

H按與P按每月供款比較

樓價	400萬
按揭成數	70%
借款額	280萬
還款年期	20年
H按每月供款	18,289元
P按每月供款	21,687元
H按與P按每月供款相差	3,398元
註：H按以H(0.14厘)+0.8厘計(H以1個月計)	
P按以P(5.25厘)-2.5厘計	



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近年樓價持續升溫，政府要連番出招仍未能降溫，政府周三公布財政預算案會以透過主動增加土地供應穩樓市前夕，香港低息環境亦提早作出轉變，恒生銀行突然帶頭收緊近年大行其道的拆息(H)按揭，重新主攻以最優惠利率(P)為基準的按揭計劃，變相加息，令現時供樓利息處歷史新低的局面出現轉變。業界相信，中小型銀行會掀起加H按揭息潮，亦可以令一直未能降溫的香港樓市叫一叫氣，樓價升勢將放緩。

現時H按的實際按息一般約為1厘，P按的實際按息約為2厘至2.5厘，恒生收緊H按生意，催谷P按，以恒生提供的P按計，變相要令貸款者加息1.4厘，增加供樓負擔約3%至5%。

恒生帶頭收緊H按 催谷P按

中原亞太區董事陳永傑坦言，過去1個月樓價再度大升逾10%，如今恒生突收緊H按，政府又增加土地供應下，對樓市可以起到中和作用，令升勢可以平衡一點，長遠有利樓市健康發展，料未來一段時間樓價會保持橫行。



■ 中原亞太區董事陳永傑

利嘉閣董事總經理廖偉強認為，現時P按的息口依然低企，對用家依然有吸引力，至於增加土地供應要2至3年後才見效，屬於遠慮；市場觀望周三財政預算案，豪宅交投雖然保持暢旺，但中小型屋苑成交過去一周已明顯放緩20%至30%，加上假期因素，2月交投料跌30%。他估計，財政預算案明朗化後，3月份的交投會回升30%，樓價升勢料會放緩，升幅料只有2%至3%。



■ 星展存款及有抵押貸款高級副總裁鍾少權

有銀行界人士指出，恒生於年初帶頭改變按揭策略，再以P按揭計劃為主導，估計與按息的息差太低令其無利可圖有關。事實上，去年匯豐突然於農曆年後首度推出H按，按息為H+0.65厘，以搶攻市場佔有率，基於拆息持續低企，H按的供款明顯比P按划算，掀起轉按熱，亦令其他中小型銀行亦要跟隨爭H按的生意，紛紛以H按低息搶客，令市場上的H按比例大大提升。

息差太低利太薄 逼銀行變招

星展存款及有抵押貸款高級副總裁鍾少權指出，該行暫時無意停止提供H按揭計劃，仍會主動向客戶提供有關選擇，並坦言現時H按揭利率不合理，按息要達H加1厘才有合理利潤，他指出，會密切注視市場情況，現時有加H按的誘因，若時機適合會加H按的息口。現時星展的H按為H+0.8厘，封頂上限為P-2.75厘。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳指出，H按揭計劃利潤太微薄，相信恒生為了擴闊息差，加上在貸款需求強勁下，銀行再無壓力以低按息搶客，故基於本身策略和資金成本作出牽頭，改推以P計劃為主的按揭。

利息掉頭負擔重 入市三思

中文大學經濟系副教授莊太量表示，香港樓價於過去兩年內上升超過50%，除了住宅不應求外，更有海外及內地投資湧入香港買樓，導致樓價飆升，預期短期內情況持續。

他續說，雖然現時息口仍低企，令供樓負擔比例仍較以往為低，但現時供樓負擔已升至42%，金管局去年已多次警告，籲市民小心利息掉頭，若利率回升至約4厘水平，負擔水平將急升至54%，超越過往長期平均數，負擔進一步加重，市民入市要三思而後行。

港撤加息潮 瘋狂樓市叫一叫

恒生變相加1厘 中小銀行勢追隨



現時各大銀行按揭息率

銀行	最優惠利率 (P) 計劃拆息	(H) 計劃
滙豐*	P-1至P-1.5厘	H+0.8至H+1厘，上限P-2.65厘
恒生*	P-2.85厘	-
中銀*	P-1.5厘	H+0.8厘，上限為P-2.7厘
東亞	P-2.75厘至3厘	H+0.8厘至1厘
渣打	P-3.1厘	H+0.8至H+1厘，上限為P-2.9厘
星展	P-3.1厘	H+0.8厘，上限P-2.75厘
大新	P-3.1厘	H+1厘，上限為P-2.8厘
建銀	P-3.1厘	H+0.8厘，上限為P-2.85厘

* 最優惠利率為5厘，其他銀行為5.25厘
貸款額150萬元以上

2月一手登記升近六成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府去年11月再度出招壓樓市後，短短一個月市場已消化消息，今年1月買家入市意欲強勁，一、二手再度轉旺，令2月登記再度回升。中原地產研究部聯席董事黃良昇預計，2月一手登記約達430宗及50億元，按月分別上升58.7%及0.2%，至於二手登記更會推升至約9,300宗及375億元，按月分別上升31.2%及30.8%，創3個月新高。

黃良昇指出，截至2月16日，2月份一手私人住宅買賣合約登記暫時錄得269宗，總值34.5億元，預期整月約達430宗及50億元，按月分別上升58.7%及0.2%，顯示1月元朗新盤泉譽熱賣，帶動一手登記反彈回升。2月份暫時登記宗數最高的新盤為元朗泉譽，錄得84宗，總值2.95億元。飛鵝山峻弦及土瓜灣駿豪居各錄18宗，並列第二位，分別總值2.88億元及0.68億元。大圍盛晉暫有16宗，排名第三位，總值1.3億元。

至於二手私人住宅買賣合約登記暫時錄得4,926宗，總值201.9億元，其中嘉湖山莊錄得90宗登記。美孚新邨及沙田第一城暫時分別錄得79宗及71宗。而太古城則暫錄67宗。

此外，逾千萬元豪宅於1月份亦大旺，美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，據美聯物業資料研究部及土地註冊處資料顯示，2月首17日逾千萬二手豪宅註冊量暫錄得261宗，按月升逾1倍，料全月可超越1月的302宗，為自去年11月政府出招後首次錄得反彈。

隨著市場適應新措施，二手交投顯著增加，豪宅物業交投未有受到收緊按揭上限的影響，頻獲買家承接，反映豪宅市場亦並非以炒家為主力，仍然有不少具實力用家積極入市。

加息增供土地 樓市降溫有望

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府周三公布財政預算案前夕，恒生銀行突然收緊H按，主攻P按，令市場愕然，配合政府會主動推出土地，亦令火熱的樓市有望降溫，加上不少發展商爭相推盤下，市民入市選擇增加，更加可以冷靜地盤算好供樓負擔才入市。

新盤選擇多 入市可更冷靜

港元與美元掛鈎下，近年因美國經濟未明朗，美國利率未能加息，香港利率維持於歷史新低，P按由以往「P+」變為「P-」，按息更因拆息按揭大行其道，供樓利率只有1厘或以下，相比以往高峰期即1981年10月最優惠利率高達20厘(當時按揭利率比最優惠利率為高)，其後利率逐步下降，1982年12月回

落到10.5厘的水平，如今更只有1厘至2厘下，供樓負擔才得以大為減輕。

不過，如今政府進一步主動增加土地供應，又有銀行收緊H按，變相加息，現時入市者一定要量力而為，尤其是未來會趨向加息下，更要了解自己的負擔能力。

中原地產新界區董事王浩聰表示，新一份財政預算案以增加供應為主，但遠水難救近火，於現時低息環境下，樓價仍會挾高，成交會減慢，加上近期不少新盤亦趁新年伊始推售，以伺機爭相吸納不同客源，作為用家，若是自用，又有財政實力，自然可以選擇入市提升居住質素，但作為投資者，目前供樓負擔已升至42%，樓價亦開始有點高處不勝寒，今年底或明年初美國亦有可能加息，如今入市者必定要量力而為。

觀望周三預算案 新盤待開 二手封盤

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場觀望周三預算案下，加上不少新盤亦計劃預算案後才開盤，二手業主則反價封盤，令盤源減少，預算案前夕一、二手樓交投略為減慢。

昨日一手盤只錄得8宗成交，其中長實於大圍盛晉佔4伙，新地的元朗YOHO MIDTOWN及飛鵝山的峻弦各售1伙，元朗翠薈售出2伙。

四樓盤計劃周末推售

事實上，樓市在新年假期結束後轉旺，政府亦會於財政預算案後進一步增加住宅供應，各大發展商亦部署推盤增供應，至少4個新盤包括大圍盛晉全新一批單位、屯門青榕街海譽、掃管笏星堤、中環尚賢居首批共逾200伙計劃於周末推售。

長實於大圍的盛晉及屯門青榕街海譽部齊齊出擊。其中盛晉先推望金山景的3房及4房戶，其中望金山景的4房戶名為「金鑽名邸」，面積1,275呎，入場費低於1,000萬元，呎價約9,000至1萬元。至於海譽先推2伙頂層複式戶「海景天際屋」接受洽購，其中A複式連雙平台戶的意向呎價1.6萬元，面積2,189呎，及近400呎平台，入場費約4,000萬元，為4房雙套房。

恒地於中環尚賢居昨日開放示範單位予公眾參觀，最快可於週內派發價單，周五開售，首推50伙，或包括少量行政樓層單位，標準單位意向呎價因應市況上升10%至2.2萬元水平，入場費低於1,000萬元，頂層意向呎價3萬元。至於新地於掃管笏的星堤亦計劃週內開價，包括50複式戶，意向呎價1.3萬元，特色戶意向呎價1.5萬元。

二手方面，香港置業九龍區營業董事姚偉南指出，市場觀望財政預算案下，昨日二手交投比上周末減少30%，但二手業主叫價仍企硬，部分更反價封盤。儘管恒生收緊H按，但小業主暫時未有太大擔心，相信只是個別銀行做法，然而，若果有其他銀行跟隨，會令熾熱的樓價正升。

預算案後即推勾地

據悉，政府將於周三公布新一年度財政預算案後，隨即公佈下年度的土地申請表(俗稱「勾地表」)，為確保有足夠的私人住宅土地供應，政府每月都會主動賣地，涉及數量逾10幅，變相恢復已暫停逾8年的定期賣地。勾地表內亦會加入多幅大型住宅土地。

渣打馬拉松今起步 6.5萬人寒流下作賽
香港長跑界盛事「渣打馬拉松2011」今晨開跑，有破紀錄的6.5萬人報名參賽。天文台預測今晨仍較寒冷，有雨且濕度較高。
詳刊A4

東廊橋躉移位 當局指無結構危險
每天車流量逾15萬架次的東區走廊，上月發現其中一條支路的橋躉「移位」1至2厘米，使橋面向橫移動約1吋多。路政署檢查後，強調不構成安全問題。
詳刊A5

粵擬借港澳閩桂瓊 建構海洋經合圈
廣東大力推動構建粵港澳、粵閩、粵桂瓊三大海洋經濟合作圈，力爭在「十二五」末期建成具有領先水準的海洋經濟區。
詳刊A6

美眾院通過削資方案 聯邦政府下月瀕癱
美國民主共和兩黨展開新一輪政治激鬥，眾議院昨晨投票通過大削政府開支約4,749億港元，政治陷僵局恐令聯邦政府運作下月瀕癱。
詳刊A12

冒牌偉哥來自香港 美機場檢2萬粒
美國海關在紐約肯尼迪國際機場，檢獲1.99萬粒來自本港的冒牌「威而鋼」等治陽萎藥，約值171萬港元。當局正聯絡本港海關追查來源，暫時無人被捕。
詳刊A16

六合彩MARKSIX 2月19日(第11022期) 搜珠結果
13 16 18 23 34 42 40
頭獎：無人中
二獎：\$587,340 (2.5注中)
三獎：\$111,870 (35注中)
多寶：\$8,000,000
下次搜珠日期：2月22日