

代理搶換樓客 借足70%上限900萬 免審查樓按 息率逾十厘

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)按揭業界連環推出針對換樓客的高按方案,不讓銀行低息戰專美。中原財務昨推出免入息審查按揭計劃,標榜可借足70%,借款上限900萬元,但息率第10個月起達P+5%,即約10.25厘。昨晚美聯的聯營公司經絡按揭轉介隨即推出定息方案,同樣可以借足70%,全期利率更劃一為P-1%,即約4.25厘,借款上限更達3,500萬元,不過經絡的方案須入息審查。

鑑於息口有上升趨勢,銀行近期爭相推出定息按揭方案。立法會於上月通過印花稅新修訂,將換樓期由6個月延長至12個月,按揭業界亦看準這時機,與財務公司合作理手二手換樓市場。昨日中原財務就推出免入息審查的按揭計劃,繞過金管局對第二次置業的按揭約束,按揭成數達70%,然而後期的供款利率高逾10厘,相當於「九七」時高峰期的利率。



左起:梁理中、陳永傑及王美鳳。香港文匯報記者蘇洪鏘攝

置易換豁免壓力測試

中原地產、中原財務和中原按揭經紀昨天一同宣佈推出「置易換」換樓按揭方案,客戶最高貸款成數達新購物業估值之70%,按揭金額可高達900萬元,豁免入息審查及壓力測試。根據計劃,客戶由中原財務為新購物業承造一按,首3個月利率為P-1%,第4至6個月為P+1%,第7至9個月為P+3%,及至第10個月起為P+5%。P為5.25厘,意味著實際利率高達10.25厘,相當於「九七」時高峰期的息口。有關計劃亦適用於樓價指數CCL內128個成分屋苑。

中原財務董事總經理梁理中昨指,以換樓客購買樓價1,300萬元之大型藍籌住宅屋苑計,目前按揭額一般最高為520萬元,首期金額達780萬元,若選用是次計劃貸款900萬元,首期降至400萬元,可保留380萬元現金差額用作支付印花稅及部分置業開支;配合政府印花稅新修訂,客戶12個月內出售原有物業套現,更可退回過百萬元已支付的印花稅,屆時客戶亦可考慮轉按至其他財務機構以降低利息開支。

美聯經絡推4.25厘定按

在中原宣佈推出計劃後不久,美聯物業及經絡按揭轉介昨晚亦共同公佈「大額樓換樓按揭計劃」,由特約銀行及財務公司提供有關按揭優惠,按揭成數同為70%。雖然仍需接受若干入息審查,不過全期利率劃一為P-1%(即實際利率4.25厘),貸款金額最高達3,500萬元。經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓表示,去年金管局再度出招,要求所有銀行將持有按揭貸款的借款人或擔保人,其再次置業的按揭成數上限下調一成,加上購買第二套房時壓力測試需重新評估,即使大部分業主受惠於近年樓價升值,惟換樓仍困難重重,故推出新按揭方案,以回應換樓客需要。

中原追加4.25厘低首期按揭

及至晚上8時,中原按揭經紀突擊宣佈「低首期彈性按揭優惠」計劃供客戶選擇,與經絡按揭方案看齊,按揭戰進入白熱化。中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示,即日起可為客戶轉介申請全新「低首期彈性按揭優惠」,按揭成數高達70%,全期按揭息率低至P-1%(P目前為5.25%),按揭年期長達25年,免壓力測試,貸款金額高達3,500萬,還款期長達25年。

銀行按揭與「置易換」供款比較

案例:「置易換」借款上限900萬元,即換樓客可用此計劃購入最高1,300萬元的物業,造按揭年期25年。

銀行按揭計劃*	VS	「置易換」計劃
520萬元	最高貸款額	900萬元
40%	最高貸款成數	近70%
780萬元	首期開支	400萬元
22,422元	每月供款	首3個月約48,756元;第4至6個月約59,283元;第7至9個月約70,694元;其後每月約82,843元

*根據金管局規定,樓價超過1,000萬元的物業最高按揭成數為五成;考慮「置易換」對象為換樓客,故此假設買家為換樓客,即原有第一套物業已有按揭,銀行按揭成數將會縮至四成;假設息率定為2.15厘。

資料來源:中原按揭
整理:香港文匯報記者 蘇洪鏘

「置易換」按息及收費概要

首3個月	P-1%
第4至6個月	P+1%
第7至9個月	P+3%
第10個月起	P+5%
提取貸款手續費	貸款額之1.75%
提前還款罰息期	首6個月1%,第7至12個月0.5%

整理:香港文匯報記者 蘇洪鏘

經絡「大額樓換樓按揭計劃」

	第一套房	第一套房+第二套房 (以金管局最新按揭措施計算)	第一套房+第二套房 (使用「大額樓換樓按揭計劃」)
樓價	500萬元	1,000萬元	1,000萬元
按揭成數	80%	40%(按揭成數上限下調一成)	70%
貸款額	400萬元	400萬元	700萬元
首期	100萬元	600萬元	300萬元(節省300萬元)

資料來源:經絡按揭轉介

特稿



本港低息環境已維持超過十年,物業市場成為最大的受惠者。昨有財務公司推出高逾10厘按揭計劃,不禁令人想起「九七前」香港樓市的瘋狂。前事不忘,後事之師。回顧歷史,本港過去曾經歷過多次加息周期,包括1993至1994年、2000至2001年,以及2004至2007年,對樓價影響最大為1994年,一年間息口上升2.5厘,樓價同期亦急跌約兩成。

樓價正在上升之時,無人聽得進諫言,人人只會向好的方面去想,曾經的風浪全拋諸腦後。近年經常有評論提醒加息周期一旦開展,樓價勢必受影響下跌,政府亦不斷警告加息對本港樓市的影響。不過善意的忠告,卻往往被扭曲成「阻人發達」。其實翻開歷史教科書,本港過去高息年代時的教訓並不遠,大跌市的「慘烈」許多人仍然歷歷在目。

息口連升易推採樓價

美聯儲1994年時曾經大舉加息,連加7次息,聯邦基金利率由3厘倍增至6厘。緊隨美聯儲的加息行動,本港最優惠利率亦在1994年3月至1995年11月先後5次加息,由6.5厘上升至9厘。息口上升扭轉了香港樓價1994年初的升勢,樓價由高峯期時平均呎價約5,382元(1994年第三季),跌至4,590元的谷底(1995年第三季),跌幅14.72%。

加息對供樓的影響十分明顯。假設一個樓價500萬元的單位,承造六成按揭,供款25年,以現時最優惠利率按息2.15厘計,每月供款12,935元。對月入3萬元的家庭來說,仍然有能力供樓,供樓負擔比率約43%。不過若本港進入加息周期,按息抽高至5.15厘的水平,即加息3厘,每月供款就增至17,800元,每月要多付4,865元,供樓負擔比率增至約59.3%。

若升至上世紀90年代時的10厘水平,每月供款更倍增至近27,261元,供樓負擔比率激增至90.87%,家庭供樓更辛苦之餘,樓市在高息下更可能崩盤,買家將會賠了夫人又折兵。回顧歷史,低息不可能永久持續,1990年至1999年的按息平均接近10厘,今天息口與當時相比差天共地,即使與2000年至2009年平均按息3.79厘比較,仍有上升空間。

距離1997年雖然眨眼已過去廿年,但息口逾10厘的歷史紀錄猶在,買樓時一定要做好風險評估。

香港文匯報記者 顏倫樂

加息影響大 風險須正視

美聯料今年居屋最多升15%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新一輪「白居二」計劃將於3月底連同新一期居屋逾4,400個單位一同推出。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,除居屋外,今年尚有「白居二」等供應,市場上小型物業供應上升;但由於需求仍然強勁,相信供不應求局面仍然存在,維持今年整體樓價升10%的看法,細單位與居屋料升10%至15%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,大量資助房屋推出,加上「白居二」計劃恒常化,計劃申請人不需要急於入市;相信今次「白居二」不會如之前般大幅推高居屋第二市場樓價,出現過去居屋樓價跑贏大市的局面,居屋樓價料與大市同步。這批新的資助房屋,料有助紓緩私人市場需求。

白居二對新盤影響細

至於居屋對一手市場的影響,他相信亦不大,因為只有部分客源重疊,且住宅需求強勁,發展商亦會推出優惠。問到近期股市波動對樓市的影響,他認為去年股市持續向上,近期股市雖然回調,但相比之下跌幅仍

不算大,對整體樓市沒有太大衝擊,目前見到業主叫價仍然硬淨。不過如果股市進一步大跌,可能令業主降價出售物業。

推全新美聯居屋專頁

該行為令客戶即時掌握最新居屋資訊,特別推出全新「美聯居屋專頁」,提供入市資訊,包括資格驗算、買賣須知及居屋屋苑盤源等。布少明指,有見不少市民傾向購買入場費較平的居屋,未來會於居屋較多的新界區開設更多分店,亦會增設居屋專門店;全年暫計劃增加2,000人手,當中會有10%專攻居屋市場。

劉嘉輝表示,新一期居屋計劃將推出4,431個單位,原定成為第二個「綠置居」的熒火,4,800伙項目選址目前雖然存在變數。不過即使以首個「綠置居」景泰苑857個單位作參考,即第二個綠置居單位約800伙計算,連同逾4,400個新居屋合計,料今年將有逾5,200



布少明(左)指,雖然近期股市回調,惟對整體樓市沒有太大衝擊。旁為劉嘉輝。香港文匯報記者顏倫樂攝

個資助出售房屋可申請,單位數量料創近10年來最多。

布少明稱,過去兩輪「白居二」成交僅佔整體二手成交約2%。由於目前市場對上車需求仍然殷切,故新一輪「白居二」推出,並作為恒常化政策,相信今年第二市場成交量有機會較去年約2,110宗回升。

恒地4盤推新春優惠 最多13.8萬

香港文匯報訊(記者 周曉菁)今年農曆新年又遇上情人節,恒地(0012)旗下4個項目推出雙重優惠。恒地營業(二)部總經理韓家輝昨於記者會表示,買家於2月16日(農曆正月初一)至3月4日,在旗下何文田加多利軒、大角咀利奧坊、曉岸、粉嶺高爾夫、御苑以及銅鑼灣馮瑞,簽署臨時買賣合約選購指定單位,即可享「金犬迎春」大利是,從4.8萬元至13.8萬元不等。

韓家輝表示,購買高爾夫、御苑1房至4房

戶的買家,可分別獲4.8萬元、6.8萬元、11.8萬元以及13.8萬元的優惠;購買加多利軒的1房至2房戶買家,可分別獲4.8萬元及6.8萬元的優惠;購買利奧坊、曉岸和馮瑞的買家,則分別可獲6.8萬元和8.8萬元的優惠。優惠期內,4個項目合共有約70個單位可供購買。

二部今年推3項目涉970伙

談及年內的銷售安排,韓家輝表示,(二)部預計推出3個項目涉及970伙單位。第二季

度重點推出單位以開放式至2房戶為主,當中旺角利奧坊二期涉約500伙,單位主打細戶型,項目已平頂,示範單位將設於中環國際金融中心。另外,西營盤忠正街及北角木星街項目稍後會陸續推出,相關的示範單位正在動工。北角木星街及西營盤忠正街項目分別涉及約200多伙,計劃分別於第二季及第三季推售。另外,恒地營業(二)部副總經理李菲茹補充,利奧坊一期的商場獲得預租,其中以特色食肆為主,相信第二季起會陸續營業。

會地康城五期冀季內推320伙



黃光耀(左)指項目正待批預售樓花,涉約1,600伙。香港文匯報記者岑健樂攝

CAPRI洋房500萬再沽1伙

香港文匯報訊(記者 岑健樂)有關日出康城第五期的推盤步伐,會德豐地產常務董事黃光耀昨於記者會上表示,旗下日出康城物業組合共有第五、第七及第九期3個項目,現正式命名為「O'EAST」。其中,今年會先推出第五期涉1,600伙,主打2房與3房戶型,計劃分階段推售,首批先推320伙。現正待政府批出預售樓花同意書,期望可於今季內推售;項目定價將參考同區的成交價。

黃光耀表示,項目正待批預售樓花,涉約1,600伙,實用面積由300多

方呎至1,000方呎,主打2房至3房戶型,當中2房戶佔逾五成,可望季內推售。同時,昨日以招標形式售出同系CAPRI 6號獨立屋,價錢5,000萬元,呎價25,151元,現尚餘3號、5號、12號及15號獨立屋待售。

問及樓市近日表現,黃光耀指近期股市波動是受外圍負面因素影響,預計股市短期內將會穩定,因現時經濟基本面不俗。因此,他相信這輪股市調整不會影響樓市銷情,本港樓價將繼續錄得不錯的升幅,惟升幅會較去年少。此外,他認為現時本港資金仍然充裕,因此香港未必會跟隨美國加息。

對於新世界(0017)最近推出的「新世代首次置業計劃」反應熱烈,黃光耀指集團會研究相關計劃。