樓市不能說的秘密 「呼吸plan」恐變死亡之吻

高按高回贈 炮製小陽春

樓市新形勢 分析系列

香港文匯報訊（記者 黎梓田）近月樓市出現小陽春，新盤開價愈見進取，24小時賣貴一成，市傳有新盤更出現多組客同搶一個單位，結果各人要玩「包剪揼」定勝負。然而，香港文匯報記者梳理近期新盤付款辦法及採訪業內人士，發現內有乾坤，幾乎都是一邊加價，另一邊又提高回贈及高成數按揭來促銷，市場上最高回贈已達樓價25%！換言之是明加暗減，買家自然暗喜，與發展商合奏齊齊炮製樓市小陽春。

經歷去年下半年股市不景、中美貿易戰等負面因素打擊，樓市在近月回氣。信置觀塘凱匯低價開盤，賣個滿堂紅成為此輪樓市重新發動的契機。不過，香港文匯報記者梳理今年新盤的付款辦法發現，今年初至今至少有六個新盤推出，不乏迷你新盤，包括紅磡啟岸、臻尚及長沙灣AVA228等，以及其他新盤貨尾，它們均以低首期、高回贈作招徠，仔細拆解當中招式，不難明白當前樓市小陽春的煉成奧妙。

迷你新盤最愛招式

例如近期推出的紅磡啟岸，戶型主打細單位，同時提供九成一二按，而發展商近日更在24小時內加價一成，新價單對兩周前的首份價，更是加價兩成。然而，其高成數按揭仍能大幅降低入市首期。另外，同區項目臻尚日前也上載價單，提供八成半一二按，並同時提供10%印花稅優惠及附贈特色電視櫃。

由於大埔區新盤供應選擇「豐富」，部分發展商以平價促銷，例如早前引起較大爭議的白石角項目雲滙，新地近日以招標形式重推項目，並引入高額回贈，即變相減價，3房戶最多可享回贈25%，2房或以下最多回贈20%。項目迄今累計售出約840伙，本月更是去貨「神速」，月初至今已售逾75伙單位。

至於碧桂園牽頭發展的馬鞍山泓碧，去年11月推售時遇上樓市冷鋒，故銷情欠理想，迄今暫售出約189伙，餘貨約258伙。樓盤至今亦未有加價，反而提供更多優惠，例如新增「180天優越按揭付款計劃」，將原來150天付款期延長至180天。

湯文亮：高回贈隱瞞樓價跌

資深投資者、紀惠集團副主席及行政總裁湯文亮亦顯然看透樓市這種「人為的繁榮」。他戲稱這種「高樓價、高成數按揭及高回贈」是香港樓市的「三高」，指「如果唔適當地控制，比香港人（身體）的三高還要危險」。

他認為，高回贈是新事物，發展商見新樓銷情放緩，如果減價促銷一定影響以前買家，為隱瞞樓價跌，發展商向新買家提供高成數回贈，高達樓價25%。「香港樓價有了這三高，如果還説樓市是很正常，我覺得有多少自欺欺人。」

優惠期有限 樓債或倍增

事實上，發展商近年為促銷，部分會自行包辦按揭，藉旗下財務公司推出按揭計劃，避過金管局的監管，並以「高成數、審批寬鬆」作賣點，此類按揭被俗稱為「呼吸plan」，意即只要有呼吸就批，不管收入多少，這些按揭計劃往往能吸引一批未有足夠首期的上車客申請。但此類按揭計劃一般只有2年至3年的低息優惠期，買家必須博取未來2、3年樓價有數成升幅，然後順利到銀行轉按，繼續享受低息。否則的話，留在財仔的樓債，利息及每月供款就會整倍整倍的增加，昔日貼心的「呼吸plan」，將變成買家的死亡之吻。

湯文亮：香港樓市三高（高樓價、高成數按揭及高回贈），比港人身體三高還要危險。

一手與二手樓盤首期比較

啟岸 8樓B9室
面積218方呎
折實價517.8萬元
折實呎價23,753元
7%折扣；120天成交按揭計劃承造九成一二按
首期 51.7萬元

臻尚 19樓B8室
面積283方呎
折實價483.8萬元
折實呎價17,095元
13%折扣；建築期付款方法承造八成半一二按
首期 72.6萬元

迎豐 中層L室
面積257方呎
放售價560萬元
折算呎價21,789元
經按揭保險入市，承造八成按揭
首期 112萬元

近期已推新盤之按揭及回贈摘要

項目	啟岸	臻尚	AVA228	Downtown38	天鑽	逸瓏灣8
按揭成數	九成(一二按)	八成半(一二按)	九成(按揭中介)	八成按揭	八成半(一二按)	八成(一按)
回贈或優惠	裝修物料選擇優惠 提前付清樓價優惠	10%印花稅優惠 贈送特色電視櫃	提前付清現金回贈	送贈傢具優惠 4%印花稅優惠	8.5%印花稅優惠	無

製表：記者 黎梓田

高按買新盤 首期比二手少半

香港文匯報訊（記者 黎梓田）為減少樓按所造成的金融系統風險，金管局近十年來多次收緊按揭成數上限及引入更高要求的壓力測試。目前市民若透過銀行借貸，700萬至1,000萬以下物業基本按揭成數最高六成(上限500萬元)；700萬以下物業按揭成數最高六成。而600萬元以下物業市民可藉按揭保險計劃，將按揭成數提升到八成至九成，惟申請人仍須經過壓力測試，故購買力有限的市民也只能對上車望門輕嘆。

高按新盤啓岸首期52萬

眼見置業需求被抑壓，為求「去貨」的發展商也大開方便之門，不少新盤項目均提供高成數按揭，雖不如以往動輒出現超過樓價十成的貸款，但仍舊有部分新盤提供八、九成按揭，如近日的長沙灣AVA228及紅磡啟岸等。

香港文匯報記者特以同區的新盤臻尚、啟岸以及戶型相若、樓齡不足2年的迎豐作比較。臻尚於周三開價，價單為選擇建築期付款方法的買家提供最高八成半一二按，最平單位為19樓B8室，面積283方呎，屬於1房，定價556.1萬元，呎價19,650元，扣除13%折扣優惠，折實價為483.8萬元，折實呎價17,095元，首期就要72.6萬元。

另外，啟岸近日提價兩成加推第5號價單，以上述臻尚同一價位比較，可選擇單位有8樓B9室，面積218方呎，屬開放式，定價556.8萬元，呎價25,541元。若以可承造九成一二按的120天成交的按揭計劃計算，樓價直減7%，折後約517.8萬元，折實呎價23,753元，首期為51.78萬元。

同價位二手迎豐要112萬

至於戶型相近的二手樓迎豐，香港文匯報以一個來自地產代理網頁、價位相近的放盤作例，單位為中層L室，面積257方呎，1房間隔，以560萬元放售，每方呎叫價21,789元。假設不議價，並經按揭保險入市，最高可承造八成按揭，首期支出卻要112萬元。

由以上比較結果可見，即使在同一個水平價錢下，新盤首期預算與二手樓最多可相差近一倍，因此不少人為求上車而選擇以高成數按揭買一手樓。不過，新盤按揭計劃在3年後便要捱貴息，假如樓價不升不跌，業主不想捱貴息便要另外抬錢上會轉按，財政風險也較二手樓按高。

貨尾趁旺市甩 半個月賣近千

近半年各區累積新盤貨尾量(單位：伙)

月份	18年9月	10月	11月	12月	19年1月	2月
港島區	1,864	1,894	1,872	1,853	1,824	1,764
九龍區*	3,060	3,506	3,394	3,866	3,599	3,500
新界區	3,913	5,489	7,149	7,338	8,272	7,808
合計	8,837	10,889	12,415	13,057	13,695	13,072

*包括將軍澳及西貢 資料來源：美聯物業、一手住宅銷售網及土地註冊處

製表：記者 黎梓田

香港文匯報訊（記者 黎梓田）美聯物業統計數字顯示，一手樓貨尾數字由去年9月樓市低潮的8,837伙，逐步累積至今年1月的13,695伙。惟隨着一手小陽春到來，加上二手樓價反彈，大批客源湧至新盤貨尾，至2月跌至13,072伙。有地產代理形容，貨尾去貨速度「凌厲」，單日最多有80伙至90伙售出。

手緊買家專捧高按貨尾

美聯物業住宅部行政總裁布少明稱，以非正式統計數字來看，目前一手貨尾已餘下12,000多伙，半個月左右已經消化近千伙貨尾，去貨速度「凌厲」，單日最多有80伙至90伙。另外，整體二手放盤目前大約有萬多伙供應，但樓市回暖，平盤被消化，加上部分業主加價及封盤，盤源相比去年樓市低位時減少近兩成至三成，故不少買家投奔一手貨尾，亦有部分不夠首期的買家因發商展提供的高成數按揭而「轉吼」一手貨尾。

消耗持續或促封盤加價

布少明分析，去年一手新盤推盤時遇上市況不佳，因此價錢「無乜郁過」，亦貼近現時新盤定價，估計當貨尾被消耗至8,000伙至9,000伙時，發展商將會封盤停售或加價。

九龍區(包括將軍澳及西貢)的貨尾主要分佈於各鐵路沿線，包括觀塘凱滙一期及二期(約460伙)、油塘海傲灣(約400伙)及將軍澳LP6(約114伙)等。

其中，由信置牽頭發展的凱滙，項目至今累售約1,540伙，而本月初至13日也售出34伙，包括最近售出第5座40樓A單位，面積962方呎，成交價2,089萬元，呎價21,718元。

其他地區方面，華懋集團銷售部總監吳崇武早前曾稱，集團尚餘約470伙至480伙貨尾未售，其中元朗朗城滙佔約339伙，現樓單位尚餘約140伙至150伙。

大好友汪敦敬：三股勢力撐樓價

香港文匯報訊（記者 黎梓田）香港高樓價原因向來是不少人心中疑問，「地產大好友」祥益地產總裁汪敦敬認為，本港樓市有三股勢力支持，力撐樓市是「真升」。

上車父幹內地客推動

汪敦敬表示，樓市本來就是在供應不足的基礎之上，受到三股購買力帶動，包括上車購買力、財富效應衍生出來的購買力（例如父幹客）以及來自內地的購買力。碰巧這三股購買力均受到外圍環境牽制，在去年下半年底時處於低迷，因此才出現供應不足，但成交減少的情況。

不過，當外圍環境的牽制減少或消失，這三股購買力便會重回市場。事實上，如果樓價下跌，而購買力累積得更多的話，便可視之為樓市的「假跌」。上車客「揸住筆錢」吼位入市，加上財富效應出現，例如早前想「睇定啲」的「父親們」就會把手上已升值的物業翻按套現入市，在這些需求帶動下，樓價持續有支撐，加上內地資金湧至，更進一步擴大樓價升幅。至於租盤供應減少令租金上升，也會增加樓價上升動力。

若要改變這三股購買力，就是政府增加供應，又指「造地如救火」，所以市民應盡量支持政府覓地，而並非盲目反對。另外，發展商亦成為樓市下調的其中一個希望，其一手供應可望沖淡市場。

數%空置稅 發展商啃得落

不過，汪敦敬提到，早前政府宣佈將公、私營房屋改作7:3比，假設早前公私房屋比例為5:5比的話，那麼私營房屋供應將減少近四成。2021至2022年將踏入私樓供應量的減少周期，發展商「條數易計好多」，可以「慢慢起、慢慢賣」，加上低息環境持續，即使把利息及空置稅加起來，每年的持貨成本也只不過是個位數個百分比，發展商的定價能力亦將漸漸提高。

此外，汪敦敬稱，與金管局的按揭成數限制比起來，發展商可以一邊開高價，一邊提供高成數按揭，惟做法過於「明刀明槍」。因為「一邊太鬆、一邊太緊」，令不少買家流向一手，助長新盤銷情，亦令不少購買力最弱的人買了貴的樓，變相托高樓價。

汪敦敬：發展商與金管局「一邊太鬆、一邊太緊」，不少購買力最弱的人買了貴的樓，變相托高樓價。

排隊迫睇臻尚 新世界擬加價加推

■新世界黃浩賢

香港文匯報訊（記者 黎梓田）發展商積極推盤延續一手小陽春，新世界旗下馬頭角項目臻尚，展銷廳參觀人流昨日絡繹不絕。消息指，截至晚上8時，已錄近1,500人次參觀。同時，項目暫時累收逾千票，超額認購逾10倍。新世界發展營業及市務部總監黃浩賢指，項目有機會日內加價加推。

黃浩賢指，有見近期一手及二手交投活躍，對市場極有信心，項目有機會日內加價加推，預計會推出不少於50伙單位應市，預計本周展開首輪發售。

八成入票來自年輕用家

黃浩賢表示，以目前收票情況所見，據悉八成為年輕用家，2成為投資者，客源來自港九新界。對於近期推出的項目，黃浩賢認為，各盤位處不同區域，單位戶型面積不同，未能直接比較，料每區都有自己客源，不擔心會構成競爭。

■新世界臻尚售樓處昨日參觀情況。