

新居屋中籤難 轉戰二手易上車

居二市場600呎三房 400萬有找

新一期居屋以及白居二申請於上週四(10/9)「開鑼」，抽居屋已被視為幸運大抽獎，每次開售吸引數十萬計的市民申請，而抽中新居屋或白居二的市民更是「萬中無一」的幸運兒。面對抽新居屋的艱難，居二市場中居屋「二手貨」順理成章為一個上車出路。新界居屋市場上「4球」盤選擇多且平，例如屯門龍門居約600方呎三房戶，入場不用400萬元。有按揭專家提醒，「中籤」白居二的買家如要有政府擔保下「穩陣」上會，最好以19年樓齡以下的居屋屋苑為首選，以免浪費這些「萬中無一」的上車機會。

香港文匯報記者 黎梓田

樓價回調，不少人最關心的就是如何以「無敵最低價」入市。世紀21家天下黎振傑表示，富榮花園的K室(2房)一般會較平，特別是低層，現在最平居二叫價約510萬元，相信議價後可以480萬至490萬元成交，「5球」內於核心市區置業，最平3房則由710萬元起。

屯門龍門居三房平過兩房

居屋供應重鎮之一的屯門區，隨着新一期居屋及白居二申請開始，刺激不少持有白居二資格的買家入市。祥益地產黃慶德表示，熱門二手居屋龍門居及富健花園在月初合共錄得3宗成交，包括龍門居11座中層G室，面積592方呎的3房戶，以435萬元居二市場價成交。

黃慶德指，龍門居最平居二市場放盤多數望樓景或內園，有3房放盤平過2房，並且「4球」有找。484方呎的2房最平叫價大約420萬元，不過有592方呎望樓景3房放盤居二叫價低至390萬元，其餘望樓景3房叫價也只是435萬元左右，3房叫價較2房相若甚至更低。至於富健花園，2房及3房居二入場費分別為400萬元及468萬元起，要注意的是龍門居及富健花園樓齡分別為22年及21年。

天水圍盤多 500方呎賣365萬

居屋集中地之一的天水圍，絕大部分的居屋屋苑樓齡已過20年，只有2001年落成的天富苑以及天頌苑的第F,G,H,J座(19年樓齡)以及第K,L座(11年樓齡)才符合政府擔保條件。根據祥益地產資料，天富苑有8個居二放盤，506方呎2房居二價由365萬元起，而650方呎3房則由432萬元起。祥益地產高級區域經理黃肇雯透露，日前天富苑錄得A座高層2室成交，面積650方呎，屬3房連套廁，原業主減價5萬，以495萬元(居二市場價)成交，呎價為7,615元，屬市場價成交。

樓齡約22年的旺角富榮花園近日交投加快，9月上旬錄得至少3宗成交，相較8月全月的4宗僅差一宗，其中居二市場成交兩宗，單位分別為8座中高層E室及14座低層E室，面積同為431方呎、2房間隔，分別以558萬元及515萬元沽出，屬市價成交。他提到，上述兩宗成交均「沽足價」，8座中高層E室中銀居二估價為560萬元，14座低層E室中銀居二估價為520萬元。

議幅擴大 睇樓量同比增兩成

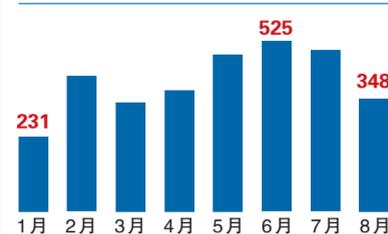
黎振傑解釋，由於8月份部分業主不准睇樓關係，需求一直壓抑至9月份，加上業主接受現實願擴大議幅，所以交投加快，睇樓量亦較上月增加2至3成。他又指，居二市場共有30多間放盤，較以往只有10多間增加近一倍，原因包括業主怕樓價跌、移民等。



新居屋派發首日，有不少市民前往排隊領取。

資料圖片

今年二手居屋註冊量(宗)



註：包括已補地價及未補地價居屋
來源：土地註冊處及美聯 製表：記者 黎梓田



近期成交活躍的居屋屋苑包括富榮花園。

資料圖片

近日居二市場成交個案

屋苑	單位	面積(方呎)	居二成交價	居二呎價
天水圍天盛苑	L座中層7室	650	528萬元	8,123元
天水圍天頌苑	P座低層1室	645	433萬元	6,713元
天水圍天富苑	A座高層2室	650	495萬元	7,615元
屯門龍門居	8座中層F室	431	350萬元	8121元
屯門龍門居	16座中層K室	592	475萬元	8,024元
粉嶺昌盛苑	A座中層1室	650	528萬元	8123元
沙田愉翠苑	F座中層1室	510	570萬元	11,176元
馬鞍山錦泰苑	H座高層5室	526	568萬元	10,798元
旺角富榮花園	8座高層E室	431	558萬元	12,947元
旺角富榮花園	14座低層E室	431	515萬元	11,949元
新蒲崗采頤花園	5座高層F室	588	723萬元	12,296元

資料來源：各大代理行

製表：記者 黎梓田

綠表/白表/白居二計劃摘要

	綠表(新居屋)	白表(新居屋)	白居二(居二市場)
分配名額(個)	2,819	4,228	4,500
「家有長者優先選樓計劃」家庭申請者	840	1260	-
單身人士申請者	280	420	-
最高按揭成數	95%	90%	90%*
最長貸期年期	25年	25年	25年
擔保人	政府	政府	政府
家庭總收入和資產限制	無需計算	有	有
申請截止日期	10月7日晚上7時		

*需視乎樓齡而定 資料來源：房屋署

製表：記者 黎梓田

資金凍結

本季二手居屋成交暫跌三成

新一期居屋相信會令不少上車資金被凍結，特別是二手居屋市場。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，第三季截至9月9日的二手居屋(包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場)註冊量錄962宗，與第二季1,382宗相差約30.4%。按目前推算，估計本季最終可達1,200宗，按季跌約13%左右。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，隨着第三波疫情爆發影響，第三季二手住宅交投較第二季有所回落。若與整體二手住宅市場(包括公私營)註冊量

相比，第三季截至9月9日的二手住宅註冊量錄9,315宗，較次季13,562宗仍錄約31.3%的差距，可見二手居屋註冊量跟隨大市回落，差幅相若。除此之外，相信部分二手居屋準買家或等待新一期居屋認購申請，亦是導致二手居屋按季回落的另一原因。

若以金額劃分，本季截至9月9日與第二季的二手居屋註冊量錄得不同程度的差距。據資料顯示，目前差距最大的是宗數最多的逾500萬至600萬元，暫錄303宗，較第二季479宗低約36.7%；而逾400萬至500萬元亦

少約34%；而本季暫錄110宗的400萬元或以下二手居屋物業，按季則少約23.1%；至於逾600萬元較第二季相差最少，暫錄266宗，較次季331宗少約19.6%。

細價居屋成交跌幅最大

劉嘉輝指出，若以金額劃分，8月份不同金額的二手居屋註冊量均告下跌。值得留意，銀碼愈細的物業，其按月跌幅愈大，當中400萬元或以下宗數按月大減一半，8月僅錄32宗註冊登記，跌幅為各類金額之中最大；

逾400萬至500萬元個案錄99宗，按月亦減約37.3%；至於宗數最多的逾500萬至600萬元個案，錄116宗，按月則跌約22.7%；逾600萬元個案101宗，按月跌約19.2%，跌幅為各金額之中最少。

隨着8月份二手居屋註冊量回落，今年首8個月累計合共3,211宗，相比去年同期3,370宗下跌約4.7%；反觀，同期整體二手住宅市場(包括私營及公營)錄30,235宗註冊登記，按年微升約1.6%，可見今年首8個月二手居屋表現未及整體二手住宅市場。

白居二點揀

要造9成按揭 揀19年樓齡以下

新一期居屋及白居二計劃於上週四開放申請，不少人最關心的是在抽中新居屋或者白居二之後應該揀什麼樓。雖然新居屋及白居二同樣有政府擔保，但白居二按揭卻有不少細節要注意，特別是政府擔保年期及居屋樓齡之間的關係，稍一不慎隨時「上唔到會兼撻釘」。

「白居二」是市民在收到批准信後，須向相關部門申請「購買資格證明書」(俗稱購買證)，並在居二市場中購買二手資助房屋物業。由批准信發出日起計，申請人要在4星期內申領購買資格證明書，並在證明書1年有效期內購買1個單位，逾期不續。申請人可選擇只申領房委或房協的資格證明書，或兩份皆申請，用其中一份買樓簽約時，另一份會自動失效。

政府擔保年期為30年減樓齡

在按揭年期及按揭成數方面有別於一手居屋。由於政府擔保期最長只有30年，由首次開售日期起計算，逐年遞減，因此購買二手居屋單位就要留意落成年份。

銀行一般會以金管局規定的最高30年為上限，扣除居屋物業的樓齡以批核年期。例如居屋樓齡為20年，「白居二」買家最高只能獲批「30年減20年」，即10年政府擔保期。購買二手未補價居屋/公屋，按揭年期最長均為25年，銀行批出的最高按揭年期一般會用以下方法計算：房委會擔保期(30年)減去樓齡(現時年份—首次出售年份)。

樓齡大 銀行審批跟私樓

如果是樓齡19年或以下的二手居屋，銀行一般都會批出九成按揭及最長25年的還款年期。至於樓齡介乎20至29年的二手居屋，當政府擔保期完後，屆時按揭餘額需要低過樓價6成，銀行會因應樓價扣減按揭年期或按揭成數，即按揭成數或低於九成、或還款期少於25年。如果超過擔保年期，一般銀行就最多只能做最長25年按揭，按揭審批會與私樓睇齊，要通過壓力測試，並須另覓擔保人。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，手上資金緊張的白居二買家，如想「穩陣」入市，最好是購買19年樓齡以下的居屋屋苑。如果樓齡介乎19年至20年之間，則要以居屋首次開售日期距離購買日期(簽署臨約當天)計算，但建議買家最好避免這些「踏界」情況，銀行有機會因此扣減按揭年期或按揭成數。曹德明又提醒，樓齡介乎20至29年的二手居屋，由於已由政府作擔保，所以是不能再額外加擔保人，入市時必須要留意這點。

專家建議

樓價回調 簽約前宜先估價

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，根據前線同事反映，居二市場大部分放盤均「估到價」，多數成交價均低於銀行估價。但事實上，銀行估價開始跟隨樓價及市況回調，如業主開價略高的話，有機會高於銀行估價，尤其是偏遠、單幢以及成交較少的居屋屋苑。他提醒，白居二買家如有心水，最好先致電銀行查詢居二市場估價。祥益地產數據分析部主管林佳武表示，屯門及天水圍的未補地價/居二的估價之中，有九成半都估足價。

估價指數呈尋底跡象

估價指數方面，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，上周CVI最新報33.59點，較對上一周的34.11點下跌0.52點。CVI前周由43點水平急跌至34點後，近2周仍然企穩於34點水平附近，未有持續大跌，兼且跌幅明顯收窄，前周跌8.59點、上周跌0.78點及今周跌0.52點，走勢出現尋底的跡象。

黃良昇又指，近期本港肺炎疫情漸趨穩定，政府逐步放寬防疫措施，有助刺激樓市交投，相信銀行為爭取樓按生意，估價會配合轉趨積極。展望中秋前後，CVI會止跌回升，樓價可以擺脫高位反覆的局面，兼重拾升軌。

7月上旬香港爆發本地肺炎個案，政府重新收緊社區防疫措施，樓市氣氛轉淡，CVI由50點好淡分界線跌至45點水平，連續6周於45點水平爭持，最高48.18點，最低43.49點，上下波幅約5點。同期樓價繼續高位反覆，CCL持續於180點爭持。早前市場出現個別減價成交，銀行因而調整估價，CVI由45點水平跌至34點水平，但CVI下跌屬短暫情況，展望中秋前後走勢會穩步回升。

5月中旬社會事件再現後，銀行按揭估價取態趨向保守。CVI由90點高位跌穿50點好淡分界線，連跌7周共44.01點，下降趨勢明顯，樓價升勢亦轉趨反覆，同期CCL波幅忽大忽小，僅升1.71%。