金管局：資金緊港息升

香港文匯報訊 (記者 馬子豪、涂若奔) 樓市高位回調，負資產激增，又逢按息上升壓力，令樓市驟添不明朗因素。金管局總裁陳德霖昨表示，本港銀行貸款增長快過存款，令銀行貸存比率繼續上試高位，反映銀行資金偏緊，預期貸款及存款利率仍會上升。有分析更大膽推測，按息最多可能升至5厘，較現水平有逾2厘的上升空間，屆時樓價或會下調15%。

自今年3月以來，本港銀行已五度調高按息，目前實際按息水平普遍為3厘水平；而下半年銀行搶存款持續激烈，一年期大額港元定期存款息率普遍已推升至2厘以上。雖然貸款按月增幅已放慢，但其增長仍快過存款，故截至9月底，港元貸存比率推高至86.6%，為05年6月以來新高。

銀行應有充裕資金應對衝擊

陳德霖表示，香港經濟受歐美經濟拖累，未來亦面臨越來越大的下行風險。銀行界要留意信貸及流動性風險，而貸存比率的上升，已顯示銀行於資金管理上出現壓力，即使貸款持續減慢，銀行息率仍存在上升壓力；他期望銀行可維持資本雄厚，以儲備充足的流動現金來應付隨時到來的金融衝擊。

銀行公會主席和廣北則表示，由於本港貸款需求龐大導致流動性緊張，造成銀行不得不提高存款利率吸納存款。他預料，今後一段時間存款利率仍會維持於高水平，若貸存比率上升較快，貸款需求仍保持強勁，不排除貸款利息也會繼續上升。

大摩預測：按息可能升至5厘

投行摩根士丹利表示，本港銀行為維持息差，在上調存款息率後，會對新物業買家上調按息作平衡，估計實際按息最多可能高達5厘，即較現水平有達2厘的上升空間，屆時供款人士的負擔能力比率，即每月供款佔家庭收入比例，會由目前的50%升至60%，屆時本港樓價將下調15%，本地地產股有壓力。

面對資金短缺，銀行不斷扯高存款息率，亦好像無濟於事。有銀行界人士表示，部分港元存款轉移至人民幣存款，因而令港元短缺；亦有指因為內地銀根仍緊，令內地企業來港借貸搶走資金。

和廣北：負資產現象是「告誡」

另外，本港第3季負資產宗數急升逾33倍至逾1,600宗，陳德霖強調，這是因為過往基數較低，而在總數達30萬的樓按宗數中，負資產比例不足1%，與歷史高峰比較仍屬低水平。和廣北則指，這現象「是一個告誡」，提醒銀行和投資者注意，在經濟前景不太樂觀的情況下，對借貸應持更加審慎的態度。

減價戰蔓延 發展商迅速應變

大埔豪宅新盤低開3成

香港文匯報訊 (記者 周穎) 新盤減價戰蔓延，繼九龍塘尚御劈價20%重推之後，接力開盤的大埔白石角豪宅盤天賦海灣，昨公布首批50伙平均呎價為10,731元，即供更享有5%折扣，即呎價10,194元，較四日前宣稱的意向呎價1.5萬元大幅低開3成。

■天賦海灣的四大發展商售樓大員公布首批售價，平均呎價10,731元，連同即供折扣5%，呎價為10,194元。 香港文匯報記者周穎 攝

■大埔白石角186號天賦海灣最快下周三推售。 香港文匯報記者周穎 攝

新盤搶客戰白熱化，九龍塘尚御劈價20%重推，將軍澳天晉亦減價加推，其餘新盤又推優惠變相減價迎戰，令由信和、南豐、永泰及嘉華合作發展的大埔白石角天賦海灣亦開價審慎，首批50個單位，平均呎價10,731元，即供折扣5%，呎價10,194元，較意向呎價1.5萬元低開逾32%，貼近區內洋房呎價水平。首批單位最快下周三可以開售，售罄可套現9.2億元。

天賦海灣即供呎價10194元

天賦海灣價單顯示，首批50伙，包括海景戶及內園泳池景各佔20伙，餘下10個單位擁有少量海景。最平單位呎價9,246元，訂價1,148.3萬元；最貴呎價12,670元，訂價2,727萬元(**見附表**)。海景單位呎價1.1萬至1.2萬元水平，而鄰近比華利山別墅溫莎道單號屋，單位面積9,638平方呎，最近以1億元成交，呎價約10,376元。

貼近鹿茵山莊二手價

園景單位呎價約9,000餘元水平，貼近鹿茵山莊錄得的9座高層C室成交，享海景，面積1,756平方呎，成交價1,750萬元，呎價約9,966元。發展商提供90日建築期付款，私人名義買家，首期15%；而公司名義買家，首期為20%。

大埔部分豪宅二手成交個案

單位	面積	成交價	呎價
(平方呎)	(元)	(元)	
鹿茵山莊9座高層C室	1,756	1,750萬	9,966
滌濤山2座5樓B室	1,460	930萬	6,370
滌濤山1期90號洋房	3,960	4,180萬	10,556
比華利山別墅溫莎道單號屋	9,638	1億	10,376
淺月灣1期37號屋	3,177	1,898萬	5,974

資料來源：中原地產 製表：香港文匯報記者 周穎

中原地產黃澤文指出，現時同區二手市況方面，交投淡靜，一來市場焦點聚於一手新盤，同時大部分買家亦對入市抱觀望態度，期待新盤推出後再作決定。

信和料內地買家佔2成

信和營業部總經理田兆源昨日於記者會時表示，天賦海灣首批50個單位，平均呎價為10,731元，是「開心價」，較早前意向價低開，主要希望吸引買家注意，之後視乎市場反應調整售價，首批單位售罄可套現9.2億元。樓盤最快將於下周三開售，未來加推將視乎市場反應，估計首批單位內地買家比例約20%。為配合開售，內地深圳路演於昨日開始。

天賦海灣首批部分單位價單

單位	實用面積	實用面積呎價	建築面積	建築呎價	訂價
	(平方呎)	(元)	(平方呎)	(元)	(元)
第6座5樓D室*	1,097	12,433	1,433	9,518	1,363.9萬
第18座2樓A室	967	11,875	1,242	9,246	1,148.3萬
第18座5樓B室	974	12,246	1,265	9,429	1,192.8萬
第5座6樓A室*	1,719	16,156	2,192	12,670	2,777.3萬
第6座2樓B室*	1,708	14,625	2,178	11,469	24,98萬

*海景單位，其他為園景

新地為匿名信作嚴正澄清

香港文匯報訊 新盤劈價難免會引來剛買入單位的小業主不滿。新地昨就有關天晉的匿名投訴信作嚴正澄清，指該公司收到有關之傳媒查詢後，已立即向全體銷售人員了解情況，昨天並沒有接獲任何買家投訴或要求取消交易之個案，因此肯定該匿名投訴信所述之情況並非事實。

新地並解釋，至於訂價不同，乃由於單位座向、樓層、景觀、間格、面積及樓層高度等不同所致。而由於有關之投訴人在匿名信中並沒有提供買家身份或涉及之單位，該司無法確定個案及予以跟進。新地代理並重申旗下所有銷售交易均遵守政府及地建商會規定的售樓指引，確保合法合規，為買家提供最公平公正的交易。

高力：豪宅未來一年跌13%

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 政策風險、信貸收緊及利率趨升下，本港住宅市場於今年第3季顯著放緩，銷售量明顯減少，樓價增長亦轉趨緩和。物業顧問高力國際指出，在中國內地收緊信貸和利率趨升等環境下，本港整體豪宅售價在未來12個月將下跌13%。

按息上升打擊市場氣氛

高力國際最新的一份《香港住宅市場研究及預測報告》顯示，截至今年8月為止的3個月住宅單位買賣宗數按季下跌28.9%。傳統豪宅區包括山頂、南區及半山，成交價逾2,000萬元的豪宅買賣宗數按季更急挫48%。

高力國際亞洲區研究及諮詢行政董事盧永輝稱，住宅銷售量放緩，主要是因為政策風險、信貸收緊及利率趨升，加上投資者憂慮環球經濟前景，現在新一輪的按揭息率上調，勢必進一步打擊市場氣氛，令準買家抱持觀望態度。

上季內地客比例降至2成

借貸方面，本地各大銀行於今年第3季均上調按揭息率。有關按揭息率只是回復過去10年的平均水平，即介乎3%至4%。同時，由於內地收緊信貸，投資者普遍變得審慎，內地買家對香港物業的需求亦有所回落。在今年第2季，內地買家佔香港物業成交宗數約30%至40%；但踏入第3季度，這個比率已降至20%。

鑑於買家購買意慾下降，銷售量減少，豪宅價格升幅於今年第3季亦顯著放緩。截至今年8月止，豪宅售價僅按季微升0.6%至每呎19,629元，較5月的按季升幅3.8%大為遜色。

高力國際指，環球經濟疲弱、內地收緊信貸、加上香港按息上升，本地豪宅買賣將面對下行風險。預期整體豪宅售價將於未來12個月下跌13%。此外，環球經濟增長乏力，多個行業將減少派外籍駐員工來港工作，相信會對香港的住宅租賃需求造成影響，未來12個月平均豪宅租金預計將跌3%。

領凱及深灣9號續加價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新地劈價推售將軍澳市中心天晉，但銷量已逾千伙的將軍澳康城站領凱下周一再加價3.5%重推18伙3房戶，平均即供呎價5,553元，即供售價441.4萬元起。

發展商長實地產投資董事黃思聰昨指出，同區新盤天晉減價吸客，但其呎價仍逾8,000元，相比領凱呎價只是5,000多元，仍有35%折讓，令市場聚焦將軍澳區，反而有利領凱的銷情。

長實：重推單位加3.7%

今批重推加價的18伙3房戶，山景及園景戶，加幅由3.4%至3.7%，分布於第9座及10座9至57樓，建築面積804至966呎。以建築面積計算，訂價平均呎價5,907元，售價由469.6萬至570萬元；即供售價由441.4萬至535.8萬元，即供呎價5,264元至5,720元。

他表示，領凱累售逾千伙，佔整體單位供應約85%，餘下只有100多伙，套現近60億元。他指出，除特色單位外，所有單位的售價已公佈；加上以貼市價出售，銀行估足價，投資者及用家可以預早作出財務上的安排及準備，故吸引不少買家一次過買入多於一個單位作投資或自住。

深灣9號推56伙 呎價逾2萬

至於新地重推新蒲崗的譽．港灣昨日售出1伙B室，面積約1,700呎，售價2,658萬元，呎價約1.55萬元。嘉華昨日加價加推的香港仔「深灣9號」56伙，市場消息指出，發展商延至今日才推售，此批單位平均呎價20,441元，已加價2%至3%，個別單位加幅達5%。

天晉減價貨9成獲預留

■將軍澳站天晉。 資料圖片

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 將軍澳新盤天晉面對首批50伙中高層特色戶以平均呎價1.29萬高價開售，但銷情僅一般，發展商新地於本周三大劈價32%至37%加推92伙中低層戶，周四晚再以平均呎價8,463元加推88伙，比上一批售價回升4.2%，仍比首批低34%。昨晚亦以呎價1.05萬元加推第3座5樓A室平台戶。

新地代理執行董事雷霆日前已強調，由於與早前推出的單位之景觀及樓層高度不同，不能作比較。市場消息指出，本周三以大減價逾30%加推的92伙，會於今日簽約，已有90%單位獲預留，即約83伙，至今該盤已預留逾120伙。

特色戶呎價差距大

根據新地發布的價單顯示，首批價單中第8座31樓A室，建築面積1,668呎，為4房戶，另平台398呎，為一伙特色戶，售價3,002.4萬元(包2個車位)，呎價18,000元，扣除2個車位價值約180萬元，此單位售價約2,822.4萬元，呎價約16,920元，相比本周四晚推出的第三批價單中，只差2層的第8座29樓A室，建築面積1,157呎，為3房戶，售價1,008.32萬元，呎價只需8,715元，相差約48.5%。然而，基於31樓A室為特色平台戶，其面積亦與29樓A室相差511呎，前者為4房戶，後者為3房戶，因此，訂價自然有一定差距。

另外，首批價單中，第7座31樓A室，面積1,415呎，另平台117呎，為4房戶，售價1,830.5萬元，呎價12,936元，同樣於本周四晚推出的第三批價單中，只差2層的第7座29樓A室，建築面積1,110呎，為3房連儲物房戶，售價1,006.2萬元，呎價9,065元，相差約30%，但因兩者面積相差305呎，前者為4房戶連平台特色戶，後者為3房戶，訂價亦會有差距。

新地於今日揀樓的92伙天晉中低層戶，平均呎價分別約8,750元及8,118元。至於天晉於上周六首推的50伙，到本周四為止，已有28伙的成交紀錄於天晉網頁內公布。

天晉首三批價單部分單位資料

10月24日	首批首張價單：50伙	平均呎價：12,968元	
第3座48樓A室泳池屋*	建築面積2,560呎	訂價5,120萬元	呎價2萬元
第8座31樓A室平台花圃*	建築面積1,668呎**	訂價3,002.4萬元	呎價1.8萬元
第7座31樓A室平台花圃	建築面積1,415呎***	訂價1,830.5萬元	呎價12,936元
10月30日	首批次張價單：15伙	平均呎價：10,785元	
第6座47樓B室	建築面積1,133呎	訂價1,263.76萬元	呎價11,154元
第6座38樓B室	建築面積893呎	訂價1,223.41萬元	呎價10,779元
11月2日	次批首張價單：50伙	平均呎價：8,750元	
第2座6樓A室	建築面積1,110呎	訂價857.13萬元	呎價7,722元
第2座46樓A室	建築面積1,433呎	訂價1,773.67萬元	呎價12,377元
11月2日	次批次張價單：42伙	平均呎價：8,118元	
第3座6樓A室	建築面積1,110呎	訂價857.13萬元	呎價7,722元
第3座29樓B室	建築面積1,128呎	訂價979.6萬元	呎價8,684元
11月3日	第三批首張價單：88伙	平均呎價：8,463元	
第7座29樓A室	建築面積1,110呎	訂價1,006.2萬元	呎價9,065元
第8座29樓A室	建築面積1,157呎	訂價1,008.3萬元	呎價8,715元
11月4日	第二批第三張價單：1伙	平均呎價：10,575元	
第3座5樓A室	建築面積1,080呎****	訂價1,142.1萬元	呎價10,575元

*連兩個車位 **平台面積398呎 ***連平台117呎 ****連平台386呎

製表：香港文匯報記者 梁悅琴