

「減辣」限現樓 買家轉投二手 將軍澳3日56宗成交

政府上周三公佈新一份施政報告中提出放寬按揭保險門檻措施，刺激二手市場成交量。剛剛過去的周六日，中原地產及美聯物業各自統計的十大屋苑成交量分別錄得20宗及22宗，按周急升2.3倍及2.6倍。各區成交量暴升，將軍澳截至上周六的短短三日錄得56宗二手成交，超過10月上半個月的50宗。代理指，不少準買家擔心遲買更貴而加快入市，亦有個別業主反價亦錄得成交。

■香港文匯報記者 顏倫樂

中原地產十大屋苑於過去周六日（19日至20日）錄得20宗成交，較上周末急增14宗或233%，創27周新高。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑形容新措施為「減辣」，令買家選擇大增，沉靜3個多月的二手樓市顯著回升，觀望多時的買家恐遲買會貴，加快入市步伐，尤其是提供中小型單位的上車屋苑。惟市場兩大負面因素未解決，包括中美貿易戰及本地「政治事件」，相信樓價不會急升，只會減慢跌幅，呈價跌量升局面。

寬按推動二手市場轉旺

美聯物業統計10大藍籌屋苑亦錄得約22宗買賣成交，不單較上周末的6宗大幅急增266.7%，更創出自2017年3月初後約2年半新高。美聯物業住宅部行政總裁布少明指，樓市氣氛好轉，反映市民對相關政策受落，當中不乏業主看好後市，反價封盤，預計短期內1,000萬元以下的放盤仍然為上車及換樓客追捧對象。利嘉閣總裁廖偉強強調，放寬首次置業人士按揭保險樓價上限的新政策只適用於現樓，並不適用於樓花按揭，令不少一手新盤買家轉投二手市場，從而刺激二手市場轉趨暢旺。

新都城一個多月回升12.5%

各區交投明顯加快，中原地產譚桂貞表示，截至10月19日，施政報告公佈短短3天，將軍澳全區已錄得56宗成交，相比上半月15日的總和50宗還要多。其中，將軍澳新都城二期11座中層G室，面積363方

呎，最新以675萬元成交，呎價18,595元。屋苑同類低層單位在9月曾見600萬元，一個多月後回升75萬元或12.5%。

美聯物業李聖智稱，柴灣杏花邨43座中層05室，面積547方呎，外區客僅1小時便火速拍板，斥869萬元承接，呎價15,887元。祥益地產林家倫指，天水圍嘉湖山莊麗湖居10座中層G室早於8月中放盤，開價615萬元，早前因應政治事件過去已減41萬元，施政報告後再減7萬元，至568萬元成交。買家為外區客，認為再遲買會更貴所以加快入市。

買家追價購YOHO Town

亦有業主反價獲承接，元朗YOHO Town7座中層E室，面積423方呎，原業主最初叫價660萬元放售，獲得三組買家爭購單位，其中一組買家主動追價5萬元，以665萬元承接單位，呎價15,721元。

瑤瓏灣暫收1100票

至於一手市場過去兩日錄約40宗成交，交投量未見明顯上升。政府出招利好二手市場，面對競爭上升，未有影響發展商賣樓部署，中國恒大旗下屯門掃管笏恒大·瑤瓏灣剛原價加推2號價單，涉及174伙單位，平均呎價16,155元。消息指已收約1,100票，以首兩批單位共325伙計，超額近2.4倍。

新推單位由開放式到兩房間隔，面積223方呎至383方呎，扣除最高11%優惠及代繳從價印花稅優惠(上限為成交價3%)，折實價362.5萬元至598.8萬元。

十大屋苑周六日成交量

代理行	成交量	按周變化
中原地產	20宗	↑2.3倍
美聯物業	22宗	↑2.6倍
利嘉閣	19宗	↑1.7倍
香港置業	14宗	↑3.6倍

■製表：記者 顏倫樂



■中原陳永傑形容放寬按揭保險門檻為「減辣」，令買家選擇大增，觀望多時他們恐遲買會更貴而加快入市。 資料圖片



按揭保險計劃多年來變化情況

2007年12月

擴大按揭保險計劃承保範圍至收租物業，按揭成數上限為85%

2008年12月

- 1、放寬按揭保險成數至60%，最高可達90%按揭成數貸款
- 2、95%按揭計劃之供款與入息比率由50%調整至45%
- 3、最高貸款金額上限由2,000萬元改為800萬元

2009年10月

- 1、按揭成數70%至90%的貸款額上限由2,000萬元降至1,200萬元
- 2、按揭成數60%至95%的貸款額上限降至600萬元
- 3、按揭計劃暫停租住物業申請

2010年8月

- 1、暫停接受超過90%按揭貸款申請
- 2、90%以下按揭貸款的貸款額上限由1,200萬元降至720萬元
- 3、所有入息種類人士之供款入息比率上限劃一定為50%

2010年11月

按揭計劃只接受680萬元或以下住宅之申請

2011年6月

- 1、按揭計劃只接受600萬元或以下住宅之申請
- 2、不接受主要收入並非來自香港的人士之申請

2012年9月

- 1、持多於1個物業人士供款入息比率下調至40%
- 2、按揭計劃貸款年期上限由40年下調至30年

2013年2月

400萬元或以下住宅才可承造90%按揭

400萬元至600萬元住宅只可承造80%至90%

2015年2月

最高按揭成數由90%下調至80%，還款能力較強的首置人士除外

2019年10月

- 1、80%按揭保險上限由600萬元提高至1,000萬元
- 2、90%按揭保險上限由400萬元提高至800萬元
- 3、欲以高於修訂前的樓價承接須繳交額外15%的保險費用
- 4、現有按揭產品的供款入息比率統一以50%為上限
- 5、如未能符合壓力測試仍可申請，保費會因應風險作額外調整

■製表：記者 顏倫樂

納米盤無運行 發展商「起大少少」



■恒地林達民指，高成數按揭不再側重迷你戶、細單位，新項目會傾向「起大少少」。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、黎梓田）政府上周三突放寬八成及九成按揭保險門檻，業界相信，新措施會令購買力「大遷徙」，因以往首相不足的買家只能購買提供高成數按揭的新盤，但今天亦可於二手市場買樓。一手納米盤低首期的誘因也不再，相信發展商或會有一段時間回歸興建中型單位。有發展商直言，往後新項目的單位面積會「起大少少」，提供更多800萬元以下單位。

寬按促上車客轉投二手

政府放寬按揭成數，二手市場表現亢奮，但一手則相反，甚至有長沙灣新盤上周首輪推售218伙，單日只售出約一半單位，狀況迥異。泓亮諮詢及評估公司董事總經理張翹楚認為，放寬按揭門檻之最大影響在於扭轉過去一二手兩極化局面。因為過去市民如果首期不足就只能買新盤，透過發展商提供的高成數按揭來入市，但現在延伸到二手市場，變相多一個選擇，亦等於攤薄一



■新世界黃浩賢稱，項目會否興建更多大單位要視乎市場及區域，不會刻意加大面積。 資料圖片

手樓的購買力。

由於購買力轉移，他預測日後發展商無論興建單位類型，又或銷售策略都會變化。過去常見的「納米單位」由於市場需求減少，供應量將會減少，發展商或傾向興建較大面積的中小型單位。至於一手盤定價方面，他認為新措施刺激作用有限，相信發展商有回調壓力，但短時間內仍不會下調，只會繼續貼近同區二手出售，又或者用其他方式刺激買家入市意慾，如提高優惠或提高代理佣金等。

恒地提供更多800萬元盤

恒地近年因應市況，推出多個以迷你單位為主要的新盤。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民向本報記者表示，由於未來高成數按揭不再側重於迷你戶、細單位，未來公司的新項目會傾向「起大少少」，提供更多800萬元以下的單位，但暫時只是方向，細節仍有待研究。

不過，他同時指，是項措施可讓業主更輕易將手上二手物業套現，並購買一手樓，打通一手、

二手之間的流通性，變相「整大咗個餅」，因此未來新盤開價仍會跟隨市場水平。又指一手市場向來也存在高成數按揭，不過是次政府為現樓物業放寬按揭成數限制，對樓市會有刺激作用，公司旗下的樓盤會繼續以正常步伐推盤。

新世界稱不刻意加大面積

新世界營業及市務助理總經理黃浩賢向本報稱，政府放寬按揭成數只限於現樓，對於樓花沒有直接影響，但預計會有買家採用建築期付款辦法，待現樓時採用按揭計劃，料會吸引更多買家入市。至於未來項目會否興建更多大單位，黃浩賢指需視乎市場及區域，不會刻意加大單位面積。至於項目定價會視乎當時就業及經濟情況而定，開價將緊貼市場。

被問及會否繼續提供高成數按揭，黃浩賢指，過去發展商提供高成數按揭是歷史遺留的問題，既然市場上有公司提供高成數按揭，發展商亦無須與其重疊，反而應專注在物業銷售上。

九建關注用家需求戶型

九建市務及銷售部總經理楊聰永表示，按揭放寬對推盤步伐未有太大影響，而未來開則上，一些景觀較佳的地皮或會起較大的單位，但公司仍會把注意力放在用家需求重視的戶型上。至於會否調整高成數按揭計劃，他指仍需觀察，但強調不會提供較現時更高成數的按揭計劃。

張翹楚補充，今次新安排亦有利早年選用「呼吸plan」高成數按揭人士，因他們可將按揭由發展商旗下財務公司轉至銀行，不再承受高息按揭。

按揭鬆緊揭示樓市寒暑

政府放寬按揭保險計劃門檻，乍聽會覺得太進取，但其實過去廿多年政府不止一次透過按揭來調控樓市，措施堪稱「樓市寒暑表」。2009年之前有一段時間，九成按揭貸款額上限高達2,000萬元，及後才因樓市不斷上升而逐步收緊。至2013年後，九成按揭只容許400萬元或以下住宅才能承造，政策維持6年半以上，為按揭史上持續最長的一段日子，市場也忘記按揭原來一直是調控樓市的手段之一。

承擔銀行額外貸款風險

按揭保險計劃於1999年在香港面世，推出原因與當時樓市有莫大關連。翻查資料，自1991年11月開始，香港按揭上限訂在七成，市民買樓需支付三成按揭，這對大部分首次置業人士並不容易。1997年金融風暴發生前，不少新盤均有提供二按協助，一、二按合共按揭成數高達90%至95%，甚至曾出現十成按揭。

然而，這類二按按揭利率會較高，買家風險相當大。但若放寬銀行按揭上限，又會為銀行帶來風

險。1999年3月，政府正式推出按揭保險計劃，透過按揭證券公司為銀行提供按揭保險，可以讓銀行增加貸款金額，卻又不用承擔額外貸款風險。

按需求曾推負資產按揭

按揭計劃開始為85%按揭、貸款上限500萬元，之後因應市場曾多次調整：2000年8月及2004年7月分別將按揭成數上限提升至90%及95%，按揭貸款上限亦於2001年、2004年、2005年分別逐步提高至2,000萬元。其間更曾推出負資產按揭保險計劃、再融資按揭保險，並將按揭計劃延伸至樓花新盤及收租物業等。

情況一直延續到金融海嘯後的2008年底，當時全球各推量化寬鬆，導致本港樓價急速攀升，金管局此後推出一系列逆周期措施，按揭保險計劃的方向也由寬鬆轉為逐步收緊。

2009年10月，金管局推出第一輪樓按措施，主要收緊豪宅按揭貸款，樓價2,000萬元以上物業按揭成數上限由七成降至六成；90%及95%的按揭計劃，亦由2,000萬元樓價大幅降至1,200萬元及600

萬元，租住物業按揭計劃暫停申請。

之後金管局推出多輪收緊按揭措施，包括收緊按揭上限、供款入息上限、物業用途、持有物業方式、資金來源等，並推出壓力測試，期望以此提高置業成本，減低樓市泡沫。因應高成數按揭的信貸風險較高，按揭計劃與金管局措施同步於過去10年亦不斷收緊。

「終極收緊」前後近7年

2010年8月，按揭計劃暫停超過90%按揭貸款申請，2012年9月按揭計劃之貸款年期上限由40年降至30年。貸款額上限亦由1,200萬元逐步下調至720萬元、680萬元、600萬元，至2013年2月「終極收緊」至400萬元或以下住宅物業才能承造90%按揭，申請人亦必須是首次置業的固定收入人士及供款佔入息不可多於45%；八成按揭計劃亦僅限於不超過樓價600萬元的單位。

2013年措施延續至今年10月15日，時間長達6年半以上，今天按揭計劃再度變回放寬，是否預示樓市進入另一個跌市周期？

■記者 顏倫樂