

陳茂波

研究適時放寬樓按

強調非減辣 冀助乏首期年輕人上車

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價節節攀升，財政司司長陳茂波昨日表示，樓價已超出一般市民的負擔能力，供樓負擔比率已升至68%，一旦加息勢加重負擔。他強調，會適當時候推出與市價有大折讓的資助出售房屋，以協助年輕人置業；同時會研究放寬按揭成數的時機，但不想社會誤解為減辣，為樓市推波助瀾。現時由於隨着樓價上升，能申請九成按揭的400萬元以下放盤接近絕跡，市場人士認為，放寬按揭成數，可助有能力供款但首期不足的年輕人上車。

陳茂波昨出席立法會會議時表示，去年11月整體樓價比較1997年高峰已經高出大約一倍；去年第三季按揭供款相對住戶收入比例進一步惡化至68%，遠高於過去20年來45%的長期平均數。他形容現時樓價已超出一般市民的負擔能力，一旦息口上揚，將會增加供款人的負擔，情況實在令人擔心。假設加息3厘，相當於加息12次（每次0.25厘）後，供款比率會達到88%，高於1997年。

憂息口上揚 供求漸扭轉

陳茂波特別提到，樓市基本因素已經出現變化，包括美國息口今已經上調五次共125點子，在聯繫匯率制度下本港息口最終會跟隨美國息口而上調；同時過去數年政府不斷增加住宅用地，住宅供求失衡的情況將逐步得以扭轉，2017至2018財政年度以可興建私宅單位達到2.43萬個，比全年1.8萬個的供應目標超出約35%，未來3至4年潛在供應量亦會維持在高水平。他提醒市民在作出置業決定前，務必小心考慮各樣潛在風險，特別是要衡量息口上升對個人供款能力的影響。

會上被議員問到會否減辣以幫助市民上車。陳茂波稱，了解到部分有意置業的年輕人，縱有能力供樓卻苦於缺乏首期。當局對放鬆按揭成數問題「好上心」，但不想讓社會有誤解，「唔想市場因為呢個放寬按揭、扭曲為政府減辣，推波助瀾」，一旦市況出現調整，對有關人士衝擊很大。

將推大折讓資助房屋

同時，陳茂波又引述施政報告曾提到會從資助房屋着手，協助紓緩置業需求並特別針對首置人士，當局會在適合時間介紹，研究市價大折讓出售資助房屋，並藉由按揭保險計劃減少首期負

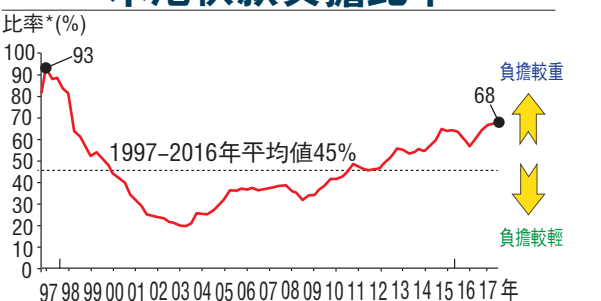


財政司司長陳茂波昨日表示，供樓負擔比率已升至68%，他強調會推出大折讓資助房屋助年輕人置業。資料圖片



上車盤樓價大升，置業首期隨之上升，發展商新盤提供二按減少首期支出，令一手市場大旺。資料圖片

本港供款負擔比率



現行按揭最高按揭成數

物業樓價	成數
450萬元或以下	最高90% (貸款額上限360萬元)
\$450萬元以上至600萬元	最高80% (貸款額上限480萬元)

現行按揭 vs 建議提升樓價上限後 (例子樓價500萬元計)

最高按揭成數 (現行)80%	若加至90%	變化
首期 100萬元	50萬元	-50萬元 (-50%)

資料來源：中原按揭經紀

擔。至於會否進一步限制境外人士買樓，陳茂波稱目前推行之辣招已奏效，會繼續留意市況。

樓價破頂按揭政策滯後

就政府有放寬按揭成數，經絡按揭轉介市場總監劉國園表示，現時樓價不斷破頂，400萬以下的物業才有承造九成按揭的措施已不合時宜，政府如放寬按揭成數，相信可幫助上車一族及換樓人士置業，刺激二手市場的交投，令流轉量加快。

劉氏強調，自2009年政府開始實施樓市監管措施，並將按揭成數上限調低，按揭公司於其後暫停接受逾九成按揭貸款申請，涉及按揭保險計劃的貸款佔新批出按揭比例曾經由高位的44.29%下跌至2017年11月份的20.21%，相信若政府放寬按揭成數，市場需求增加，數字可上升至四成水平。惟她認為政府需小心定義何為首置人士，或需配合轉讓限制等條件，以防藉此成為投資的其中一個渠道，使樓價更加熾熱。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦表示，近年新盤普遍提供高成數按揭優惠及多元化的付款辦法，令上車客側重流向一手市場入市。若政府放寬按揭成數，相信將吸引不少上車客回流二手市場覓盤入市。此外，放寬按揭成數可幫助首置客首期「寬鬆」一些，真正發揮按揭保險計劃的功效。若計劃推行，相信不會刺激樓價攀升，而是帶旺二手，料二手成交量可升一至兩成。

業界籲樓價500萬允九成按揭

香港文匯報訊 對於財政司司長陳茂波昨日指出，有考慮放寬按揭保險成數，以減低置業人士首期開支。中原按揭經紀董事總經理王美鳳認為，近年樓價處於升勢，單以去年計按年樓價升幅已達13%，400萬元以下上車盤逐步減少。按揭保險計劃原意是協助市民上車，但現時上車門檻增加，應因應市況合理調整。

王美鳳指出，樓按措施下，現時合資格申請人只可就樓價400萬元或以下物業申

請九成按揭保險計劃，而400萬元至450萬元物業的按揭貸款額上限為360萬元。

樓價上升 門檻愈升愈高

一方面，現時400萬元或以下上車盤大幅減少，另一方面，市民目前上車最大難度在於首期不足，故建議政府將九成按揭貸款額上限由原本360萬元，放寬至450萬元，即樓價高達500萬元亦可申請九成按揭。以購買500萬元單位為例，首期即可

由100萬元減至50萬元。

王美鳳相信，溫和放寬按揭保險計劃不會明顯提高信貸風險，因現行九成按揭本身已設特定條件方可獲批按揭，有別於一般按揭。如申請人需為首置人士，固定收入以及供款佔息比率（DSR）不可超過45%，並需通過壓力測試，即假設利率上升3厘後，DSR上限亦只得55%，較一般按揭申請人基本DSR 50%及壓測後DSR 60%為嚴謹。

低首期入市 先甜後苦

為遏抑本港熾熱樓市交投，政府連環推出需求管理措施，其中就包括收緊銀行按揭成數，讓置業人士的首期負擔驟增，提高入市門檻。

不過「你有張良計，我有過牆梯」，財力雄厚的發展商近年藉由旗下財務公司，推出高成數按揭，繞過金管局的約束，令近年住宅成交聚焦於一手市場。然而變相令置業人士購買貴樓、捱捱高息按揭。享受完優惠後，按揭息口立升令供款驟增，隨之出現不同的社會問題。

1000萬物業最多借400萬

根據現行的住宅樓按措施，透過按揭保險

計劃，成交價400萬元以下物業按揭可達九成，450萬元以下物業按揭可達八成，按揭金額上限為360萬元（而首次置業、固定收入及供款佔息比率不超過45%的人士仍可申請九成按揭，以銀行審批為準）。450萬元至600萬元則可申請八成按揭。而700萬元以下物業可申請達六成，700萬元至1,000萬元以下物業按揭成數最高達六成，惟按揭額上限為500萬元，1,000萬元或以上物業之按揭成數最高為五成。

去年5月金管局進一步收緊樓按，將涉及多過一個按揭貸款借款人的按揭成數上限下調一成，以遏抑「父幹」上車。新措施下，樓價等於或超過1,000萬元的，按揭成數由之前50%降至40%，1,000萬元以下由60%降至50%，且貸款額不得超過400萬元。

倘息口調升 供款驟增

經過銀行壓力測試後，入市首期大增，準買家入市欠足夠資金難以以上車。財力雄厚的發展商見招拆招，近年推出不少樓盤以低首期作招徠，藉由旗下財務公司提供高成數按揭，又或推出首數年「供息不供本」，減輕置業者初期負擔。

發展商效果顯著，成功搶佔市場焦點，令二手市場進一步凍結。然而優惠期過後，不少樓盤的按揭方案的息口調升，令供款驟增，可謂先甜後苦。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

愛炫美柏逸新貨周末售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）港股向好帶動換機，長實於港灣海之戀·愛炫美及新世界於元朗南柏逸齊公佈分別於本周五及六推售新一批單位。新地於馬鞍山雲海已公佈107伙價單後，至昨晚累收逾1,630票。

長實地產投資董事郭子威昨表示，港灣海之戀·愛炫美將於本周五首度推售中層高層14伙，維持之前價單售價；相關單位分佈28至49樓，定價計平均呎價23,300元，折實平均呎價18,174元，折實價由2,027萬元至2,178.1萬元。他重申，海之戀·愛炫美稍後加推單位將有10%加價空間。海之戀·愛炫美於本周五亦會提價3%重售第3B座53樓D室，面積529方呎，加價後折實價964.08萬元，折實呎價18,225元。

他又表示，紅磡維港·星岸9幢花園洋房Gardens by the Harbour計劃於農曆年前推出招標。資料顯示，長實於去年底已計劃以招標方式一籃子出售予同一組買家，料每

幢售價可達2億元，呎價近10萬元。新世界於元朗南柏逸亦加推16伙兩房及三房單位，包括地下連花園及頂層連天台之特色單位，該16伙折實價由505.8萬元至927萬元，折實呎價由11,988元至14,793元，將於本週六發售。同系屯門THE PARKVILLE昨亦沽出25樓D單位，實用面積745呎，成交價1,013.1萬元。

嘉里發展於何文田皓歌昨日開售28伙，

單日沽出7伙。一手成交紀錄顯示，售出單位位於3座及5座，實用面積由588方呎至928方呎，呎價由23,474元至30,582元，套現近1.26億元。

薄扶林道洋房呎售6萬

豪宅新盤持續錄成交。盈信控股於薄扶林道 洋房項目Pokfulam Peak以2.85億元售出薄扶林道92A號洋房連車位，實用面積4,733方呎，天台及庭院面積分別1,160及907方呎，實用呎價60,215元。

長實於北角維港頌亦以招標形式售出第1座30樓B單位，實用面積1,594方呎，成交價7,810.6萬元，創項目成交價新高，實用呎價49,000元。若買家不選用發展商按揭，最多獲樓價5%回贈優惠。

中信泰富於何文田加多利山KADOORIA亦透過招標售出嘉道理道127號7樓單位，成交價8,800萬元，單位實用1530方呎，另連1,384方呎天台，呎價57,516元。

屯門400萬元內放盤僅20個

香港文匯報訊 樓價越升越高，財政司司長陳茂波昨日表示考慮放寬按揭保險成數，以便供得起但首期不足的年輕置業者上車。現時由於400萬元以下物業才可申請九成按揭，但市場上400萬元以下放盤絕無僅有，沒有九成按揭變相要買家要付出更多首期，窒礙上車。據中原地产資料，現時400萬元以內的上車盤，元朗區有約60個、屯門區有約20個、沙田區只有1個，港灣海亦接近絕跡。

根據中原地产研究部統計，2016年屯門、元朗及天水圍共錄得4,253宗400萬元以內、二手私人住宅成交，2017年減少至2,955宗，按年縮減30%。

中原地產屯門區高級區域營業董事許慶表示，屯門區現時只有約20個400萬元以內的私樓放盤，集中於置樂及景峰區，大部分屬單幢式物業，當中只有一半放盤「有樓睇」。其中金安大廈一個面積292呎兩房單位，叫價385萬元；另外，康景花園B座高層3室，實用面積318呎，叫價390萬元，是區內難得的屋苑式細價放盤。此外，「置樂三寶」麗

寶、萬寶及利寶大廈，現時合共有10個放盤，可算是屯門區400萬元以內放盤的主要供應來源，入場價大約320萬元。

該行元朗分區營業經理王勤學亦表示，現時元朗區內400萬元以下的私樓放盤只有約60個，主要是單幢樓，樓齡亦較大，當中連租約放盤佔約50多個。其中合益大廈低層A室，實用面積293平方呎，交吉，叫價300萬元。另外，好順意大廈一個266平方呎放盤，同樣交吉，叫價390萬元。

沙田400萬以下放盤僅1個

該行沙田漆岸8號高級分行經理杜文俊稱，以沙田區二手私人屋苑為例，整區只有一個400萬元以下放盤，單位為河畔區翠華花園B座中層04室，建築面積330平方呎，實用面積215平方呎，屬開放式間隔，叫價約390萬元。樓價上升下，此類放盤快將絕跡市場，但買家對上車需求有增無減，若放寬按揭保險計劃將為上車客帶來更多入市選擇，相信市場普遍對計劃表示歡迎。



長實地產投資董事郭子威期望，愛炫美可盡快達到下一個賣樓收入目標260億元。香港文匯報記者梁悅琴攝