

按證「定按」啟動 搶救呼吸 PLAN

申請免「壓測」 月入要求低惟息率較高

香港按揭證券有限公司的「定息按揭試驗計劃」今日開始接受申請，其按息比目前浮息按揭息率高，惟香港按揭證券有限公司發言人強調，「定息按揭試驗計劃」借款人是可以選擇30年的還款期，惟首10至20年定按優惠期過後，若再續浮息按揭息率須用P按、息率暫訂為P減2.35厘，以目前P為5.25厘計，即實際約2.9厘。由於毋須壓力測試，借款人的月入要求比目前浮息按揭會較低。同時，與發展商高成數按揭的「呼吸 PLAN」相比，「定息按揭試驗計劃」亦可以慳息。

■香港文匯報記者 梁悅琴



「定息按揭試驗計劃」的10年至20年的按息為2.55%至2.75%，而發展商提供的「呼吸 PLAN」貸款年期短，按息一般較高，部分有機會達5%，相比之下定息計劃較吸引。資料圖片



「按證定息計劃」VS「呼吸 PLAN」*

	10年定息計劃	20年定息計劃	未來2年「呼吸 PLAN」+ 其後市場上浮息按揭計劃(1)
實際按息(p.a.)	2.55%	2.75%	未來2年:5%，其後:2.5%
每月還款額	\$31,818	\$32,659	未來2年: \$33,333(定息期內)，其後: \$33,131
利息開支(定息期內)	10年: \$1,795,154 (-20%)	20年: \$3,261,241 (-6%)	10年: \$2,232,864 20年: \$3,470,791
50%DTI月薪要求	\$63,636	\$65,319	\$66,262(2)
壓測月薪要求	不需壓測(-18%)(3)	不需壓測(-16%)(3)	需符合壓測(3)(\$77,862)
是否符合資格	符合資格	符合資格	不符合資格

*假設月薪約7萬元客戶以1,000萬元購入住宅物業，首期付20%，按揭80%，貸款800萬元，參加「呼吸 PLAN」，5年期還息不還本，現已供3年，貸款期30年。

- (1). 假設「呼吸 PLAN」利率為5%p.a.，及浮動利率為2.5%p.a.於按揭期內不變
- (2). 假設2年後，客戶月薪不變，及將「呼吸 PLAN」轉至市場上浮息按揭計劃
- (3). 定息50%DTI月薪要求 vs 浮息壓測月薪要求

■製表：香港文匯報記者 梁悅琴

發言人表示，「定息按揭試驗計劃」的定息期分為10年、15年及20年，而借款人是可以選擇30年的還款期，每月供款金額以定息利率計算。當定息期完結後，借款人可選擇在剩餘還款期以屆時的定息按揭或轉為浮息續期，若再續浮息按揭息率須用P按，息率暫訂為P減2.35厘。

可續借至30年 期滿可轉浮息

考慮到借款人在定息期內不受利率波動影響，而定息期長達10年或以上，因此借款人無須符合加息壓力測試，惟仍然需要達到供款與入息比率不超過50%的要求。相比起使用浮息按揭計劃，在「定息按揭試驗計劃」下借款人的每月收入要求會較低，預算更為鬆動。

此外，定按計劃可同時申請按揭。

「呼吸 PLAN」轉「定按」10年慳20%息

根據按揭證券公司最新公佈，10年、15年及20年定息按揭試驗計劃的年利率分別為2.55%、2.65%及2.75%。假設客戶已買入一個1,000萬元住宅物業，客戶買樓時已付20%首期，因當時不符合壓測月薪要求，所以參加了發展商提供的「呼吸 PLAN」，5年期還息不還本。現已供3年，還有2年期滿。而客戶月薪約7萬元，計劃借80%按揭，即貸款額800萬元，貸款期30年。

客戶應即時申請「定息按揭試驗計劃」，還是等待兩年後「呼吸 PLAN」期滿時才轉按至市場上的浮息按揭

計劃？

由於發展商提供的「呼吸 PLAN」貸款年期短，按息一般較高，部分有機會達5%，相比之下，「定息按揭試驗計劃」的10年至20年的按息為2.55%至2.75%較吸引。以上例子的10年及20年定息期內總利息支出分別約179.5萬及約326萬元，相比未來2年繼續選用「呼吸 PLAN」及其他浮息按揭計，10年及20年的總利息支出分別223.2萬及347萬元計，即時申請轉用「定息按揭試驗計劃」可分別減少20%及6%的總利息支出。

「定按」月薪要求較低 下限63636元

同時，因為借款人無須符合加息壓力測試，相同的貸款額及年期條件下，借款人選用10年或20年的「定息

按揭試驗計劃」月薪要求分別為63,636元及65,319元，相比未來2年繼續選用「呼吸 PLAN」及其他浮息按揭計的月薪要求達77,862元低18%及16%。換言之，月薪要求比「呼吸 PLAN」低。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，客戶可向銀行表示申請混合定按與浮息或定按的最長30年的按揭計劃，即定按計劃完結後，客人可繼續選擇採用定息按揭或者轉為浮息續期，因此並不會存在因供款年期縮短令每月供款大增的問題。而按證定息試驗計劃適合新造按揭，並避免傳統壓力測試，亦為買家、包括樓花上會物業業家提供多一項按揭選擇。

按證定按計劃現時有7間銀行可接受申請，包括中銀、渣打、東亞等，申請期限至10月底。

新盤趕登場 OMA by the Sea 最快今開價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)疫情緩和，新盤爭相趕月內登場。永泰地產旗下屯門青山公路 OMA by the Sea 最快於今日開價；恒基地產旗下旺角利奧坊第三期取名為利奧坊·曦岸，售樓書籌備工作已進行得如火如荼，示範單位設於中環國金中心1期，料下周完工，目標月內推售。

利奧坊·曦岸或月內推售

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，利奧坊·曦岸提供約488伙，戶型由開放式至3房戶，當中主打一房單位，佔全盤近60%，項目預計關鍵日期為2021年第四季。該盤以Arty Green為設計靈感，打造都市罕見綠化藝術園林，再配合國際藝術家名師雕塑，將藝術元素融入生活，打造嶄新「西九藝綠潮都」。另外項目基座設購物商場，面積約3萬方呎，利奧坊首三期商場合共逾9萬方呎。

該盤鄰近預計2025年啟用的中九龍幹線，通車後預計繁忙時間來往西九與九龍灣商貿區車程約5分鐘，區內多

幢工廠正進行重建或活化，變成商廈、酒店及商住項目等，市建局正展開「油旺地區規劃研究」，研究引入嶄新智慧城市元素，研究引入首個智能泊車系統等。

整個利奧坊系列分7期發展，共提供約100萬呎樓面面積，首3期住宅項目合共提供1,450伙，其中利奧坊·曦岸及利奧坊·凱岸已入伙。

峻源日沽5伙 套現2.56億

新盤成交方面，中信泰富旗下馬鞍山峻源昨日再沽出5伙，套現2.56億元，分別位於第1座及第2座，成交價由3,530萬至7,698萬元。其中，第2座22樓A室，實用面積2,673方呎，4房3套連工作室間隔，1層僅設1伙，連609方呎平台，以7,698萬元成交，呎價28,799元。

龍譽呔造37633元 同盤新高

保利置業旗下啟德龍譽以4,960萬元售出第5座5及6樓C51單位，屬低座天台複式四房特色戶連兩間儲物房，



■韓家輝(右)表示，利奧坊·曦岸提供約488伙，戶型由開放式至3房戶，當中主打一房單位，佔全盤近60%。

實用面積1,318方呎，天台面積559平方呎，呎價37,633元，刷新龍譽低座特色戶最高成交價及呎價紀錄。新世界夥港鐵合作荃灣西站柏傲灣昨日以折實價3,281.1萬元沽出一伙頂

層海景四房一套海景單位，據悉，買家為區內換樓客，計劃自住，該單位為1A座57樓D室，實用面積1,042方呎，呎價31,488元，全盤四房戶亦告售罄。



■莫凱傑稱在經濟不明朗的情況下，豪宅價格及租金將較中小型住宅市場面對較大的壓力。

豪宅租金高位跌5.8% 逾兩年最大

香港文匯報訊(記者 黎梓田)仲量聯行公佈的《住宅銷售報告》，指出香港豪宅市場對租務需求俱疲的雙重打擊，導致豪宅價格較2019年第2季的高峰期下跌8.6%，豪宅租金下跌5.8%，為2017年以來最大的跌幅。該行分析，豪宅市場放緩，部分樓盤由售轉租，加上新盤落成量增加，短期豪宅租金將面對更大壓力。

仲量聯行香港資本市場部資深董事莫凱傑表示，豪宅市場向來較為波動，買賣的決定主要視乎市場氣氛。相反，中小型住宅市場則主要受供求關係所帶動。因此，在經濟不明朗的情況下，豪宅價格及租金將較中小型住宅市場面對較大的壓力。大中華研究部主管黃志輝表示，由於豪宅銷售市場放緩，部分樓盤由售轉租，租盤將逐步增加，加上新盤落成量增加，豪宅租金於短期內將面對更大壓力。

企業客減 豪宅市場短期料承壓

該行指，現時新冠肺炎疫情及社會事件影響本港經濟前景。由於市況轉弱，願意提供折扣出售單位的業主較以往增加，以套利或重新分配資金。

另一方面，豪宅租賃市場疲弱源於外籍僱員數目減少。外籍僱員為豪宅的主要租賃需求來源。香港去年下半年發生社會事件及今年爆發疫症期間，部分外籍僱員返回原居地，加上新派駐來港的外籍僱員減少，令香港外籍僱員數目減少。

該行又提到，租樓預算減少，以及大部分企業不再以公司名義為僱員租樓，僱員以私人名義租樓便會傾向租金較實惠的選擇，令豪宅的租賃需求顯著回落。由於存在工作職位減少及經濟衰退的隱憂，本地豪宅市場於短期內將面對更大的壓力。

啟德商地明截標 測量師降估值12%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)啟德商業地將於明日截標，地皮位處皇皇港鐵站上蓋，位置優越，但受經濟波動影響，測量師對地皮反應不樂觀。美聯測量師行董事林子彬表示，經濟環境轉差，加上項目投資額較大，增加投資風險，估計是次入標反應及出價將較為審慎，該行亦因而調低每呎樓面地價估值至7,000元水平，地皮估值約81億元。

樓面地價每呎7000元

地皮位於啟德第2A區4號、5(B)號及10號，屬商業用途。林子彬表示，項

目擁啟德CBD發展區概念，具交通及地利優勢，地皮周邊設有完善道路網絡，附近亦以商業項目為主，透過地下街形式貫通，形成區內「新商業區」，具一定發展前景。然而，項目由3個地盤組成，剪裁彈性相對較低，而且條款限制不可拆售，回報效益有所影響。

他續說，項目規模大，涉及投資金額較高，估計發展商出價未必會太進取，鑑於近期市況波動，商業物業前景波動性亦較大，料發展商出價偏向保守，故是次下調估值，由年初每方呎樓面地價8,000元，調減至7,000元

水平，下調幅度約12.5%，估計項目地價約81.22億元。

可建樓面116萬呎 區內次大

綜合現時市場各間測量師行對地皮之估值，介乎68億元至105億元不等，每方呎樓面地價由5,860元至9,000元不等。當中估值最低為華坊諮詢評估有限公司資深董事梁沛泓，他解釋，政府近年將項目對面的6幅住宅地皮全部改撥為公營房屋，可能會影響項目落成後的定位，估預料地價僅68億元至72億元。

據了解，項目由三個地塊組成，面積



■啟德商業地將於明日截標。

資料圖片

分別約為7.06、3.63及6.57萬方呎，再加上地下部分及休憩用地，總地塊面積21.3萬方呎。地盤總可建樓面116萬方呎，是暫時啟德區內規模第2大的商業地，僅次於南豐2017年投得的商業地王，比高銀捷訂的商業地大26%。