

# 港青首置盤 44萬上車

## 新世界屯門盤7.5%首期 首5年禁租售供40年

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)實用面積422方呎，首期只要7.5%，44萬元可上車！新世界集團昨推出「新世代首置計劃」，將旗下屯門天生樓項目「THE PARKVILLE」15伙單位作協助首置港青上車的試點，在計劃下，首兩年月供低至12,032元，平過租樓。不過，須留意買家年薪要達24萬元，息率也較一般銀行按揭高，而且供款期長達40年，以一個22歲的大學畢業生為例，縱使年收入符合發展商條件，亦要供樓到62歲才能用身。

在政府的「港人首置上車盤」真正面世之前，新世界集團昨宣佈推出「港青首置盤」，將早前表示的「大學生首置計劃」優化為「新世代首置計劃」，把旗下屯門THE PARKVILLE指定15伙作試點，面向從未在香港置業的25至35歲的香港永久居民。首期只要7.5%，由旗下財務公司提供92.5%一按，最長可供40年，並可用漸進式供款。以該批單位折實入場587.8萬元計，首期44萬元已可上車，首兩年月供12,032元，平過租樓(見表)。

**選15伙作試點 587.8萬入場**

今次計劃適用於THE PARKVILLE指定15伙，實用面積由422至575方呎，售價由744.1萬元至1,040.8萬元，折扣21%，折實價由587.8萬至822.2萬元。以最平3樓B室為例，實用422方呎，定價744.1萬元，扣除樓價21%折扣後，折實價587.8萬元，首期為樓價7.5%，即首期44萬元可上車。

根據計劃，新世界旗下財務公司提供92.5%一按，最長可供40年，並可用漸進式供款，有助年輕人解決置業初期供樓較吃力的問題。首10年內，該批「年輕買家」於首兩年可用七折供款，第3至5年，八折供款；第6至10年，九折供款，首10年息率P減2.75厘，其後P減1.75厘。以上述例子計，首兩年每月供款只須12,032元，不但比原來供款減少5,157元，此類單位於區內月租約12,660元，換言之，出現供樓平過租情況。

**年薪須24萬 提早還款回贈1%**

發展商亦會代繳從價印花稅，最高為樓價的3.75%。若期內提早還款，不會罰息，且每筆還款金額達5萬元或以上，可獲該筆還款額1%回贈。

不過，發展商首10年的息率P減2.75厘，以發展商財務公司的P為5%計，實際息率為2.25厘，較目前銀行H按封頂位的實際息率2.15厘為高。第11年起，實際息率更增至3.75厘。

新世界發言人表示，「新世代首置計劃」所推出92.5%一按，設有入息審查等限制，包括申請人必須為25至35歲的香港永久居民，且從未曾在香港擁有物業(須於律

師樓宣誓)，年薪要達24萬元，並要提交入息證明，第25個月起的供款不能超過月入60%，但無金管局要求的加3厘壓力測試。

**因意外失業 可一年不用供樓**

此外，計劃設有首五年禁售及禁租期，發言人指，地契內已設定相關條款，若當事人在禁售期內轉售或出租物業，發展商有權將單位沒收，還會追討罰息。對於供款人一旦因失業而要斷供，會否即時收回單位，發言人指，會視乎個別情況而定，若供款人是因意外失去工作能力或失業，會有一年緩衝期，期內可以不用供樓。

此計劃由昨天起接受網上申請，截止日期為明年1月12日下午6時，有興趣人士可登入網址 <https://newgenfirsthome.nwd.com.hk> 申請。發展商將於明年1月29日或之前通知申請者是否能夠成為合資格參與者，銷售安排會於發展商審查完申請者後公佈。

THE PARKVILLE位於鄉事會路88號，共有100伙，明年7月建成，今年9月底以來已推出71伙公開發售，累售61伙。



■新世界將旗下屯門「THE PARKVILLE」15伙作協助首置港青上車的試點。

### 「新世代首置計劃」供款例子

以屯門THE PARKVILLE 3樓B室為例，實用面積422方呎

售價	744.1萬元
折實價	587.8萬元
首期	44萬元

### 採用發展商財務公司提供92.5%一按及漸進式供款

還款年期 (最長40年)	新世代首置計劃最高92.5%按揭			一般銀行八成按揭 連接保險費 供款額*
	原來 供款額*	漸進式供款： 原來供款額* ×以下比率	月供 金額**	
首2年	\$17,189	70%	\$12,032	\$5,157
第3至5年	\$17,602	80%	\$14,082#	\$3,520
第6至10年	\$18,053	90%	\$16,248#	\$1,805
第11至40年	\$21,053	正常	\$21,053#	-

註：\*原來供款額並非固定，金額會按還款年期重新計算。\*\*首10年按揭利率為P-2.75%，其後為P-1.75%，假設供款年期為40年。現時P為5%，利率浮動。#按揭供款是以原來供款額乘有關比率來計算實際每月供款。^假設按揭利率為2.25%，供款年期為30年。

### 「新世代首置計劃」資料及申請者要求

樓盤	屯門THE PARKVILLE
可售單位	15伙
實用面積	422至575方呎
售價	744.1萬至1,040.8萬元
折扣	21%
折實價	587.8萬至822.2萬元

- 1 須為25至35歲首置的香港永久居民；
- 2 首5年禁售禁租；
- 3 買家年收入至少達24萬元；
- 4 第25個月起，月供款不可超過月收入60%；
- 5 若以聯名買入單位，所有戶名都要符合相關資格；
- 6 若斷供，財務公司可能會即時收回單位；若因意外失去工作，可獲一年作緩衝期。

製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)屯門有新樓盤推出超低首期、針對25至35歲上車客的「新世代首置計劃」，由於首期低至7.5%，變相令借入的按揭高達92.5%，雖然按揭年期攤長至40年，但以最平單位計每月還款仍高達萬二元。有學者認為，一般職場新人或畢業生月收入在萬餘元水平，建議準買家宜考慮自己的供樓能力及抗跌力，「樓價會唔會跌一兩成有人保證」，倘樓價稍跌，高按揭物業淪為負資產的風險不容小覷。

對於屯門樓盤天生樓推出新世代首置計劃，中文大學商學院客座教授冼日明認為，該盤位置以至供款方案「擺明車馬係上車盤」，無疑為年輕人提供相對輕鬆的上車方案。

#### 初入職大學生普遍難負擔

然而根據條款，買家每月供款不得超過月入之六成。以入場單位587.8萬元、首兩年月供12,032元計算，月入就至少要20,053元；第6至10年月供16,248元，月入則要有27,080元。冼日明認為，目前不少大學畢業生入職薪金僅有萬餘元，除非數年後升職加薪，否則難以一人負擔該供款；以金額推斷，可能從事金融業、專業人士、公務員等的年輕人才供得起。

#### 須考慮供款能力及抗跌力

冼日明建議，置業者要考慮兩個因素，首先要確認自己有足夠供款能力，即使首5年供款壓力較輕，不過難以保證日後息口會否上升等令供款壓力頓增。同時要有相當抗跌能力，按揭成數越高，論為負資產的風險越高，以該盤首期僅7.5%為例，樓價稍跌7.5%便會成為負資產。「樓價急跌五成應該唔會，但樓價會唔會跌一兩成無人保證。」他又指，一旦樓市轉向，財務公司會向業主追回差價，建議買家應「儲多啲銀彈」，「一旦跌兩成都可以守得住。」

### 學者：高按揭物業風險亦高

## 下季供地1600伙 啓德180億地王登場

### 下季將推出住宅地

地盤位置	地盤面積 (方呎)	可建樓面 (方呎)	可建單位 (伙)	市場估值 (億元)	每呎樓面 地價(元)
啟德第1F區 1號地盤	178,209	1,443,491	1,470	180.44- 238.18	12,500- 16,500
青衣寮肚路與 亨美街交界	14,316	91,194	130	4.1-7.3	4,500- 8,000

製表：記者 顏倫樂

### 過去6年土地供應一覽

財政 年度	供應 目標 (伙)	政府賣地 (伙)	一鐵一局 (伙)	私人發展及 重建項目 (伙)	總計(伙) (與目標相差)
2012/13	20,000	8,210	4,980	3,420	16,610 (↓16.95%)
2013/14	20,000	12,980	3,170	1,900	18,050 (↓9.75%)
2014/15	18,800	6,320	11,110	3,760	21,190 (↑12.71%)
2015/16	19,000	8,940	8,570	2,360	19,870 (↑4.58%)
2016/17	18,000	14,510	2,110	3,520	20,140 (↑11.89%)
2017/18	18,000	5,800	2,900	15,600	24,300 (↑35%)

註：計及已推或擬推的地盤 資料來源：發展局 製表：記者 顏倫樂

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價第四季(2018年1月至3月)賣地計劃，於財年已超標的狀況下，再推出可建1,600伙的2幅住宅官地，較本季

1,090伙的供地大增47%。總結本財年四個季度，政府一共推出2,430萬伙，較原訂目標1.8萬伙超標6,300伙或35%，為歷年超標數量最多的一年，按年亦增加21%。

黃偉倫昨日公佈，下季將推出2幅住宅地，分別處於啟德及青衣，共涉1,600伙。值得一提的是，當中啟德地皮規模龐大，可建樓面超過144.3萬方呎，估值最低亦要180.44億元，除了將躋身「百億地王」行列，亦極大機會打破本季長沙灣興華街西住宅地剛創下的172.88億元地價，挑戰本港住宅地價新高的紀錄。

最近有報道指地政總署評估地價時會預留20%利潤(以總發展成本計)予發展商，但最終發展商出售時利潤大幅高於政府評估。黃偉倫回應，指如果用多年後的賣樓利潤去評估當日的補地價並不合適，因為市場可升可跌，樓價一旦下跌發展商亦要承擔風險，強調政府一貫的補地價方式行之有效。

#### 信置夥莊士奪市建旺角地

此外，市建局旺角新填地街／山東街項目昨日開標，信置及莊士機構中標項目發展權，與市建局共同開發項目。翻查資料，今次已是信置短短一年內已買入的第8幅地皮(包括7幅住宅、1幅工業地)，涉及金額料超過400億元，較去年多8.5倍，為歷年之最，涉及可建樓面約338萬方呎。

信和集團營業部聯席董事田兆源表示，用地位置發展成熟，配套完善，計劃引入綠化及智能家居設計。消息指，招標條款列明商業樓面及車位等於發展後交由市建局，而發展商則負責銷售住宅，賣樓收益達24億元或以上就需要分紅。

## 卓能施勳道兩洋房呎價挑戰亞洲新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏘)超級豪宅有價有市，卓能集團執行副主席趙式芝昨表示，山頂施勳道30號B及C號洋房預計於明年1月農曆年前以招標形式推售，希望價錢「愈高愈好」，有信心挑戰亞洲新高。

她表示，施勳道30號B及C號屋於2001年建成，實用面積分別為4,578及3,362方呎，B屋一直收租，租約已完結，正進行室內大翻新，C屋亦正進行外牆翻新工程。她相信，本地用家、內地客，以至領事館人員或發展商都是目標客戶。

#### 壹號九龍山頂5屋明年推售

除了施勳道30號B及C號屋外，她表示，明年亦將推售荃灣壹號九龍山頂二期，共有5間屋，實用面