交已暫錄逾1,500宗，預計截至昨日一手成交量可突破2,000宗，較上月全月多170%，創7個月新高。

另一邊廂，新地旗下啟德天璽，天昨進行第三輪銷售，涉及248伙。項目收逾3萬票（連同首兩輪向隅客重新入票的「復活票」），以價單推售215伙計，超額逾142倍。消息指，價單215伙全數即日售罄。美聯物業昨表示，該行有大手買家斥資約5,600萬元，連環購入6伙，包括1伙3房戶、1伙2房戶、2伙1房戶及2伙開放式戶。

### 美聯：天璽·天投資客佔四成

天璽·天昨以價單推售的215伙，包括開放式至3房單位，面積236至692方呎，折實價509.5萬至1,890.6萬元，折實呎價17,054至27,561元，另33伙同日招標。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，天璽·天昨日第三輪開售215伙，該行客戶中，九龍區客佔約五成，新界區及港島區客戶則佔約五成。另外，項目投資客佔約四成，預計項目落成後呎租可達70元水平，租金回報率逾4厘。布少明提到，近期利好消息湧現，施政報告放寬住宅按揭及優化新資本投資者入境計劃，均有助樓市健康發展，並有助鼓勵長線投資客入市。

### 一手昨日成交紀錄

項目	成交
天璽·天	215宗
BLUE COAST II	190宗
柏蔚森	5宗
NOVO LAND 3B	4宗
朗賢峯	3宗
海茵莊園	3宗
利奧坊·壹隅	2宗
名鑽	2宗
Henley Park	2宗
Larchwood	2宗
滙都	2宗
連方II、泰峯、曉柏峰、Bel. Place、維港匯III、Elize Park、啟德海灣、皓日、KoKo Mare、蔚藍東岸、海璇II、KoKo Hills、瓏碧	各1宗

總數443宗

資料來源：綜合市場消息



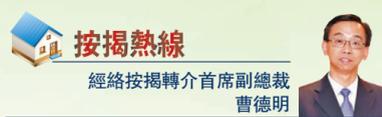
●天璽·天昨進行第三輪銷售，美聯物業表示，有買家斥資約5,600萬元購入6伙。



●長實表示，BLUE COAST II銷售流程大致順利，首個買家為內地客。



●長實執行董事趙國雄（中）表示，集團將積極考慮加推BLUE COAST II單位，而且將有提價空間。  
香港文匯報記者黎梓田 攝



按揭熱線  
經絡按揭轉介首席副總裁  
曹德明

新一份施政報告出台多項惠港措施，置業人士最為關注的是修訂多項物業按揭逆周期宏觀審慎監管措施，包括：（一）所有住宅物業，不論物業的價值及是否自用，按揭成數上限統一為七成；（二）以「資產水平」為審批基礎的物業按揭貸款的按揭成數上限由六成提升至七成，與以「供款與入息比率」為審批基礎的物業按揭貸款看齊；（三）非自用物業的「供款與入息比率」上限由四成調升至五成，與自用物業的「供款與入息比率」上限看齊；（四）取消按揭申請人在申請按揭時如有就其他按揭物業作出借貸或擔保，須調低所適用的按揭成數上限及「供款與入息比率」上限10%的要求。

總括上述修訂，現時所有置業人士購買任何類型的物業（包括住宅以及工商舖單位），不論是自用或非自用、不論是否有其他按揭或擔保在身、不論以入息或資產計算供款能力、不論樓價多少，都可申請最高七成按揭，亦即是回復至2009年10月23日金管局實施第一輪按揭逆周期宏觀審慎監管措施之前。入息要求方面，銀行計算申請人供款與入息比率時，上限劃一為50%。

### 促有財力買家及投資者入市

是次政府進一步放寬按揭成數及供款與入息比率，對置業人士實屬喜訊，筆者認為新措施或可帶動以下三類物業交投，並吸引有財力的買家及投資者入市：（一）大碼物業，過往3,000萬元或以下物業才可承造七成按揭，現時3,000萬元以上的大碼物業亦可承造七成按揭；（二）放租物業由過往最多只可借六成，放寬至最多借七成；（三）第二套房，現時購買第二套房，可承造的按揭上限及入息要求與購買第一套房相同。

另外，過往工商舖物業買家如有按揭在身，按揭成數上限及供款與入息比率均要下降一成，因新修訂適用於非住宅物業，投資門檻下降，可加快更多投資者入市。此外，亦可讓早幾年受疫情及樓價下行影響較嚴重的中小企業主，更容易出售或加按套現手頭上的非住宅物業以作融資，舒緩部分受影響的中小企業主，亦能支持現時經濟持續復甦。

七成按揭成數 邊類樓最受惠？

## 高力：發展商持貨繁多 新盤料續貼市價

香港文匯報訊（記者 黎梓田）今年施政報告針對地產市場不同板塊出招，包括住宅、非住宅物業及豪宅等。高力研究部主管李婉茵表示，統一放寬物業按揭至七成等政策會刺激樓市交投量有所增加，惟料發展商仍會繼續採用貼市開價以及提供優惠的策略推盤去貨。

### 施政報告刺激買賣交投

李婉茵表示，統一放寬物業按揭至七成的做法，

減輕供樓人士的壓力，業主相對容易出售物業，亦有助政府之前的樓市政策「撤辣」效應可以維持更長時間，而優化「新資本投資者入境計劃」亦能吸引有財力買家來港入市。因此，她認為，相關政策會刺激樓市交投量有所增加，惟目前發展商持貨數量繁多，那些手上有不少住宅以及商業物業的發展商會繼續採用貼市開價以及提供優惠的策略推盤，從而令短期內整體一二手物業加價空間有限。

李婉茵又提到，樓市是否反彈仍視乎利率走

勢，但美國減息力度多少、周期長短未有定數，而本地銀行是否跟隨下調仍言之尚早，因此存在一定未知數。該行指出，樓價由年初至今已下跌約6%，仍然維持全年樓價下跌5%至10%的預測。

### 樓市是否反彈還看利率

至於明年樓市預測，李婉茵認為很大機會出現橫行狀態，如果美國展開減息，本港樓價則有機會在下半年出現反彈。

## 利好樓策出台 豪宅啟德項目料最受益

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新一份施政報告公布一系列利好樓市政策，瑞銀投資銀行亞洲及中國經濟學家鄧維祺日前表示，新措施將有助於支援經濟增長，進一步發揮香港比較優勢，提升未來發展潛力。政府進一步完善人才計劃應有助緩解香港面臨的勞動力短缺瓶頸，新的房屋相關政策對香港房地產市場產生積極影響。該行又認為，那些在豪宅和啟德項目中佔比較重的香港發展商有機會是最直接的受益者。

儘管如此，該行認為，外部增長環境在短期內對香港來說仍然極具挑戰性。該行預計今年經濟

增長達3.1%，處於政府預計的2.5%至3.5%之間的中間區間。至於國際金融中心發展方面，政府提出計劃將香港發展為國際黃金交易中心，鄧維祺認為，鑑於香港已是最多元化的金融和財富管理中心之一，並且是最大的黃金進出口樞紐之一，這項計劃應能受益於香港的比較優勢，在中長期創造新的增長點。

瑞銀策略師陳栢濤指出，香港發展商尤其是那些在豪宅和啟德項目中佔比較重的，有機會是最直接的受益者。這是因政府提高3,000萬元以上住宅物業的按揭成數至70%，以及通過擴大高

端人才通行證計劃的覆蓋範圍來進一步推動人口流入。

### 酒店變學生宿舍多方受惠

陳栢濤還認為，將酒店和其他商業樓宇改建為學生宿舍可能會提高回報率並減少商業房地產供應，這對商業地產業主有利，對香港銀行也應該是輕微利好，產生較高信貸成本的風險降低。中小企融資擔保計劃的優化措施，如允許中小企業申請最長12個月的本金延期償還，亦應降低銀行的資產質素風險。

## 測量師：優化人才計劃 中型單位受青睞

香港文匯報訊（記者 黎梓田）施政報告宣布放寬住宅及非住宅按揭成數上限至七成，加上政府成立「教育、科技和人才委員會」制定政策推動育才發展，擴大「高才通」計劃大學名單。泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚向香港文匯報表示，引入新的人才資源有助減緩人口老化問題，亦為土地或物業市場帶來刺激，市場會較青睞實用面積在四五百方呎以上的單位，尤其是兩房或以上的中型單位。

### 私人住宅未必需過多干預

實施超過10年的樓市「辣招」在今年2月撤銷，再加上美國開始減息，香港隨之跟隨，令樓市成交量逐漸增加。張翹楚指出，現在的樓市在沒有政府政策干預的情況下，正在自然恢復。他又指，由於地緣政治的複雜性及美國大選等因素，市況有所波動。但若與2021年的高位相比，跌幅已經收窄，情況並不算太差。因此，政府未必需要刻

意完全取消干預樓價的措施。對於有人建議完全撤銷印花稅，他認為未必需要如此極端。而在施政報告中，特別是私人住宅方面，未必需要過多干預，反而需要關注劏房戶問題及公屋輪候時間，這些問題仍不算理想。

張翹楚認為，政府若能優化高才通計劃，例如縮短落戶時間或簡化報稅程序，對整個房屋市場會有所幫助。高才通的目的不是為刺激樓市，但可以間接帶來一些影響。另外，香港的教育制度如DSE和A-level是獲國際認可，因此他認為有空間打造留學品牌，再加上英國對留學生徵收增值稅，可能會吸引更多內地學生選擇香港。

### 可回購發展商低價樓助上車

此外，張翹楚提到，香港人口老化問題日益嚴重，每四個人中就有一位是65歲以上。引入新的人才資源有助減緩這一情況，除了留學品牌，優質的安老設施和護理也是一個很大的市場。政府若希望刺激土地或物業市場，可以

考慮回購部分私人發展商的低價物業，作為資助房屋。這樣可以減少庫存，幫助發展商，同時提供更多上車選擇。

### 七成按揭有助換樓改善環境

在物業類型方面，張翹楚認為，市場較青睞面積在四五百方呎以上的單位，尤其是兩房或以上的單位。地區方面，隨着鐵路網絡的成熟，例如大圍、沙田等地區會較受歡迎。然而，對於一些投資性物業的投資者來說，若能以七成的按揭去購買第二個物業，他相信這會刺激到投資的意願。此外，現在的租金預計會上升，這樣一來，回報率也會變得理想。

另一方面，許多人選擇購買第二個物業或換樓，雖然按揭成數提高了，但樓價也比之前的高峰期有所回調。這樣的情況其實鼓勵人們住得更大、更好，這與政府希望人們能感受到的居住幸福感有一定的關聯。因此，他認為這項政策是有助於人們換樓、投資，或者改善居住環境。



●泓亮張翹楚表示，引入新的人才資源有助減緩人口老化問題，亦為土地或物業市場帶來刺激。  
資料圖片