按揭放寬利好 業主群起反價最勁15%

二手居屋及納米樓競爭力大幅下降

政府放寬按揭保險樓價上限，即時為二手樓市沖喜，中細價樓業主群起反價，加幅高見15%，個別嗌價更挑戰項目新高。樓市曙光乍現，用家加快決定，馬鞍山連錄2宗入市個案，荃灣中心有買家借盡9成上車。惟是業界不諱言指出，放寬按保可助首置上車，惟環球經濟存在不穩定性，放寬按揭成數將大幅增加槓桿效應，增加風險，呼籲市民勿盲目入市。

大公報記者　林惠芳

新按保之下，樓價600萬至1000萬元住宅最受惠，中價樓業主群起反價。中原王勤學指出，元朗主要屋苑約5%業主反價，最高加幅為入伙5年的蔚林5座高層E室，實用793方呎，本月初開價740萬元，但放寬9成按保至樓價上限800萬元後，馬上加價110萬至850萬元，加幅近15%，比同類單位去年高峰價838萬元還要貴。

豐連加幅逾13%呎價撲1.7萬

同區世宙也有業主反價一球，為3座低層F室，實用645方呎，由800萬加至900萬元，加幅12.5%，比樓上單位今年5月作價812萬元高一截。

中原陳旭明說，東涌映灣園有一成以上業主封盤反價，包括映灣園7座中層B室，實用729方呎，原先由768萬減價到730萬元，施政報告後馬上封盤。

細價樓業主進取。祥益胡志偉表示，屯門及天水圍約有15至20%的放盤業主反價，加幅平均5%，個別較進取，例如屯門豐連1座高層C室，實用343方呎，業主看好放寬按保措施，馬上由510萬反至580萬元，加幅達13.7%，意向呎價撲1.7萬挑戰屋苑新高。

荃中上車客盡借九成按揭

美聯周志強說，粉嶺花都廣場8座高層H室，實用392方呎，現加40萬至520萬元，加幅8.3%。值得留意，該屋苑5座高層A室，面積一樣，上月517萬元易手後買家撻訂，日前減7%以483萬重售，如今同類放盤開價比上月撻訂價還要貴。

荃灣即錄借盡9成入市個案，美聯鍾家豪表示，荃灣中心有上車客於施政報告後入市，借盡9成按揭，買入14座高層E室，實用324方呎，成交價415.3萬元，由於新措施前樓價400萬元可借9成按保，買家要準備15.3萬元補差額，如今可全額借盡9成按保，買家於睇樓後即爽快拍板入市。

用家憂遲買更貴，加快入市，施政報告後連錄成交。美聯黃家樂表示，銀湖天峰7座低層E室，實用573方呎，業主肯議價45萬元，即獲用家以845萬市價承接，實呎14747元。同區富寶花園1座低層D室，實用583方呎，獲綠表客以420萬元市價購入，實呎7204元。

中原陳思麗說，天水圍嘉湖山莊景湖居9座中高層D室，實用544方呎，換樓客昨晚拍板以540萬購入。

業界籲切勿盲目入市

戴德梁行大中華區副總裁及大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻分析稱，政府放寬按揭保險樓價上限，可協助首置人士上車。可是市場供應仍然有限，未來環球經濟及社會狀況仍存在不穩定性，放寬按揭成數將大幅增加槓桿效應，增加風險，建議市民應衡量自身負擔能力，切勿盲目入市。

業內人士指出，放寬按保後，以往挾高成數按揭優勢的二手居屋；以及400萬元以下可借9成的納米樓，在新措施下競爭力將會大減。

最新二手反價個案

單位	實用面積（方呎）	原價（萬元）	現價（萬元）	加幅
元朗蔚林5座高層E室	793	740	850	14.9%
屯門豐連1座高層C室	343	510	580	13.7%
元朗世宙3座低層F室	645	800	900	12.5%
元朗溱柏1座低層C室	598	660	740	12.0%
沙田第一城36座低層D室	307	535	600	12.0%
大圍名城1期3座低層NA室	677	1050	1150	9.5%
粉嶺花都廣場8座高層H室	392	480	520	8.3%
東涌東環2B座中層5室	453	628	650	3.5%
天水圍嘉湖山莊樂湖居5座中層G室	548	570	580	1.8%

大公報記者林惠芳製表

◀政府放寬按保樓價上限後，二手樓掀反價潮

東熹苑呎價失守8000元

【大公報訊】一如市場預期，施政報告加大力度覓地增建資助房屋，愈來愈多二手資助房業主減價止賺。據房委會最新資料，上月全港公屋及居屋第二市場（綠表、未補地價）成交錄200宗，按月升59%，其中筲箕灣東熹苑呎價失守8000元，為逾一年來新低。

房委會公布，10月上半月全港公屋及居屋第二市場暫錄10宗買賣，比9月同期9宗增加1宗；9月全月修訂為200宗，按月增加59%。據新增成交個案顯示，筲箕灣東熹苑一個低層606方呎單位，以460萬元綠表售出，實用呎價僅7591元，為該屋苑去年11月後首次跌穿8000元呎。

愛海頌今首賣218伙 七人爭一伙

【大公報訊】記者林志光報道：長實（01113）夥拍市建局的深水埗愛海頌成為施政報告後首個開售的樓盤，據了解共收約1600多票認購登記，超額逾6.3倍。市場人士認為，施政報告放寬按揭保險限制，或有利今日樓盤的銷情。

愛海頌於今日進行首輪銷售218個單位，因受本港暴亂衝突及中美貿易戰影響，認購登記反應較慢，據了解，由上周五至昨日截止登記，7日累積登記約1600多票，以首輪銷售單位計，超額逾6.3倍。長實助理首席營業經理何家欣表示，初步統計約80%入票者有意購買兩房單位；又入票人士中半數來自九龍區。對於施政報告內，有關放寬申請九成按揭保險的樓價上限，她認為消息利好樓市，可釋放二手購買力，激活換樓交投，不過，效果如何仍須時間觀察。

匯璽Ⅲ第3輪共推235伙

至於新地（00016）今日亦為深水埗西鐵南昌站上蓋匯璽Ⅲ進行第3輪銷售，公開發售178伙，及以招標方式出售57伙，合計235伙。據了解，公開發售的單位，僅錄得約200多票登記。

有市場人士指出，新修訂的按揭保險計劃適用於已落成住宅物業，因此，對已為現樓的匯璽Ⅲ有利。不過，由於新按保以申請按揭日期為準，愛海頌的買家如選用建築期付款計劃，只要在收到發展商的交樓通知時，便合資格申請該新按保計劃，故此，該新計劃有利該盤今日銷情。愛海頌的預計關鍵日期為2021年6月底，即有約20個月樓花期。

另新地安排大角咀瓏璽6A座41樓A室於本月20日招標出售，下月30日截標。該單位的實用面積2584方呎。又該公司昨日以招標方式售出沙田九肚雲端Apex第2座3樓A室，成交價1880萬元，以實用面積988方呎計，呎價約1.9萬元。

此外，剛開始交樓的油塘海傲灣，九龍建業（00034）市務及銷售部總經理楊聰永表示，該盤已售577伙，套現約35億元，餘下近70伙現樓貨尾單位，暫將繼續以原價發售，不過，會視乎市場對新按保計劃的反應，隨時取消由發展商所提供的高成數按揭服務，另亦考慮保留約30伙作收租投資之用。

靚盤逐區巡

長實（01113）逾兩年沒有大型新盤開售，其與市建局合作的長沙灣愛海頌已經登場，項目以市區及兩鐵匯聚便利作賣點，距離南昌站及深水埗站約5至7分鐘路程，並主打2房及3房開則，迎合家庭客及分支家庭需求。

匯聚南昌站及深水埗便利成賣點

愛海頌開則兩三房迎合家庭客

大公報記者　梁穎賢

愛海頌坐落海壇街，建有4座，礙於地勢項目分開3個地盤發展，中間有馬路分隔，驟望以為是3個不相關地盤，項目提供876伙，全為2房及3房主人套房連儲物房設計，當中2房佔75%即658伙，實用面積474至507方呎；3房單位佔25%或218伙，實用面積695至786方呎，部分單位可享昂船洲一帶海景，大部分單位主要望南昌公園及城市景，部分可眺望獅子山景。

客飯廳V形角窗大增採光

發展商已陸續向傳媒及公眾開放示範單位，當中主打的2房示範單位，則挑選3座28樓E室作藍本，實用面積507方呎，以開放式廚房設計。大廳呈長形間隔，客飯廳長約21呎10吋，闊約9呎，罕有引入V形角窗設計，提高採光度。

客廳擺放橙色弧形絨皮面沙發配金色地燈，搶眼奪目。米白色皮革串連客飯廳及廚房，立體圖案軟革牆身配合幾何切割的銅色不銹鋼兼風格硬朗的裝飾架，令空間充滿層次感。飯廳一束不同大小的特色水晶酒樽燈飾線條的吊燈，全人手工藝切割，造型簡單卻不失品味。

▲客廳橙色梳化好不搶眼

開放式廚房擺U形工作枱

設計師刻意打通主人房及睡房，把客房改造為畫室，並以特色畫架裝置手繪油畫作為劃分的屏風，相容了私隱度及實用性；原則之主人房長約11呎，寬約6呎9吋，預留足夠衣櫃位，方便收納衣物；兩間睡房的窗戶以大面積玻璃設計，光線及視野開揚。

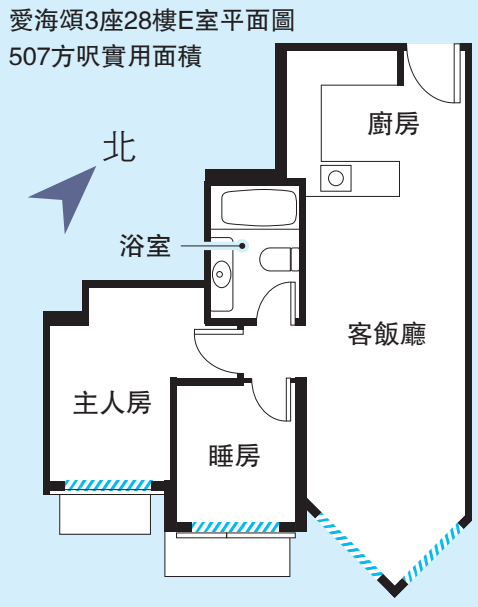
開放式廚房設有U形工作枱，配備一系列家電及裝置，下廚方便。

▲設計師將其中一間睡房改裝成畫室

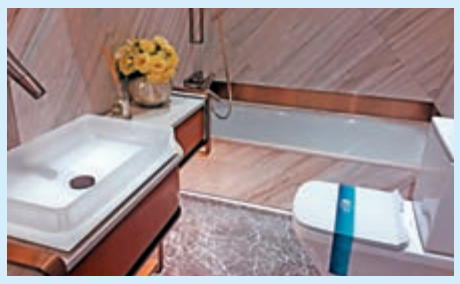
▲設計師利用特色畫架裝置手繪油畫，作為劃分睡房及畫室的屏風

MARINI

愛海頌3座28樓E室平面圖
507方呎實用面積



▲飯廳毗鄰開放式廚房



▲浴室

配套及注意

會所：3大會所約有40項設施，包括泳池、健身室、男女士天地等

景觀：主要是南昌公園及市景

交通：距望南昌站及深水埗站約5至7分鐘路程，荔枝角道及長沙灣道沿線有多條巴士及小巴路線來往各區

生活配套：附近一帶平民食肆及小店林立，足夠應付日常生活，大型商場可前往南昌站V WALK或西九龍中心

注意：項目對出有不少南亞及非洲籍人士經營舊電器回收店舖，不少電器堆滿街上

愛海頌小檔案

地址：海壇街201號、203號及218號
座數：4座　單位總數：876伙
戶型：2及3房
首批價單伙數：180伙
定價：925.3萬–2074.1萬元（折實721.7萬–1617.8萬元）
呎價：18019–26901元（折實14054–20983元）
平均呎價：23959元（折實18688元）
折扣額：22%
預計關鍵日期：2021年6月30日
示範單位地址：紅磡置富都會
開放日期：即日
物業網址：www.seasidesonata.hk

◀大廳呈長形設計配合V形角