

放寬按揭滿半年 助上車成果明顯 逾「6球」至千萬二手註冊量升6.5%

去年10月中特首公佈的《施政報告》提出放寬按揭保險成數的樓價上限至1,000萬元幫助市民上車置業，帶動1,000萬元以下二手住宅物業交投，過去半年受黑暴及疫情影響令整體二手住宅註冊量相比前半年回落16.8%，惟逾600萬元至1,000萬元二手註冊量逆市升6.5%，交投表現優於大市。當中以實用面積逾400至600方呎的單位成交為主，佔達61%，反映小市民都希望用此價格水位可以購入擁有合理空間的單位，而非只有百多、二百呎的納米盤。

■香港文匯報記者 梁悅琴

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，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，過去半年(以2019年11月1日至2020年4月15日註冊數字計算)受惠於放寬按揭的逾600萬元至1,000萬元二手住宅註冊量錄6,606宗，比起前半年(以2019年5月1日至10月31日註冊數字計算)6,200宗增加約6.5%；反觀同期整體二手住宅註冊登記共錄得16,798宗，較前半年20,187宗下跌約16.8%，足見逾600萬元至1,000萬元表現優於大市。

手盤，擴展至1,000萬元以下一、二手盤，令去年10月至11月的千萬元以下二手樓成交大增，樓價亦一度輕微回升。

由於二手盤源增加，如今花985萬元已可買入一個紅磡昇御門實用面積約606方呎單位，又可享高成數按揭，自然比用904萬元於同區只可買入一個實用面積只有391方呎新盤啟岸的吸引力為高，因而令不少新盤都為千萬元以下新盤單位增加建築期付款折扣優惠，待買家於入伙時向銀行作借貸來搶客。

發展商增建築期優惠

屯門恆大·瓊瓏灣1期、長沙灣愛海頌，以及青衣明翹匯，由去年10月至11月底開售期間，使用建築期的買家比例高達33%至46%。

隨著買家使用建築期付款的比例增加，有部分新盤更降低建築期付款比例，藉以吸引更多買家選用，以愛海頌為例，首張價單中的2款建築期付款計劃，首期為樓價10%及15%，其後發展商將使用建築期付款的首期減少至樓價8%。

然而，隨着今年初疫情令經濟進一步轉差，樓價有向下壓力，金管局於今年3月初終開聲指出，自從按揭公司去年10月調高按揭樓價上限後，留意到越來越多新盤買家選擇用「建築期付款」買樓，有些樓盤甚至超過8成買家選擇「建築期付款」。金管局提醒，因為買家只能以收樓時而非買入樓花時的樓價申請按揭，如果樓價在收樓前出現調整，銀行估價不足，買家就有機會需要多付首期的風險，才能找到銀行承造按揭。

買家由納米盤轉投中型戶

若以金額劃分，同期逾1,000萬至2,000萬元跌約35.3%，逾2,000萬元更跌約47.8%，至於600萬元或以下則回落約23.3%，可見逾600萬元至1,000萬元表現均較其他物業更佳。

值得留意，過去半年(截至4月15日)為止，逾600萬至1,000萬元二手住宅註冊量中，以有實用面積資料的個案計算，實用面積逾400至600平方呎的單位佔最多，達61%；其次是佔約23%的實用面積逾600至800方呎單位；實用面積400平方呎或以下單位佔約11%；而餘下僅5%為實用面積逾800方呎物業。

事實上，政府去年10月將八成按揭保險的合資格物業價格上限由600萬提升至為1,000萬元，適用於所有住宅物業，而適用於首次置業人士的九成按揭保險的合資格物業價格上限由400萬提升至800萬元。即時令要用高成數按揭置業人士的盤源由以往集中於新盤或600萬元以下的二



■受黑暴及疫情雙重打擊，整體二手住宅註冊量較前半年明顯回落，不過受惠去年10月《施政報告》所提出放寬按揭保險成數措施，逾600萬元至1,000萬元二手註冊量逆市升6.5%。

過去半年各類銀碼二手成交註冊量

	19年11月1日至20年4月15日註冊量	19年5月1日至19年10月31日註冊量	變化
600萬元或以下	8,038	10,483	-23.3%
逾600萬至1,000萬元	6,606	6,200	+6.5%
逾1,000萬至2,000萬元	1,682	2,600	-35.3%
逾2,000萬元	472	904	-47.8%
合計	16,798	20,187	-16.8%

資料來源：土地註冊處及美聯物業房地產數據及研究中心

千萬元以下一、二手市區可購置單位比較例子

	一手	二手
樓盤	紅磡啟岸27樓D1室	紅磡昇御門1座低層D室
實用面積	391方呎	約606方呎
成交價	904.332萬元	985萬元
呎價	23,129元	16,254元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

樓價跌加按揭 千萬以下二手筭盤多籬籬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)隨着樓價回軟，如今千萬元以下二手盤原來由開放式至三房戶都有得揀，又可申請八成按揭，難怪吸引買家伺機入市。

想在市區住得闊落一點？世紀21日昇地產黃文龍表示，北角建華花園低層D室，實用面積552方呎，3房開隔，坐向南面，外望山景，單位原叫價950萬元，放盤3星期，減價50萬元，減幅5.3%，以900萬元成交，呎價16,304元，低市價約5%。

大角咀凱帆軒第3座高層B室，向西

南望海景，2房間隔，實用面積約476方呎。香港置業趙松坡稱，單位以950萬元放盤一個月後獲外區客接洽，議價後減價57萬元，以約893萬元成交，實用呎價約18,761元，低市價約5%。據了解，買家為家庭客，心儀單位位處高層兼享海景，在無睇樓情況下拍板入市。

藍天海岸兩房賣650萬

新界區更是四處有貨揀。中原地產吳楚興表示，東涌藍天海岸6座高層H室，實用面積490方呎，兩房間

隔，業主於上月中以交吉形式開價698萬元放盤，隨後逐步調低叫價，近日最新叫價668萬元，因見買家態度誠懇，最終減至650萬元成交，累減6.9%，呎價13,265元。

單身上車一族，400萬元都有個開放式單位。利嘉閣陳庭豐表示，元朗漆柏9座低層G室，實用面積約272方呎，屬開放式設計，坐向北，望開揚景致。單位在去年9月初開始放盤，業主原叫價440萬元，經議價後減價40萬元或約9.1%，最後以400萬元沽出，實用面積呎價約14,706元。

一手昨售50伙 按周倍升

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)疫情略為緩和，惟經濟前景不明朗，加上中國恒大仍以貴絕屯門掃管笏呎價推售恆大·瓊瓏灣第2期，該盤昨日推售次輪269伙，因應疫情及限聚令，發展商規定每組客連代理只限4人，最終全日只售出22伙，銷售率僅8.2%；同日推售的新地屯門景秀里御半山II期新一批20伙，結果售出9伙。然而連同其他貨尾盤，昨日一手盤售出50伙，按周上升1倍。

上半月僅沽約230伙 跌61%

不過，為防止新冠肺炎疫情於本港蔓延，政府於3月底實施限聚令，4月迄今未有全新盤應市下，上半月新盤銷售量大跌。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料顯示，在不包括村屋物業以及部分特殊個案下，4月上半月(首15日)新盤售出約230伙，較上月同期約590伙大跌約61%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若以實用呎價劃分，4月上半月售出



■4月上半月新盤售出約230伙，較上月同期約590伙大跌約61%。圖為恆大·瓊瓏灣第2期。樓盤效果圖

新盤單位中，在不包括村屋物業以及部分特殊個案下，實用呎價逾1.5萬至2萬元單位錄131伙，較上月同期跌約65.2%，為跌幅最大類別；實用呎價1.5萬元或以下單位錄44伙，較上月同期亦跌約55.6%；實用呎價逾2萬至3萬元單位售出49伙，較上月同期亦跌約53.3%；而實用呎價逾3萬元單位則售出6伙，較上月同期亦跌約40%。

按金額劃分，4月上半月售出的230個新盤單位中，1,000萬元或以下售出155伙，即佔約67.4%；逾1,000萬至2,000萬元錄51個，佔約22.2%；逾2,000萬元錄24伙，佔餘下約10.4%左右。若以項目劃分，4月上半月售出最多單位的首3個項目悉數為屯門區項目，包括恆大·瓊瓏灣第1期及第2期、御半山II期。至於大埔區的天鑽、嘉熙及逸瓏灣8則緊隨其後。

疫情挫經濟

大批新盤延推開價勢受壓



■疫情持續影響下，本港經濟前景不明，打擊樓市氣氛。資料圖片

特稿

政府去年10月放寬按揭保險成數的樓價上限至1,000萬元，令二手盤源增加，加上新冠肺炎疫情重創本港經濟，今年第一季新盤只售出約2,400伙，按年大跌60%，創4年來按季新低。4月政府又禁止多於4人在公眾場所聚集，間接打擊賣樓活動，原本計劃本季推售的6,500伙新盤單位勢要延遲推售，競爭加劇下，發展商定價將面對下調壓力，料發展商要以低市價5%至10%的開價才能去貨。

事實上，隨着今年以來樓價持續轉弱，可以納入千萬元以下的二手盤源正逐漸增加，令買家可選擇購買住宅單位範圍已不如以往只局限於新盤。有代理表示，近月來因疫情嚴峻，令不少於辦公室工作的上班族變成在家工作，加上不少二手樓業主大減價10%或以上求售，反而吸引一批在家工作者可以抽空參觀二手樓盤，令成交量略為回升。

千萬以下二手盤源增搶客

個別二手單位更出現多組客一齊洽購情況，如粉嶺花都廣場6座中層H室，單位實用面積392方呎，兩房間隔，由於業主急於放盤，提供合理叫價，隨即吸引5組客人同時洽購，於放盤兩日內以523萬

元獲承接，呎價13,342元。相比之下，限聚令下本月全新盤都要停擺，各大發展商只能繼續促銷貨尾盤，包括已入伙的現樓貨尾盤，以避免稍後於立法會通過要繳交的一手樓空置稅，如中國恒大旗下屯門恆大·瓊瓏灣第2期、新地旗下屯門御半山II期及已入伙的大埔白石角雲匯第1期。

發展商投地出價趨向審慎

面對經濟前景不明朗，賣樓困難度加大，發展商投地補地價都變得審慎，今年首季沒有發展商申請補地價，變相放慢未來供應量來托市，投地出價亦相當低。

不過，分析指出，新冠肺炎疫情對樓市的衝擊大於去年的社會事件及中美貿易戰，主要因為失業率上升及金融市場波動，會令市民購買力下降，加上政府最近限制群組聚集的防疫措施亦令售樓活動暫停，市場預期今年第三季本港失業率將攀升至5%，如今積壓多達6,500伙新盤單位候命開售，包括日出康城SEA TO SKY、天水圍Wetland Seasons Park第2期、日出康城第10期、大圍站1期、屯門OMA BY THE SEA等。連同貨尾盤單位，涉及可開售單位逾萬伙，如果發展商真心想去貨，今年開盤實在無可能求價。

■香港文匯報記者 梁悅琴