買家縮沙 業主減價
加辣奏效 二手樓交投急凍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、陳楚倩、梁偉聰）金管局前日（2月27日）突然公布收緊樓價700萬元或以下按揭成數至60%，即時令昨日的二手樓交投量比前日出招前急降一半。業主面對現實，減價個案頻現，更有想上車的年輕準買家爽約睇樓，先行觀望再下決定。新盤昨亦只有11宗成交。業界估計，3月二手交投量會回落20%，相反一手樓因有發展商提供二按等優惠，成交仍會持續上升。

美聯集團住宅部行政總裁布少明昨表示，昨日的二手成交量估計比前日出招前急跌50%，睇樓客亦跌一半，預料3月的二手市場成交會下跌20%，當中700萬元以下的二手更會跌30%，但相信新措施對700萬元以上的二手影響不大。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑亦估計，措施將令未來3個月物業成交嚴重萎縮，料成交量較1月減少30%，短期樓價將下調3%，發展商一手項目具減價空間。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，自金管局前晚出招後，昨日的二手睇樓量及交投量明顯減少，較上周少近20%至30%，二手買家及業主持觀望態度。在雙方均預期樓價下跌的前提下，買家繼續選擇封盤，準買家亦暫緩入市步伐。

嘉湖山莊低層劈價7.7%

祥益地產分行主管李啟昌稱，昨日原本有一名年輕首次置業者約好參觀屯門兆康苑及疊茵庭單位，最後爽約睇樓，聲稱要再看一下樓價走勢再決定入市策略。不少業主面對現實紛紛減價，當中天水圍區頻現減價盤，天水圍嘉湖山莊低層一個815方呎的單位，原本叫價520萬元，昨日即劈價40萬元至480萬，減幅達7.7%。另外，天水圍嘉湖山莊樂湖居低層A室，實用面積636方呎，原叫價450萬元，業主昨日即時減價20萬元，減幅達4.4%。

富雅花園減價20萬求售

世紀21日昇執行董事黃文龍表示，金管局前晚再出招，北角富雅花園金桂閣低層戶的業主心怯即時減價20萬元，減幅3.4%，該單位實用面積462方呎，原叫價580萬元，減價20萬元至560萬元。昨日北角健威花園F座低層02室的業主亦減價18萬元，單位實用面積456方呎，原叫價578萬元，減價18萬元至560萬元，減幅3.1%。

不少買家前晚趕尾班車

黃文龍指出，基於首次置業人士首期緊絀，部分準買家前晚趕搭尾班車，趕在「加辣」前入市，以便找到銀行做足70%按揭。北角莊士維港軒有買家在前晚11時許「衝刺」，以零議價650萬元購入一個實用面積333方呎的單位，最後如願借足70%樓按。事實上，借足70%按揭的貸款額為455萬元，借60%的貸款額為390萬元，兩者相差65萬元，對首次置業人士屬巨額負擔。

鯽魚涌南豐新邨一個實用面積391方呎的兩房戶前晚於政府公布「加辣」後，出現兩客爭貨場面，中原區域營業經理袁廣達指出，其中一位上車客為搶在「加辣」前入市，不惜在無樓睇下追價4萬元至590萬元新高價購得單位，成功搭上尾班車，其實用呎價高見15,090元，呎價及成交價均創屋苑兩房戶新高。美聯首席高級營業經理梁仲維稱，荃灣中心亦有趕搭「尾班車」個案，該單位為19座中層C室兩房戶，實用面積324方呎，業主原本開價370萬元，由於業主願意輕微減至367萬元放售，吸引同區上車客於前晚9時簽約，趕及做70%按揭。

■本月二手交投料進一步下挫。 張偉民 攝

過去兩日二手減價個案

樓盤	實呎	原叫價(元)	最新叫價(元)	減價(元)	減幅
北角富雅花園金桂閣低層	462	580萬	560萬	20萬	-3.4%
北角健威花園F座低層02室	456	578萬	560萬	18萬	-3.1%
天水圍嘉湖山莊樂湖居低層A室	636	450萬	430萬	20萬	-4.4%
天水圍嘉湖山莊樂湖居中層F室	449	380萬	370萬	10萬	-2.6%
天水圍嘉湖山莊景湖居中層F室	576	375萬	370萬	5萬	-1.3%
天水圍嘉湖山莊低層	815	520萬	480萬	40萬	-7.7%

資料來源：世紀21及祥益 製表：香港文匯報記者 梁悅琴

財仔樓按生意料升兩成

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）金管局收緊銀行對樓價700萬元以下的樓宇按揭成數至60%，不少分析指會令不受金管局監管財務公司的物業貸款生意上升。業界估計，財務公司的生意額會有約20%增長。

第一信用主席冼國林指出，根據以往經驗，當金管局收緊按揭成數後，會為公司帶來逾10%的生意增長，相信今次或增逾20%，主要因為一批急需置業人士突然失去預算，要向財務公司借貸，惟相信新措施對其貸款生意的刺激只有幾個月，之後會回復正常。

及時雨信貸行政總裁黃漢強指出，昨天相關的查詢未見明顯增加，料要到準買家看中目標樓宇後，下周初考慮首期融資時會作出決定。他估計，今次金管局收緊按揭成數會令該公司物業貸款生意額有15%至20%增長。

利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣表示，昨天早上仍未收到有準買家查詢有關由財務公司承按物業或做二按。不過，她承認今次金管局的辣招會給予財務公司更多機會做相關的按揭生意，稍後財務公司承按的個案或會增加。

悅目拆招 夥財仔推「九成按」

■趙國雄（前中）預料，新措施實施後，對細價樓短期影響不大。 張偉民 攝

準買家心聲

黎先生：不太清楚新措施，但相信影響不大，自己有500萬元至600萬元的預算，故不太擔心。

唐女士：收緊按揭成數後，首期支出增加，聽聞悅目可以做足九成按揭，覺得「買一手好似平啲」。

湯先生：收緊按揭成數後，對上車計劃多少有影響，但「無得驚」，唔買就再升。

■文：梁偉聰 攝：張偉民

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）金管局前晚推出第七輪逆周期管理措施，進一步收緊700萬元以下的按揭成數至60%。發展商亦見招拆招，隨即作出應變，長實為即將推售的紅磡細價新盤悅目通過經絡按揭推介的財務公司推出「九成按揭」抗辣，準買家只需付10%首期。長實執行董事趙國雄昨日多番強調，支持政府維持金融體系，集團的做法只為盡力幫助市民上車。

首30買家有定息優惠

經絡按揭轉介營運總監張顯曦表示，為配合悅目買家需要，推出按揭優惠，買家只需繳付10%首期，即可成為業主。首30名通過經絡按揭轉介申請按揭的買家，如屬首次置業人士，可享首年定息2.2%優惠，第二年定息為2.4%，第三年定息為2.6%，該盤最高貸款額為800萬元。張顯曦笑言，計劃是為悅目買家度身訂做，無論買任何單位均可做足「九成按」。

以悅目入場費580萬元為例，做足九成按揭，首期為58萬元。首30名買家可享首年2.2%固定利率，以還款期30年計，首年月供19,820元，第二年定息2.4%，月供20,339元，第三年定息2.6%，月供20,850元。第四年及第五年利息為P-2.5%，其後為P-1.5%。P即銀行最優惠利率，現時為5.25%。

新措施料不影響樓價

趙國雄表示，支持政府的新措施，不過買樓始終是剛性需求，故集團會按市場需求推出按揭優惠協助買家上車。問及為何在新措施生效第一日即推新按揭優惠，他表示：「無夾埋，只係咁啱。」指集團早在推新盤時已制定方案，預期新措施實施後，對細價樓短期影響不大，因該類樓盤均針對大部分首置買家。趙國雄又指，按照過往經驗，買家大部分不會借足九成按揭上車，故新措施對有能力上車的買家影響不算大，但仍提醒買家入市要量力而為。

現場有準買家表示，新措施對其上車決定有輕微影響。準買家唐女士認為，收緊按揭成數後首期支出增加，「買一手好似平啲」。另一位準買家黎先生表示，不太清楚新措施，但自己有500萬元至600萬元的預算，故不太擔心。

中原地產九龍區董事劉瑛林表示，新措施對市場的確造成一定心理影響，市民可能會再觀望一段時間才決定入市，但影響不算特別大，因為現時市場上的買家以首置為主，對實際有能力買樓人士沒有太大影響。她預期新措施會影響成交，但不影響樓價。

此外，雖然金管局三招之中對非住宅物業收緊入息與供款比率由五成降至四成，但無阻會德豐昨日推售將軍澳The Parkside車位銷情。會德豐地產發言人表示，昨日The Parkside售出85個停車位及11個電單車車位，套現逾1.23億元。

湯文亮籲置業再等兩年

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）近日細價樓樓價狂飆，金管局在預算案後立即「又快又狠」出招。早前曾發表3個月內細價樓爆煲論的紀惠集團行政總裁湯文亮昨日在《地產博客》撰文，呼籲心急上車的市民耐心再等兩年才置業。他相信在年底供應量明朗化後，樓價或出現止升轉跌的局面，供應最多的細價樓或會借勢回調，現在買樓的市民將遭受到巨大損失。

湯文亮在文章指出，政府順應民意，由金管局出招再次收緊按揭成數，今次是針對細價樓而出招，反應之快，令很多人猜測不到。金管局出招帶給市民一個訊息，倘若樓價再升，政府會毫不猶豫再出招，有心置業人士就應該多作考慮。財爺出招快兼狠，他建議準備置業人士一定要避其鋒，先租多兩年。

稱金管局出招已算溫和

湯文亮認為，樓市其實已出現下跌跡象，不過，卻被人講到好似蓄勢待升。他和林一鳴6個月之約的中原指數是136.64，過了兩個星期後，昨日收市中原指數是136.2，比雙方約定的指數低了0.44。雖然結果出乎意料，中原指數滯後大約兩個星期，最近兩個星期樓價顯著下跌，有劈價高達10%。

當時他預計，在未來兩個星期的中原指數會進一步下滑，但在財政預算案之後，報章立刻說業主反價封盤，造成樓市蓄勢待升，故他認為今次政府出招，是被輿論逼出來的。大家亦不用怪責政府，金管局出招，力度已經是最溫柔，如果由財爺出招，就算不是推出新辣招，一定會在現有的辣招上加辣。

春節效應 二月整體成交縮

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、陳楚倩）2月適逢農曆新年假期，一、二手交投量明顯減少，業界估計，2月整體交投量按月減少30%至40%。展望3月樓市，金管局再出招令市場變觀望，預計發展商亦會繼續推出優惠搶客，料市場焦點集中在一手新盤，二手樓交投量會回落20%。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，2月因農曆新年節日屬傳統淡季，交投量已按月減少近30%至40%。展望3月，市場焦點集中在一手新盤，預計發展商亦會繼續推出優惠，二手方面繼續持觀望態度。他預計，未來整體成交量較現時略少，早前料上半年樓價升5%，如今則看持平。

本月料進一步下挫

事實上，今年以來樓市交投已回落。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，整體物業註冊宗數於1月衝破8,000宗後，僅維持短短一個月即告終，2月料跌穿此水平。美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，截至2月26日為止，2月整體物業（包括一手私樓、二手住宅、工商舖、純車位及其他等）註冊量合共錄得約7,378宗，比起1月全月8,310宗少約11.2%。劉嘉輝預料，2月全月整體物業註冊宗數最終跌穿8,000宗。受農曆新年樓市傳統淡季影響，相信3月整體註冊數字將進一步下挫。至於金管局再次推出收緊按揭成數措施，雖然發展商仍會積極推盤，短期勢打擊二手交投，因此相信整體物業宗數有機會於低位徘徊。美聯集團住宅部行政總裁布少明預料，3月的二手市場成交會下跌20%。

新盤表現跑贏大市

雖然2月整體物業宗數減少，但新盤市場表現仍然突出。資料顯示，2月首26日一手私樓註冊量錄得約1,467宗，輕微超越1月全月1,461宗。一手宗數持續高企，個案主要由東涌東環帶動，其次為大埔嵐山及西區星鑽等。

反觀二手住宅方面，2月首26日二手住宅註冊量錄得約4,259宗，比起首月仍少約17.5%，相信全月將跌穿5,000宗水平。事實上，在3D辣招環伺的兩年間，二手住宅註冊宗數亦只曾兩次超越5,000宗水平，且並未試過連續兩個月超越此水平。與此同時，工廈、寫字樓、商舖、純車位及其他等非住宅物業暫時於月內錄得約1,652宗，與1月1,687宗相差約2.1%。

■業界估計，2月整體交投量按月減少30%至40%。 張偉民 攝