

美聯：息口向上 較上次樓災更嚴峻

# 樓市雙高風險 宜設定息市場

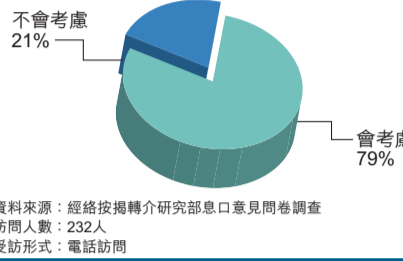
香港文匯報訊（記者 趙建強）息差收窄，銀行相繼調高按揭，美聯認為進入加息周期已屬必然，且在樓價高企下，市民置業需要同時面對高樓價及高利率「雙高」壓力。該行更擔憂，若樓價在政府增加供應而出現下跌下，更會面臨供樓負擔增加而樓價下滑的苦況。因此，美聯呼籲政府建立定息供款市場，使樓市可以平穩發展。

美聯數據顯示，目前本港選用定息按揭的比率僅約0.2%，一旦利率抽升，供款者須即時面對負擔上升的風險，美聯集團副主席黃錦康指，美國超過8成用家選用定息按揭，而且過去20年數字一直維持約7成以上，認為香港應該參考這些「成熟市場」的經驗，建立定息按揭市場。

## 黃錦康：近100%用家選浮息

黃錦康指出，香港一直以來以浮息主導市場，根據金融管理局資料顯示，從04年到現在，浮息按揭選用比率高達99.8%，而定息按揭只佔0.2%。而根據美聯物業資料研究部統計1990年至2009年二十年間平均按揭約為6.83厘，較現時約2.2厘為高。假設按揭貸款為200萬元，還款期20年，以98年按揭息為11.25厘計算，每月供款約2萬元，但後按息持續回落，而若以02年初的2.625厘計算，則每月供款約1萬元，不僅較高峰時期少約5成，就算和20年（1990年至2009年）平均按揭6.83厘比較，亦少約30%。而現時按揭若為2.2厘，每月供款約10,308元，與02年初水平相若。如息口向上，加上現在樓價處於高位，則市民將面臨「雙重風險高」，較97年至03年樓價跌、息口跌的「雙跌」的局面更為嚴峻。

## 按揭息口上升 考慮使用定息計劃之意向



黃錦康認為，定息計劃可以協助供款者鎖定風險。

## 8成受訪者考慮定息計劃

經絡按揭早前訪問277名市民，92%認為今年按揭會上升，79%受訪者認同，定息計劃可鎖定風險，表示會考慮使用定息計劃。

## 經絡推3年期定息2.3厘

該行昨公佈，推出36個月定息按揭計劃，定息2.3厘至2.38厘，其後息率為最優惠利率(P)減3.1厘，或同業拆息(H)加0.8厘，上限為P減2.9厘（P為5.25厘）。經絡高級首席副總裁張顯曦稱，按揭成數最高為估值90%，按揭年期最長30年，計劃最低貸款額為80萬元，現金回贈0.2%。

# 夾屋悅庭軒呎價叩7千新高

香港文匯報訊 香港置業江仕秋表示，鑽石山夾屋悅庭軒繼上月一個高層兩房戶以呎價逾6,300元成交創出新高後，該行剛促成一宗三房戶成交，呎價再突破高位，挑戰7,000元水平，直逼毗鄰屬私人屋苑的星河明居。

江仕秋指，該成交之悅庭軒單位為1座極高層D室，建築面積751平方呎，3房套房間隔，享山景，以525萬元成交價計算，折合平均呎價約6,991元，創下屋苑入伙以來新高價。買家認為悅庭軒享毗鄰港鐵之優勢，加上鍾情單位向東南，且附企業裝修，睇樓後立即爽快拍板入市。原業主於07年3月以285萬元購入，獲利240萬元或84%。



澳門政府加徵重稅逼樓市炒賣。

# 重稅效應

# 澳樓市急降溫

香港文匯報訊（記者 林婉琪 澳門報導）澳門特區行政長官崔世安於本月20日出席澳門立法會答問大會時公布，倡議向於1至2年內轉售的住宅單位及樓花徵收高達樓價20%的特別印花稅，又倡議收緊銀行樓花按揭比率。消息傳出後，隨即引起市場上極大回響，市場交投銳減，不少澳門地產中介在過去復活節假期成交宗數大減，更有地產中介的成交宗數與去年同期相比大幅下跌逾90%。

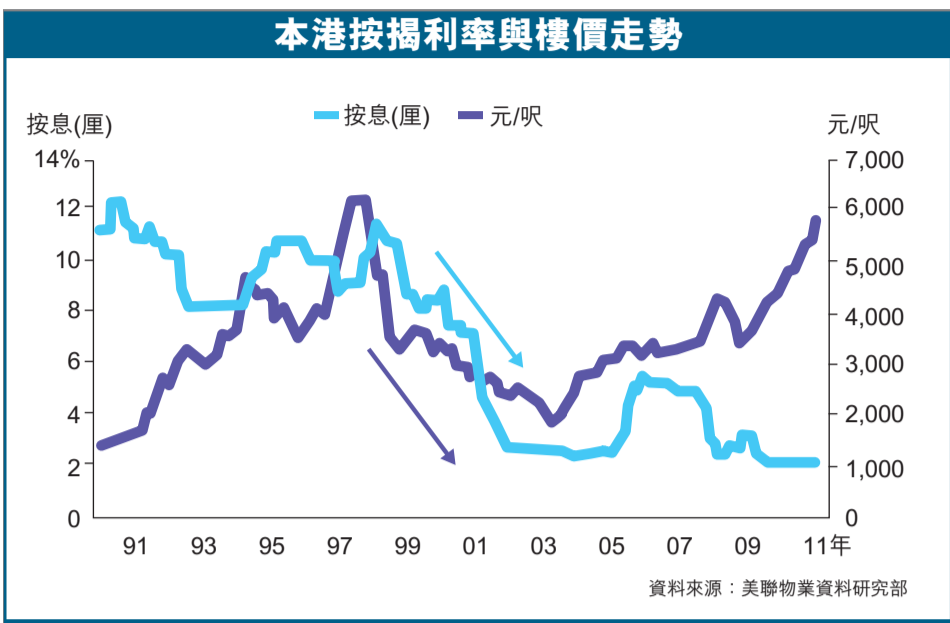
## 復活節成交大跌9成

消息公佈後引起市場極大回響，澳門市面無論成交量、叫價及睇樓量均全面銳減。由於政策目前仍在倡議階段，還存在着很多不明朗因素，如執行細節、執行日期等，因此令市場存在眾多揣測，交投明顯較之前淡靜。

## 部分業主減5%吸客

中原（澳門）營業董事石寶德表示，由於市場淡靜，不少業主均肯主動減價約5%吸引買家，復活期間的睇樓量也大幅下跌，與消息公佈前的周末相比，約有70%跌幅。

有地產中介人表示，消息傳出後，不少在復活節期間的睇樓人士均大幅壓價，亦有賣家態度軟化，以原價的90%-95%成交，料政策未明朗前，澳門的地產市場氣氛將持續明顯轉淡，樓價亦可能下調空間。



# 高緯料港甲廈租金再升2成

香港文匯報訊（記者 周穎）高緯環球發表以「關於香港寫字樓租金是否已經脫軌」為題的研究報告指出，於去年，在強大的需求及有限的供應下，本港中區的超甲級寫字樓成為全球最昂貴的寫字樓市場，平均租金按年上升超過50%至呎租20.04美元（折合港幣155.90元）。但由於供應持續緊缺，該行預期，今年甲級寫字樓的租金將額外增長20%至25%。



香港中環甲級寫字樓租金全球最貴。

報告指出，於2010年，在強大的需求及有限的供應下，香港中環商業區的超甲級寫字樓成為全球最昂貴的寫字樓市場，平均租金較2009年上升超過50%至呎租20.04美元（折合港幣155.90元），如以淨租金計為139.5元。

## 星滙租金只及港三分之一

隨著黃金地段的商業寫字樓供應有限，很多國際性企業和投資者也在尋求乙級寫字樓，香港中心商業區的超甲級寫字樓的平均呎價在首季已達到淨租

金約每呎19.15美元（折合港幣149元），而在新加坡及上海相似地段的平均呎價只是香港的三分之一，平均租金大約呎租為6.3美元（折合港幣49元）。該行預計今年相關的租金將會攀升得更高。

高緯環球旗下的資產市場部董事總經理約翰斯廷森指出，市場對亞洲頂級寫字樓的需求持續上升，特別是新加坡及香港等是獲得國際機構青睞的地區。不過，由於本港新的供應非常有限，預計今年甲級寫字樓的租金將額外增長20%至25%。

# 現崇山下月中開盤

香港文匯報訊（記者 周穎）新盤銷情理想，不過嘉里旗下黃大仙現崇山尚未獲批出預售樓花同意書，發展商估計，有機會於5月上旬可以開售，第5、6座單位意向呎價維持1.2萬元。目前樓盤已經有約1萬個查詢。



嘉里發展執行董事朱葉培(右)、嘉里物業代理市場總經理吳美珊(左)及為現崇山示範單位作設計的陳佰恩，介紹示範單位設計特色。

## 意向呎價1.2萬

嘉里建設執行董事朱葉培昨日於記者會時表示，現崇山仍未獲批出預售樓花同意書，若取得文件便隨即派發樓書部署開售，希望在5月上旬開賣，且計劃按市況首批單位由原50個增加至60個，第5、6座單位意向呎價維持1.2萬元水平。

他又表示，樓盤至今接獲約1萬宗查詢，另項目於深圳的路演仍然進行中，現已經有數百人表示對現崇山有興趣。

朱葉培指出，同系土瓜灣旭日街項目已獲批圖則，但仍未入紙申請預售樓花同意書，雖然同區有地皮拍賣，市場普遍預料成交價會理想，區內物業有望受惠，不過項目會按程序於明年才推售。地盤佔地15萬平方呎，料可建約180伙，大部分單位面臨海景，面積

約由600平方呎至逾1,000平方呎的兩房至三房單位。現崇山由5幢住宅大廈組成，第1及2座為豪華樓座，而第3、5及6座則為標準樓座，合共提供968個單位，當中約60%成為三房或以上單位，標準單位面積由680至1,470平方呎不等。

# 大生黃竹坑酒店減3層

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）大生地產馬氏家族持有的香港仔黃竹坑香葉道43號，以05年已獲批准的發展方案為基礎，向城規會申請發展酒店，但亦有輕微修訂，包括高度、房間面積等。新方案房間數目維持299間，樓層減少3層至33層，房間平均面積約534呎，30樓另有一間1,068呎的大房，高度減少約17米至約120米（主水平基準以上）。地皮現址雖為工廈，但已被規劃為商貿用途，故可作酒店發展。

據悉，從事木器及傢俱業務的「木器大王」傅世彪家族及有關人士，去年年初斥約3.5億元購入尖沙咀加連威老道31及31A號，近日向城規會申請放寬非建築用地限制，並重建為1幢20層高的商廈，總樓面約3.36萬呎。

## 歸完精舍申建壁龕

另外，華孝有限公司申請於長花屏路15號歸元精舍地下及1樓，發展骨灰龕用途，涉及樓面2,540呎，提供約21,355個壁龕。地盤規劃為「政府、機構或社區（4）」用途，現址為道教庵堂，內有信眾先人靈牌供奉。據申請文件指，華孝有限公司董事為容超榮，公司與中國福音事工促進會合作，該會將為龕堂的管理者。

# 內地客斥3695萬買天璽

香港文匯報訊 香港置業何樺航表示，該行日前促成九龍站天璽1,396呎單位成交，買家為一名內地客，獲業主略減價約1.5%後，斥資3,695萬元承接。何樺航指，該成交之天璽單位為日鑽極高層C室，建築面積1,396平方呎，3房套房連多用途房間，享海景，以3,695萬元成交價計算，折合呎價約26,468元，屬市場合理水平。買家對九龍站屋苑情有獨鍾，早於數月前已開始物色心儀物業。原業主於09年2月以約2,422萬元購入，獲利約1,273萬元或53%。

# 地產熱線

## 富澤花園呎價近萬創新高

香港文匯報訊 美聯物業郭慶華表示，受到港島區新盤熱賣的效應帶動，北角富澤花園一高層全海景758呎罕有放盤，剛透過該行以逾近萬元呎價易手創出新高價。郭慶華稱，剛成交的富澤花園為富邦閣高層G室單位，面積約758呎，擁全海景景致，成交價約750萬元，折合呎價約為9,894元，屬市場理想價成交。買家為同區換樓客，作自住之用。原業主於09年4月以約460萬元購入，獲利約290萬元或63%。

## 名鑄新造呎價2.2萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）豪宅交投活躍，九龍站及尖沙咀一帶於復活節假期內錄得多宗成交，不乏逾3,000萬元的大碼交易。領高地產發言人方偉業表示，尖沙咀名鑄剛錄一宗成交，而追溯上一宗成交已在2月；最新成交的單位為高層G室，面積1,442呎，成交價約3,200萬元，呎價22,191元。原業主於09年8月以一手價3,124萬元購入，現帳面僅微賺76萬元。九龍站君臨天下日前亦錄得成交，單位為3座高層B室，面積約1,455呎，連租約以3,650萬元成交，呎價約25,086元，買家為投資者。原業主於06年2月以1,768萬元購入，帳面獲利約1,882萬元，賺幅逾1倍。其餘屋苑亦錄多宗成交，如擎天半島錄得約2宗、凱旋門錄得4宗成交等。

Advertisement for Midland Deluxe Home real estate agency. It features a large banner at the top with the slogan '地產代理界 首創先河' and '假日飯鐘錢 員工無憂'. Below the banner is a grid of property listings categorized by region: 香港 (Hong Kong), 九龍 (Kowloon), and 新界 (New Territories). Each listing includes a small image, the property name, and key details like area, price, and features. At the bottom, there is contact information for Midland Home, including a phone number (2316 8866) and website (www.midland.com.hk).