高成數按揭蔓延到二手

代理夥財仔 最多借九成

香港文匯報訊（記者 吳靜儀、梁悅琴）高成數按揭競爭蔓延至二手市場。本港三大地產代理中原、美聯及利嘉閣昨日齊齊公佈，夥拍不受金管局管制的財務公司，為一、二手價值800萬或以下的物業提供高達90%按揭，800萬元至1,200萬元的物業按揭也可達80%，比金管局對銀行的按揭成數要求高出10%至30%，又免壓力測試，力吸首期不足者入市。

■香港金融信貸公司董事梅玉芳(左)稱，推出新按揭計劃是考慮到市場的龐大需求。 記者 吳靜儀攝

■經絡按揭劉圓圓(左)指，下季多個新盤上場，不乏豪宅，因此推出優惠迎合市場。 記者 吳靜儀攝

經絡 x 易提款 貸款無上限按揭	中原按揭 x 香港金融信貸 超輕鬆9成按揭保險計劃	中原按揭 x 香港金融信貸 超彈性高成數按揭	利嘉閣按揭 x 香港金融信貸 高成數上車好EASY按揭	一般銀行按揭計劃
樓價800萬元或以下按揭最多90%	樓價800萬元或以下按揭最多90%；全期優惠按息低至P–2%(或個別更優惠息率)	一、二手住宅及工商舖物業按揭最多8成	樓價800萬元或以下按揭最多90%；全期按息可低至P–2%	樓價400萬元或以下按揭成數爲90%
樓價800萬元以上至1,200萬元按揭最多80%	樓價800萬元以上至1,200萬元按揭最多80%；全期優惠按息低至P–2%(或個別更優惠息率)		樓價800萬元以上至1,200萬元按揭最多80%；全期按息低至P–2%	樓價400萬元以上至600萬元按揭成數爲80%
簡易入息證明，申請方便快捷	最高貸款額高達960萬元	低首期、樓價不限、物業種類不限靈活還款方法及特快批核，並可免壓力測試	–	煩瑣入息證明，申請過程較長

金管局之前收緊按揭成數影響800萬元至1,200萬元中價樓換樓鏈，部分發展商近年為旗下一手盤提供高成數按揭吸客，但二手樓市因缺乏高成數按揭計劃而受拖累影響交投。不過，情況將出現改變。經絡按揭轉介聯同美聯物業與易提款財務昨宣佈合作推出「高成數大額按揭計劃」，客戶透過美聯購入樓價800萬或以下的物業，並透過經絡按揭轉介申請一手及二手按揭貸款，最高可享90%按揭成數，樓價1,200萬或以下按揭成數亦高達80%。

易提款財務：看好豪宅

易提款財務業務營運經理李秀嫻表示，在優惠推出前該公司為800萬元至1,000萬元的物業按揭成數只能做到60%至70%。不過，今年6月開始樓市已見底，料踏入第四季樓市旺勢持續，對豪宅市場非常看好，因此公司亦放寬按揭成數，利率亦會緊貼市場，與其他財務機構看齊，以具競爭力。

利率視信貸記錄而定

經絡按揭轉介市場總監劉圓圓亦表示，本年度首七個月的累計新取用按揭金額及宗數均較去年同期少超過40%，更較2010年的同期新取用按揭金額下跌53%，及累計宗數下跌67%，變相騰出一成的按揭業務空間。她又認為，雖然過去半年銀行業務明顯縮減，無論按揭宗數及金額都跌接近50%，但市場上按揭需求持續增加，而第四季將有多個新盤上場，當中不乏大碼新盤的豪宅物業，因此推出優惠迎合市場需求。她補充指，此計劃會以最優惠利率約5.25厘為基準，上限將會所調節，但最終按揭利息將視乎供款人的信貸記錄及負擔能力而定。

金融信貸不限物業種類

另一邊廂，香港金融信貸公司董事梅玉芳稱，考慮到市場對高成數按揭的龐大需求，公司聯合中原按揭經紀推「超輕鬆9成按揭保險計劃」，及不限樓價和物業種類的「超彈性高成數按揭優惠」兩個優惠。前者為樓價800萬元或以下物業提供最高9成按揭，而樓價高於800萬元至1,200萬元之物業按揭成數亦高達80%，計劃之最高貸款額高達960萬元，全期優惠按息低至P-2%(或個別更優惠息率)。而後者則高度彈性，包括低首期、樓價不限、物業種類不限，按揭成數高達80%，並可免壓力測試。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示，樓價上漲令入市門檻提高，市民對高成數按揭的需求持續增加，加上自去年金管局將700萬以下物業最高按揭成數下調至60%，入市首期要求提高，進一步推動了市場對高成數按保計劃的需求。

根據中原按揭客戶個案，採用高成數按揭的比例連續5年增加，當中去年及今年首9個月之增幅更強勁，均達4個百分點；今年首9個月計，高成數按揭佔比進一步突破30%，由去年之29.3%增至33.4%。

利嘉閣按揭代理亦與香港金融信貸向一二手樓推出的「高成數上車好EASY按揭計劃」，為樓價800萬元物業提供90%按揭優惠，全期按息可低至P-2%，而樓價達1,200萬的亦可享80%按揭優惠，全期按息亦低至P-2%。

學者憂人亂借 更憂放貸出事

■中文大學莊太量 資料圖片

■學者冼日明 資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）面對金管局對銀行按揭的管控仍牢牢抓緊之際，代理行、財務公司、按揭中介仍然合作推出寬鬆的按揭方案。有學者指，業界推出如此招數，務求將二手潛在購買力迫發出來，目標客路為財力稍遜的置業人士。其憂心倘若財務公司本身實力欠奉，或者一旦出現樓市大幅逆轉，樓市難免出現泡沫爆破。

中文大學劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量表示，目前物業交投焦點落在一手市場，二手一直膠着，代理行、按揭中介及財務公司以預先批核、免壓力測式、高額高成數按揭作招徠，主要想吸納二手成交，高成數按揭則可吸納財力稍不及的客路。

海外「財仔」或成房地美翻版

他擔心部分本地財務公司未必具足夠實力，而目前外圍經濟前景未明，資金來自海外的「財仔」需承受匯率風險，資金未必足夠承受風險，最終可導致近似美國房地美及房貸美的災難式泡爆。當下入市、考慮採用高成數的置業人士應量力而為。

爭完一手再奪二手商機

不過亦有學者對業界的按揭方案表示見怪不怪。市場營銷學者冼日明認為，自金管局收緊銀行按揭成數及壓力測試，同時發展商則見招拆招以旗下財務公司借錢予客人上樓後，令二手購買力大幅轉向一手，今次的按揭方案反映業界察覺到市場商機，務求吸納二手潛在客源。

冼日明指，所有借貸都需承受風險，市場預期美國加息周期不會太密、力度不大，大跌市情況難出現，相信今次財務公司亦已計算過自身的承受能力。除非當局加快進入加息周期，並以半厘至一厘的幅度跳升，再遭逢樓市大逆轉，貸款人方會面臨較大的危機。

御凱雙破頂 136萬辣稅入市

香港文匯報訊（記者 張美婷、蔡競文）近期樓市轉旺，不少新界區屋苑接連錄得二手成交新高。當中，荃灣御凱有4房單位打破屋苑標準分層單位樓價及呎價紀錄之餘，新買家更付上約136.5萬元雙倍印花稅(DSD)入市，反映市況如何熾熱。

中原賴文城稱，荃灣御凱1座高層B室，實用面積998方呎，4房間隔，附連租約以1,820萬元沽出，折合呎價18,236元，樓價及呎價均創屋苑標準分層單位新高。他指，買家本身持有其他物業，是次入市須付雙倍印花稅約136.5萬元。原業主於2009年以992.3萬元一手買入，持貨7年，賬面獲利827.7萬元，單位升值83%。

河畔1房393萬今年新高

中原副分區營業經理招錦昌稱，沙田河畔花園C座高層01室，實用面積269方呎，一房間隔，業主最初開價408萬元，最後以393.8萬元成交，折實呎價14,639元，屬同類型單位本年新高。原業主則於2007年以123.5萬元購入單位，持貨約9年，是次沽出單位賬面獲利270.3萬元離場，單位升值約2.2倍。

美聯高級區域經理田國輝稱，東涌映灣園11座中層F室，實用面積約為563方呎，兩房間格，望山景，以約540萬元成交，折實呎價9591元，創同類單位1年新高。 原業主於12年2月份以約360萬元購入上述物業，是次轉售賬面獲利約180萬元，物業升值約50%。

藍田啓田一周兩破頂

其他地區方面，藍田啟田大廈造價一周兩破頂。世紀21聯誠物業董事謝寶昭指出，啟田大廈繼兩日前錄新高呎價成交後，剛錄得高層大兩房戶以528萬元沽出，再破該屋苑成交價及呎價歷史新高，為該屋苑首宗實用呎價破萬元成交。成交單位為A座高層05室，面積526方呎，2房間隔，原開價530萬元，放盤僅3日速獲買家以528萬元承接，實用面積呎價10,038元。

據了解，原業主因換樓而放盤沽出物業，上址於2012年4月以320萬元購入，持貨4年升值65%。

■荃灣御凱4房單位以1,820萬元沽出。 資料圖片

美聯：下季二手價升量跌

香港文匯報訊（記者 吳靜儀）樓市旺勢持續，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，二手交投表現亦由谷底反彈，預料第四季二手表現呈「價升量跌」發展。另一邊廂，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨亦指出，樓價指數CCL有機會在10月下旬迫近去年9月的歷史高位。

樓市呎價連續6個月上升

布少明表示，現時資金市下樓市大為受惠，熱鬧氣氛帶動下，樓價亦升勢凌厲，9月本港樓價平均實用呎價錄得約10,349元，連續6個月錄得上升，相比今年3月之9,720元低位升約6.5%。

據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料，二手住宅成交量由年初不足2,000宗谷底逐步回升至7月份4,457宗的水平，料8月份持續錄逾4,000宗，但二手樓盤供應不足，9月成交或跌穿4,000宗水平，

新盤熱持續，一手搶客力度加大，據一手銷售網及市場資訊，9月一手暫已售出約3,300伙，創出10年新高。布少明相信，踏入第四季樓市旺勢持續，估計今年底前有機會推出的全新供應接近8,000伙，當中大角咀區及荃灣西區不乏約千伙之大盤供應，成為市場焦點。她相信，未來新供應貨源充裕，加上低息環境配合，料進一步誘發購買力釋出，一手表現將持續看俏。

中原：樓價迫近歷史高位

另外，中原經紀人指數CSI昨日最新報85.04點，連續10周於80點以上高位反覆。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，CSI近4周仍於高位徘徊，預期CCL有機會在10月下旬迫近去年9月的146.92點歷史高位。10周前CSI首次升穿80點高位，CCL當周亦加速上升。其後CSI一直於80點至90點之間窄幅徘徊，CCL亦確定已進入反覆上升階段。

該行亞太區住宅部總裁陳永傑亦表示，受制於樓市辣招及金管局調控措施，物業市場購買力被壓制，今年二月一手物業成交量更低見211宗新低，但英國脱歐是樓市轉捩點，市民再次意識到物業為最穩健的財富儲存工具，加上發展商紛提供高成數按揭助市民上車，令物業市場購買力再被引發。

他指，9月一手成交宗數已創一手銷售條例實施後的新高，預料全年一手登記宗數可達18,000宗。而二手市場方面，因缺乏高成數按揭計劃的扶持，全年表現膠着，據中原地產研究部資料顯示，截至9月21日，二手私人住宅登記宗數為22,230宗，較去年首9個月減少近3成。

居二買賣超去年26%

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，今年首八個月居屋第二市場買賣成交暫時錄得1,619宗，總值55.49億元，較2015年全年總和的1,280宗及46.01億元，分別上升26.5%及20.6%。當中，成交金額創下1998年有記錄以來的18年按年歷史次高，僅低於2014年全年的71.83億元。

按月方面，8月居屋第二市場買賣成交暫時錄得187宗，總值6.85億元，較7月的228宗及8.2億元，分別下跌18%及16.5%。宗數是自今年2月的168宗之後，創六個月新低。反映市場焦點集中於新居屋揀樓，影響居屋第二市場交投放緩。

上月宗數回落18%

至於上月買賣額最高的居屋第二市場成交個案是筲箕灣東旭苑一高層單位，成交價錄633萬元，兼創歷年第五高。次高是大角咀富榮花園一中層單位，成交價錄581萬元。香港仔逸港居的高層單位及黃大仙嘉峰臺的高層單位，同樣錄550萬元，並列第三。

以宗數來說，上月以將軍澳廣明苑及黃大仙慈愛苑最活躍，各錄8宗成交，並列榜首。鑽石山采頤花園及天水圍天富苑各錄7宗，並列第二位。