銷情慢熱 發展商變陣

新盤寄望內地客

尚城沽200伙後拉閘 留400伙供溫州深圳廣州客

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴、周穎) 政府突增土地供應及銀行突然調高H按息率下，新盤銷情變得慢熱，發展商亦要變陣應對。長實元朗新盤尚城昨晚開售，在售出200伙後沒有一鼓作氣再推售餘下400伙單位，預留給今明兩日到埗的溫州、深圳及廣州等內地客購買。市場人士相信，樓市及息口環境突變，相信發展商亦需觀察市況，並延長優惠付款辦法等措施應對，避免去貨速度減慢時予人「賣唔去」印象。

以低於對手尚豪庭22%，即供呎價3,780元起招徠的元朗洪水橋尚城昨晚7時推售，雖然發展商長實3天前「大曬冷」公布621伙價單，但昨晚只按需求分段推出2批價單合共200伙，消息指，此200伙已全數沽清。同樣「大曬冷」的新地元朗尚豪庭，市傳昨再售逾30伙，兩日累售逾230伙，佔可供發售單位總數逾70%。恒基地產於灣仔的尚匯加推55伙，昨日售出約一半單位，平均呎價21,548元。

樓價「抵」過深圳吸引內地客

對於沒有一鼓作氣推出其餘400多伙已公布價單的單位，長實集團執行董事趙國雄昨解釋，尚城已公布621伙價單，佔單位總數85%，但會分3天推售，按市場需求分段加推，原本今日取消的持貨1年半可享6%樓價現金回贈優惠計劃會延長至明日，昨首推200伙主力售予香港人，今、明兩日會有內地買樓團到訪，由於尚城的樓價比深圳樓價「抵」，料內地客入市比例會上升，料整個樓盤734伙中會有10%為內地客。

趙國雄指出，今次尚城以低價及提供不同付款方法予買家，主要是幫助上車客「升呢」，至於尚城仍未推出的第2座會於下周復活節期間推售，此座單位面積以600及1000多呎為主，現時已有客戶查詢，已公布售價的22間洋房會於明日推售。

長實地產投資董事郭子威指出，昨日因應市場需求以派貨形式推售，先推100伙2至4房戶，3房佔60%、2房佔30%、4房佔10%。首批100伙於晚上7時開售後首1小時已沽清，到晚上9時再加推100伙，亦告沽清。

香港置業昨天組織一團共有約75組客人的內地團前來尚城選購，該批客人來自深圳、溫洲及廣州等，購置「尚城」作投資及自用各佔半。

尚豪庭兩日售逾230伙佔70%

至於尚豪庭昨進入第二日銷售，市傳昨日售出逾30伙，兩日累售逾230伙，佔單位總數逾70%。尚豪庭已推出326伙，分布於第1、2及3座，及第8座洋房。資料顯示，尚豪庭首張72伙價單的平均呎價6,383元，即供平均呎價為6,064元，其後加推9張價單，合共252伙，並輕微加價1%至3%，當中最貴呎價及售價單位為位於第3座27樓A室的特色戶，建築面積1,727呎，另有平台481呎及天台1,136呎，售價2,052.64萬元，建築面積呎價11,886元。

今推洋房即供呎價12031元

尚豪庭今日會首推第8座洋房，該屋面積2,211呎，花園面積856呎，售價2,800萬元，呎價12,664元，即供呎價12,031元。至於前日加推第2座27樓B的「天豪大宅」，會於明日推售，該單位建築面積1,727呎，售價1,965.3萬元，呎價11,380元。

中原地產新界區董事王浩聰表示，尚城及尚豪庭兩個元朗區新盤，銷售反應已算不俗，尤其以2房及3房戶銷售速度最快，因其即供售價大部分為200多萬至300多萬元不等，對上車及換樓客十分吸引，但售價一達500萬元以上則有一定阻力，他估計，今明兩日此兩盤的銷情會保持穩定上升。

■元朗洪水橋尚城首日推售，長實集團執行董事趙國雄昨向代理派貨。

■美聯尚城準買家輪候區。

買家現場直擊

顧太：價格吸引長線投資

■顧太

買家顧太購入尚城5座高層B室單位，約997平方呎，成交價約555萬元。顧太表示在元朗區現持有物業收租，故對同區租務承接力充滿信心，加上新盤單位樓價吸引，亦見單位間隔實用，故決定斥資入市作長線投資或度假之用。

蕭小姐：給兒子來港讀書住

■蕭小姐

以300萬元買入一個約700呎2房戶，計劃給兒子作來香港讀書用，今次買尚城主要是價錢吸引，其售價平過深圳，之前曾參觀過大圍盛薈，但覺得尚城的間隔較好，且尚城返內地近，她不擔心樓價會下跌。

溫先生：區內受惠西部通道

■溫氏夫婦

從事飲食業的溫先生，與太太為區內用家，以379.2萬元購入尚城3座中層A室，為首位購入尚城2房單位的買家。溫先生表示，看好西部通道為洪水橋一帶所帶來的發展機會，加上港元貶值，希望以購買房地產抗通脹。溫先生續指，尚城的會所吸引，加上本身亦於洪水橋附近居住，對該區環境甚為熟悉，認為尚城呎價吸引，故考慮一日後，決定選購一伙2房戶。

資金成本增 中銀渣打加按息

■和廣北認為，銀行陸續調升按息，是利率正常化的過程。 香港文匯報記者馬子豪 攝

主要銀行拆息按揭息率比較

中銀	H+1至1.5厘(原為H+0.9至1.2厘)
渣打	H+1至1.5厘(原為H+0.9至1.2厘)
富邦	H+1.1至1.5厘
匯豐	H+1至1.5厘
星展	H+1.1至1.5厘
東亞	H+1.3厘
永隆	H+1.25至1.5厘
工銀	H+0.9至1厘

註：中銀按息於下周一(18日)起生效；渣打則為下周二(19日)

■製表：香港文匯報記者馬子豪

香港文匯報訊 (記者 馬子豪)經歷年多的低按息期接近落幕。中銀香港(2388)及渣打昨跟隨匯豐調高拆息(H)按揭利率，新利率同為H加1厘至1.5厘，與匯豐的看齊。銀行公會主席和廣北指出，各銀行調高按息的做法，只是利率正常化的過程，同時由於資金成本等因素，其他貸款息率亦可能相應上調。

其他貸款息或相應上調

中銀香港宣布，下周一(18日)起上調H按利率，由原來H加0.9厘至1.2厘，上調至H加1厘至1.5厘；渣打香港則於昨日較早時候，同樣宣布調升將H按利率至H加1厘至1.5厘，於下周二(19日)生效，較中銀遲。富邦香港(0636)亦於下周一起上調至H加1.1厘1.5厘。中銀發言人表示，上調按息是基於市場環境變化，但按揭最終息率仍要視乎客戶情況而定。

匯豐帶頭港銀輪番加息

這是在短短一個月內，本港銀行掀起的第二輪加按息潮。上次加按息潮始於上月11日，當日由匯豐帶頭掀起，該行將H按息率，由原H加0.8至1厘，上調至H加0.9至1.3厘；同日中銀亦將H按息率由H加0.8至1厘，調升至H加0.9至1.2厘，隨後其他銀行陸續跟隨大行上調按息。今次的加按息潮如出一轍，前日再度由匯豐帶頭，昨起將H按息率調高至H加1厘至1.5厘，並削減回贈，當晚星展已急不及待宣布跟隨加息。

和廣北昨於銀公例會後表示，過去一年多因市場流動性大幅上升，故按息一直處於較低水平，目前多家銀行已陸續調升按息，認為是利率正常化的過程；又謂目前市場流動性已回復正常，對利率亦有上升壓力，但未來按息會否再調高，仍要視乎市場供求的關係及流動性是否適宜。

內地「制水」 抽乾香港

按息以外，其他類型貸款仍面臨加息之勢。和廣北坦言，自內地不斷收緊銀根，令內地貸款需求轉移至香港，在銀行吸納存款速度追不上貸款增長下，對銀行的資金成本造成壓力，故貸款利率需要提升以降低銀行風險；惟他仍料今年借貸增長，始終會較去年的29%為低。

剛於本月初設立的正面按揭資料庫，和廣北指銀行上周已去信各按揭客戶，現有一個月時間讓客戶考慮，故回覆情況仍未清楚。

供款增加

加2厘測試 負擔比率超50%

香港文匯報訊（記者 趙建強）繼匯豐前日宣布調高按息後，中銀、渣打、富邦昨日即時跟隨，市場預料其他中小行亦會相繼將按息上調，進一步推高供樓負擔比率。中原數據顯示，今年H按供樓負擔比已經累升4.6個百分點至41.8%，若以加息兩厘作壓力測試，比率更將超過50%，再為居高不下的樓價響警告，用家入市更須審慎。

負擔比率現增至41.8%

中原地產數據顯示，若以600方呎單位，6成按及20年公款，計算目前平均呎價及私樓家庭月入中位數，4月H按計劃的供樓負擔比率，已較3月錄得0.7個百份點增長，此次加息後，H按平均按揭利率亦進一步加至1.23厘，較3月提高約0.2厘，加上樓價上揚，該行預料H按為基準的私樓住戶供樓負擔比率會繼續增長。

若以最優惠利率(P)計算，目前P按平均按揭利率約為2.15厘，以此為基準的供樓負擔比率約45.6%，中原指，若以P按+2%的壓力測試計算，供樓負擔將達54.6%，達至危險水平。中原按揭經紀董事總經理王美鳳亦提醒，未來利率會跟隨加息周期來臨而逐步上升，所以用家需預算未來息率上調2至3厘後，供款能力是否仍可負擔，方可入市。

H按息率向P按靠近

對於銀行相繼調升按息，經絡按揭首席經濟分析師劉圓圓認為，H按與P按息差將進一步收窄，預料未來一季H按選用比率會由目前約92%逐步回落，將有更多人選用P按。她又指，目前利率即使撇除90年代息口高峰期，仍較平均3%至4%的按息為低，仍未達至正常水平，相信利率會逐步回升。摩根士丹利亦指，由於資金成本不斷上升，相信H按息將進一步升至接近2厘水平，相信波動較小的P按會重新為用家所接受。該行又預料，利息提升，可能會使今年本港按揭貸款額出現零增長或下跌。

樓價掉頭

按息上調 樓價連跌三周

香港文匯報訊 （記者 蔡競文）面對港府出招增供應及銀行上調按息壓力下，樓價連續第三周下跌。樓價指數中原城市領先指數（CCL）最新報96.55點，按周跌0.45%，其中港島及新界東區分區指數，分別下跌2.7%及2.27%。受到樓市政策及息口環境收緊的影響，二手市場減價潮近日再度湧現，業主議價空間2%至3%。

樓市政策息口環境收緊

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，中原城市領先指數CCL最新報96.55點，按周下跌0.45%。3月11日銀行首次加H按息後，樓價連續三周下跌，累積跌幅為1.63%。昨日銀行第二次調高H按息，而且本周三政府公布季度賣地表，加快土地供應，估計會對市場造成心理壓力，原先樓價升勢繼續受阻，預計CCL將在高位反覆爭持。

港島新界東按周跌逾2%

大型屋苑樓價方面，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報93.26點，按周下跌0.67%，並三周累跌2.26%。在分區指數方面，九龍及新界西區樓價指數最新報94.27點及76.63點，分別按周上升1.60%及0.04%。而港島及新界東區指數報104.05點及89.00點，按周下跌2.70%及2.27%。

昨日公布的中原指數，是根據2011年4月4日至10日簽訂正式買賣合約的中原集團成交計算。當中有近九成的交易是在3月21日至27日簽臨時買賣合約，即昨日公佈的指數只反映3月11日香港銀行加息及日本地震後第三周的市況。