樓市大變局

首置盤料5年後應市
結構性短缺未解
中產置業難空等 私樓需求不會少

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）特首林鄭月娥在施政報告中落實推出「港人首置上車盤」的競選承諾，惟作為先導計劃的首個地盤仍需時1年後才能推出招標。參考「港人港地」項目長達4年的發展時序，首個「首置盤」或許要到2023年初才落成，即是足足5年後。今日急需上車的中產家庭，可能需要另覓置業方法。業內人士認為，現實反映本港的房屋結構性短缺問題仍未解決，對私樓的需求不會減少。

■政府計劃在安達臣道興建1,000伙單位作為首置盤，業界料發展年期約4年，即最快2023年上半年才落成。圖為觀塘安達臣道。 資料圖片

市場對首置上車盤的正反意見

支持意見	反對意見
1 入息限制合適，可以幫助中產家庭首次置業。	1 入息限制過高，該批人士已有能力置業，應把資源投放於更有需要人士。
2 中產家庭多一個置業選擇。	2 受惠人士只得5.5萬人。
3 完善置業階梯，可解決中產家庭因應私樓價格太高而無法置業的問題。	3 擔心若位置偏遠，首置客購入後，數年後最終又要再購入私樓，令資源被浪費。
4 將來會在售價、面積和轉讓年期有限制，杜絕炒賣，令單位落入有需要人士手中。	4 多重限制下，買家難以享受資產增值帶來的財富效益，在一定程度上削弱吸引力。
5 訂價將低於私樓。	5 如果訂價遠低於市價，會對居屋等公營房屋不公平。
6 不會動用公營房屋土地，會於私人土地中先試行計劃。	6 擔心未來若進一步增加，加上公私營住宅房屋供應不斷上升，長遠對樓市有影響。
7 數量只得1,000伙，對樓市影響不大。	7 擔心影響細單位私樓首置客的市場，一旦樓市向下，兩者重疊情況會加劇。
8 價格是由政府政策處理，再邀請發展商幫助興建單位。	8 按照之前「港人港地」的經驗，售價料不會低，而發展年期亦太長，措施續航力弱。

製表：記者 顏倫樂

首置盤是新一份施政報告的房策重點，政府計劃在觀塘的安達臣道興建1,000伙單位，作為該項目的先導計劃。業界人士預料，項目由於賣地及建築需時，參考「港人港地」項目的發展時序，今次的首置盤若於明年底才賣出首幅用地，計算發展年期約4年，即大概2023年上半年才落成，距今天接近5年多的時間。

香港文匯報記者翻查資料，上屆政府於2013年6月以45.4億元批出兩幅「港人港地」予中國海外，發展商於3年後發售，即2016年8月底公佈首張價單。據樓書顯示，該項目料於本月底才落成，即前後發展年期約4年多。

首置家庭能買1500萬元私樓

同時首置盤為了不影響資助房屋的供應，需要動用原本的私樓土地來興建，反映本港房屋結構性短缺問題無法短期解決，若果今天就想上車的中產家庭，或許要另覓其他方法買樓。

首置盤申請者條件是必須居港滿7年的首置人士，單身人士收入上限為3.4萬元，二人家庭的收入上限則為6.8萬元，轉售年期及補價問題需再研究。其實，以首置盤適用的入息範圍，他們已經是屬於本港30%最高收入的家庭。根據中原按揭的推算，以家庭6.8萬元入息上限，並以目前按息、現行按揭成數上限及壓力測試計，這類家庭可負擔的按揭金額介乎約687萬至747萬元，以5成按揭計，可買入物業樓價高達約1,374萬至1,494萬元，可預期他們不會坐等首置盤。

80%私樓新業主收入6萬內

經絡按揭轉介市場總監劉圓圓亦指出，6.8萬元的入息是有能力購買私樓，根據經絡數據，今年約有八成的買家的每月收入在6萬以下，顯示他們是私樓市場的主要買家。另根據統計處截至今年第二季的數據，私人住宅家庭入息中位數為3.66萬元，明顯首置盤的資助對象入息已遠高於私人住宅家庭入息中位數。

美聯物業首席分析師劉嘉輝認為，首置盤針對欠缺足夠首期的家庭，這些家庭的主要購買物業的目標多為600萬元或以下的中、小型單位，這類單位於二手市場亦佔據主流的地位。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，今年首9個月600萬元或以下的二手註冊量達21,560宗，按年微升1.9%，佔同期整體二手註冊量66.3%，預計全年可達27,500宗，佔整體二手住宅註冊量的比率逾65%。

600萬元內成交佔二手逾66%

他續指，現時市場上仍有不少售價600萬元或以下的一、二手上車盤供應，今年首9個月較多同類金額住宅註冊個案的地區主要集中於新界，依次為元朗、屯門、沙田及馬鞍山，以及荃灣四區；九龍則以油尖旺、九龍城及深水埗三區較多。部分屋苑，包括港島的嘉輝花園，九龍的淘大花園、得寶花園及新寶城，以及新界的嘉湖山莊、尚悅、沙田第一城、荃灣中心、溱柏、大埔中心、金獅花園、豫豐花園、大興花園等，仍然以600萬元或以下的單位為主，可成為預算有限的上車人士的選擇。

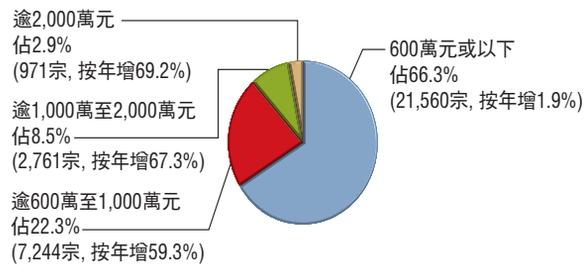
首置計劃人士現行措施可負擔樓價
（已計及通過壓力測試）

月入	按揭年期 25年 可借最高貸款額	按揭年期 30年 可借最高貸款額	可負擔樓價（借5成按揭計）
3.4萬元	343萬元	373萬元	686萬至746萬元
6.8萬元	687萬元	747萬元	1,374萬至1,494萬元

註：壓力測試以現行按息加3厘（即5.15厘）之下，每月供款不超過每月收入60%計算

資料來源：中原按揭經紀研究部

600萬元或以下單位主導二手市場

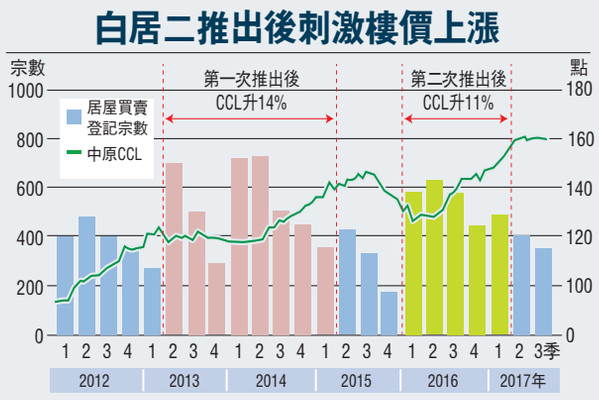


資源來源：土地註冊處及美聯物業房地產數據及研究中心

■上屆政府推出的「港人港地」項目，前後發展年期約4年多。圖為啓德1號。 資料圖片

兩輪白居二推售 樓價扯升逾一成

■過去每次「白居二」推出，都對居屋及整體樓價有一定的刺激作用。 資料圖片



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府日前宣佈「白居二」將會恒常化，預料私人屋苑的上車盤成交或會因此略有放緩。而回顧過去兩輪「白居二」的反應，雖然7,500個名額，只得4,000個名額成功入市，但每次「白居二」的推出，都對居屋樓價有一定的刺激作用，兩輪的居屋第二市場(未補地價居屋)平均售價都有逾兩成的升幅，同期中原指數亦分別有14%及11%的升幅。其間居屋交投明顯急增，由過去每季約300至400宗，升至最高峰的700宗，增幅近倍。

居二平均售價升幅逾20%

政府於2013年5月及2015年8月，分別進行了兩輪的「白居二」計劃，名額共7,500個，最終透過計劃購入單位近4,000個。雖然反應未見踴躍，但據利嘉閣地產研究部資料顯示，居二市場的交投自2013年第二季第一輪「白居二」計劃開始後，按季持續上升，由2012年每季300至400宗，2013年第2季至2015年第1季期間的8個季度即升至355至722宗，一直徘徊高位。

居二市場交投於2015年首季「白居二」計劃完結後才逐步回落，2015年第4季跌至只得173宗成交。之後2015年8月政府進行第二輪「白居二」計劃，至2016年首季開始揀樓，居二市場交投又再飆升，2016年首季至2017年首季，5個季度的按季居二市場交投由452宗至624宗之間。

刺激私樓細單位造價飆升

而值得一提的是「白居二」由宣佈至揀樓期間，居二市場的樓價都有上升。第一輪8個季度，居二市場的每宗平均售價由282萬元升至342萬元，其間升幅達21.4%，第二輪5個季度，每宗平均售價由325.5萬元升至410萬元，其間升幅達26%。而兩段期間的差估署樓價指數中，實用面積430方呎以下A類細單位升幅都只得21.95%及18.7%，即居二單位的升幅較私樓更大。

普縉集團企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典表示，「白居二」恒常化預期會增加居屋第二市場需求，而由於市場上貨源短缺，業主放盤意慾淡，「白居二」恒常化很可能會使居屋第二市場價格上升。另外，由於「白居二」中單位為已落成單位，故預期措施實施後能夠起到立竿見影的效果。

新房策鼓勵置業 市道料平穩

■特首林鄭月娥公佈上任後首份施政報告，整體方向以鼓勵「置業」作主導。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新一份施政報告涉及多項資助房屋政策，對私樓市場着墨不多。其中較矚目的包括「綠置居」、「白居二」恒常化，更會於明年先於公營房屋中撥出4,000伙作綠置居，亦推出「港人首置上車盤」，整體方向以鼓勵「置業」作主導。業界普遍認同新的房屋政策，認為可建立置業階梯，同時又不會過度干預私樓市場，故大多意見認為樓價會平穩向上。

世紀21奇豐物業顧問行主席及行政總裁李峻銘指出，本屆政府首份施政報告的土地房屋主旨「以置業主導」，即致力協助市民上車置業，無論「綠置居」、「港人首置上車盤」及「白居二」皆是協助市民於樓價高企的大環境下置業安居，滿足市民上車置業的願望，對整體社會氣氛有正面作用。

加快居屋及私樓流轉

不過，李峻銘認為施政報告中「白居二」活化居二市場及將4,000多個新公屋單位轉為「綠置居」出售，只重新分配各類房屋資源。而「港人首置上車盤」尚未公佈細節，先導計劃更只有1,000伙，數量不多，且待敲定落實至推出市場相信仍要一段長時間，上述的政策都未有實質解決土地供應問題，相信短中期內對樓價不會造成影響。

業界人士指，雖然增撥4,000伙作「綠置居」，或者會吸納部分上車人士的購買力，但由於計劃面向一班綠表人士，該批購買力實力較弱，原本亦不足以於私樓市場買樓，而「白居二」計劃增加居屋流轉後，更會把一批購買力流向私樓市場。但由於「白居二」單位會吸納一批私樓上車客，預料會對私樓中面積最細、銀碼最細的「納米單位」會有一定影響。

利嘉閣地產總裁廖偉強更指出，是次施政報告的房策未有對樓市「加辣」或「減辣」，而之前一連串未確定的新政策經正式公佈後，反有助消除市場的不明朗因素，有利發展商加快推盤步伐，買家亦可安心重投市場。在此情況下，他預期本季樓市成交價量反而會繼續溫和上升，對後市抱正面樂觀態度。

兩招加快首置客上車

微觀點

首個「首置盤」可能5年後才能落成，分分鐘會跨越本屆政府，並要動用原本的私樓土地來興建，原因當然是土地短缺。故此，坊間預料政府為增加土地及首置盤的供應，最終或會同意發展商將手上的未被批准改劃的農地與政府共同發展首置盤。

由於參與計劃是完全自願性，加上由政府計算補地價的方法和地政總署審批改變土地用途需時，建議政府與發展商及早在補價金額上和地積比率達成共識，並縮短補地價程序所需的時間，增加首置土地的供應。

首期資金不足導致置業困難

另外，以首置盤適用的入息範圍，根據中原按揭的推算，這類家庭可買入物業樓價高達約1,374萬至1,494萬元，這已是近乎豪宅級的物業了。目前他們之所以置業困難，主要是由於首期資金不足，無法即時拿一筆4至5成的買樓首期。

是次施政報告提出的首置計劃旨在增加置業機會，估計將根據有關入息水平定出可負擔的樓價並提供低首期按揭計劃。但由於初期供應量有限，故此，政府亦可另外考慮為上車人士提高現行可造按揭成數，只限首置自用物業買家，基本按揭成數由6成提高至7成，並將按保計劃之樓價上限提高至700萬元，以幫助真正等待上車人士。

■記者 蔡競文