

放寬首置按保利好 新界西北成交急彈4倍 二手樓市復熾 上車客鬥快入市

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）施政報告放寬首置人士現樓按揭保險樓價上限，上車首期支出降低，首置客加快上車步伐，帶動各區二手樓睇樓量回升，買賣交投量於過去4日亦明顯急彈25%至4倍，部分二手樓業主伺機減價去貨，亦有部分二手樓業主再度出現反價情況。業內人士相信，新措施有利市民多了上車盤選擇，利好二手樓交投，惟因本月上旬樓市氣氛低迷，料本月二手樓交投可保持2,000宗以上。

■施政報告公佈後新界西北二手樓市成交急增，其中元朗區錄得約20宗。 資料圖片



施政報告公佈後部分區域二手成交量變化

區份	本月16日以來成交量	與上半月變幅
天水圍	約17宗	升3至4倍
元朗	約20宗	升3至4倍
屯門	約20宗	升3至4倍
西九四小龍	約6宗	升1倍
沙田第一城	約5宗	升25%
將軍澳	約40宗	相若

資料來源:中原、美聯

製表:記者 梁悅琴

放寬按揭保險計劃內容

■承造最高9成按揭貸款由樓價上限400萬元增至800萬元，適用於首置人士。

■承造最高8成按揭貸款由樓價上限600萬元增至1,000萬元，適用於首置人士及自用樓換樓按揭。

■不適用轉按套現。

一手交投拍住升 單日沽32伙



■恒大·珺瓏灣昨日繼續開放示範單位予公眾參觀。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）施政報告公佈後，一手交投亦升溫，綜合市場消息，昨日一手盤合共售出32伙，而風水玄學家麥玲玲豪擲4,226萬元向新世界購入北角柏蔚山一伙過千呎的4房大單位，呎價達超過4萬元。

麥玲玲近半億購柏蔚山四房

消息指，新世界旗下已入伙的北角柏蔚山昨以4,225.6萬元售出第2座高層E室，實用面積1,024方呎，屬4房套房間隔，呎價41,266元，買家為麥玲玲，打算將單位用作長線收租，她並透過四房戶的車位認購權以380萬元購入該盤一個車位。資料顯示，麥玲玲去年11月已斥資1,748萬元買入同區寶馬山花園作長線投資收

租，相隔一年再入市同區樓盤。同系清水灣傲瀾昨以5,629.3萬元沽出一伙花園複式大宅，單位為C座地下3室，實用面積2,699方呎，呎價20,857元。

恒大·珺瓏灣兩日累收630票

另一邊廂，恒大旗下屯門掃管笏恒大·珺瓏灣昨日繼續開放示範單位予公眾參觀，消息指，首兩日累收約630票，以首張價單151伙計，超額登記3.2倍。該盤於上周四公佈首張價單151伙，為施政報告公佈後首個開價新盤，折實平均呎價1.54萬元，貴絕掃管笏一手樓。扣除最高11%折扣，單位全數「6球」（即600萬元）有找，折實入場費318萬元起。

屯門元朗4日各錄20宗二手成交

受惠施政報告推出新按揭政策，首期降低，不少買家立即入市。中原陳德孝表示，天水圍栢慧豪園5座高層C室，實用面積493方呎，兩房間隔，業主原叫價638萬元，經議價6.5%後以596萬元成交，實用面積呎價12,089元，買家為上車客，睇樓一段時間，雖然心儀栢慧豪園，不過因首期有限，新一份施政報告公佈前，只可選購600萬元以內的嘉湖山莊單位，直至施政報告宣佈放寬按揭，買家立即轉投樓齡較新的栢慧豪園，並於出外旅行前夕極速入市。

栢慧豪園錄596萬「極速」易手

美聯物業區域經理鄧熾軒表示，元朗尚悅第12座中高層K室，實用面積414方呎，兩房戶享園景，原業主早前以585萬元放售，並獲外區上車客垂青，買賣雙方議價後減10萬元或1.7%，以575萬元成交，實呎價13,889元，屬市價水平。據悉新買家以高成數按揭上車。

將軍澳單日錄15宗成交

將軍澳區成交亦相當旺，中原譚桂貞表示，上半月區內居二及私樓二手成交量約50宗，施政報告公佈後過去四日已錄40宗二手樓成交，反映成交速度相當快。據市場消息指，將軍澳區單是前日便錄得15宗成交，全部單位成交價均為1,000萬元或以下，

可以承造最多8成或9成按揭，當中三分二或10宗為800萬以下成交。

沙田第一城有業主反價3%至5%，美聯高級營業經理何智豪指，10月上半月沙田第一城分行成交慘淡，首15日只錄得4宗成交，遠少於9月上半月的20宗。施政報告出台後，過去三日已錄得5宗成交，交投量已比上半月高出25%。而新屋策出台後沙田第一城約有兩至三成放盤中的業主反價3%至5%。

第一城三成放盤反價最多5%

何智豪指，雖然社會風波尚未平息，惟新屋策支持，變相令一批有供樓能力但未夠首期上車的市民有足夠資金上車，又有能力供款而打算轉租為買，預計將會支持成交回升，近日所見港島區以至美孚的睇樓客都有轉戰第一城，相信放寬按揭保險上限的消息，會令積儲逾三個月的購買力或會在年底爆發。

本月二手料二千宗 年底或更旺

事實上，社會風波未平息，市況轉弱，樓價指數連番下挫，新盤加入減價去貨行列，加速二手業主減價出售意慾，吸引買家入市，刺激9月二手成交明顯回升。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，截至10月16日，反映9月市況的10月二手私人住宅買賣合約登記暫時錄得1,118宗，總值89.4億元。預測整月登記約2,400宗及200億元，將較9月分別上升21.8%及29.2%。

他又指，10月上旬社會風波有惡化跡象，二手樓市氣氛降溫，但10月16日施政報告公佈放寬按揭措施，增強買家的入市信心，刺激二手交投增加，估計11月的二手登記量可望企穩2,000宗水平。

銀行界：全年樓價料續低單位數升幅

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）新一份施政報告放寬高成數按揭措施，首置800萬元以下的樓可做9成按揭，有分析則認為新方案有助帶動樓市二手成交，料全年樓價或有低單位數增長。

有銀行及按揭經紀公司反映新按揭措施公佈以來接獲有關查詢急升，不過由於臨近年底不少大型銀行已「跑夠數」，目前正放慢審批按揭申請並預支明年額度。

第3季二手樓價同比升4%

大新銀行經濟師溫嘉焯認為，在新措施下1,000萬元或以下的物業按揭比率增加，料有助減輕二手樓價的壓力，又指二手樓價第3季雖然回落了4%，但比去年實際仍有4%升幅，因此預期新措施或可令樓市全年維持低單位數增長。

他又指，新的長遠土地供應措施雖然正面，不過相信收回私人土地過程及改劃土地用途需時或相當漫長。

溫嘉焯亦提醒，新方案或令以往未能通過壓測的置業人士受惠，不過考慮到現時樓價仍處於較高水平，有關置業人士或需支付額外保費，尤其如供款額佔收入比重太高，在樓市前景仍未明朗之際，料市場氣氛仍會較為審慎。該行同時調低今年及明年經濟增長預測為0.3%及1.2%，低於原本預期的1%及2.6%。

「呼吸plan」轉會查詢倍增

新按揭措施在周三即時公佈、即時生效，據悉是監管機構要求保密功夫做足，因應樓市對消息相當敏感，因此事前甚至未有諮詢銀行業界等意見，以免洩漏半點風聲。雖然獲金管局開綠燈，在按揭計劃下為1,000萬元以下物業高成數按揭放行，不過部分銀行因應臨近年底、加上風險管控措施下都不傾向借盡，或提高按息才批出。

經絡按揭轉介高級副總裁曹德明表示，新按揭措施周三公佈以來，截至

周五公司接獲有關按揭查詢量較以往倍增，大多查詢發展商二按（俗稱「呼吸plan」）敘造高成數按揭能否轉會、以及1,000萬元內物業能否轉做高成數按揭等。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳亦透露，在新方案公佈以來公司接獲有關查詢急增，同樣以查詢發展商高成數按揭能否轉會為主。

新措施待了解 按保料促批貸

對於有消息指大型銀行暫緩批出按揭申請，曹德明則指，目前仍有個別銀行接受高成數按揭申請，只是大型銀行因應臨近年底「跑夠數」，才會放慢批出按揭申請，而目前亦正預支明年額度。

至於在新措施下，傳部分銀行在風險管控措施下仍傾向保守，甚至背後要求申請者通過壓測才批出貸款，曹德明則認為有關情況只是新措施下銀行界未完全了解細節所致，相信在按保下銀行樂意批出按揭。

美聯：上季中價樓錄2580宗成交或受惠

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新一份施政報告對首置人士按揭保險樓價上限放寬，九成按揭保險合資格物業價格上限由400萬元調高至800萬元；八成按揭保險的合資格物業價格上限由600萬元調高至1,000萬元。據美聯物業研究部統計，今年第三季介乎600萬元至1,000萬元二手成交共2,580宗，當中以荔枝角美孚新邨、東涌映灣園及大嶼山愉景灣佔最多，有機會受惠於新措施。

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，第三季逾600萬元至1,000萬元二住宅註冊量錄2,580宗。若以屋苑排名，當中以美孚新邨相關銀碼的註冊宗數最多，達36宗，而映灣園及愉景灣齊以34宗登記緊隨其後。

將軍澳西貢成交量稱冠

美聯物業房地產數據及研究中心高級經理張蓓蕾指出，第三季逾600萬元至1,000萬元二住宅註冊量錄2,580宗，佔同期整體二住宅註冊量8,357宗超過30%。值得留意，上述10個屋苑中，逾600萬至1,000萬元佔比最多的德福花園，第三季登記中共有約84%為此類銀碼。映



■美孚新邨中價樓第三季成交宗數排首位。 資料圖片

灣園及新都城亦分別佔約79.1%及約78%；麗港城、珀麗灣及麗城花園佔比亦超過70%；至於宗數排首位的美孚新邨則佔約67.9%；而維景灣畔及愉景灣分別佔約62.2%及約47.9%。

若以地區劃分，逾600萬至1,000萬元二住宅註冊量以將軍澳及西貢區最多，錄347宗；港島東區以247宗排名第二；沙田及馬鞍山區以224宗躋身三甲；荃灣區則以206宗進佔第四位；第五位為178宗的元朗及天水圍區。