

匯豐實際息率 2.15厘 尚乘首年 1.99厘 搶大圍新盤客

# 港樓爆減按息戰

樓盤	銷情
大圍極尚·盛世	50伙
新蒲崗譽·港灣	1伙
紅磡昇御門	1伙
紅磡薈點	1伙
總計	53伙



■尚乘財務為極尚·盛世買家提供首年P減3.26%優惠，實際利率1.99厘。該盤售樓處昨日迫滿準買家及地產代理。

香港文匯報記者張偉民攝

香港文匯報訊（記者 涂若奔、梁悅琴）樓市重現小陽春，為爭取樓按生意，市場盛傳匯豐銀行對100萬元以上的按揭借貸提供低至P減2.85厘，實際息率2.15厘的按揭息率，以還擊中小型銀行搶客戰後，昨日再有財務機構跟隨以超低按息搶客。長實旗下的尚乘財務為大圍極尚·盛世買家提供首年低至P減3.26%，即實際利率1.99厘，其後全期以P減3.15厘或P減3.1厘，即實際利率2.1厘至2.15厘的超低按息。市場消息指出，昨日一手盤共售出約53伙，其中極尚·盛世佔50伙，平均呎價約8,000元。

長實地產投資董事郭子威昨表示，長實旗下尚乘財務為極尚·盛世買家提供首年按息低至1.99厘，其後按息將介乎2.1厘至2.15厘之間的超低按息，具體將視乎客戶自身的財務基礎和實際情況而定。他稱，此優惠只提供予以私人名義買樓的買家，首次按揭的比例可達樓價的60%，昨日和今日將各提供20個名額，本周有可能再有按揭優惠，名額料會提升至100至200個。

## 郭子威料續劈息 或低於2厘

他指出，現時本港一手樓銷售不錯，相信未來1至2個月的按揭息率將會繼續下調，甚至有可能低於2厘，這對買家置業有幫助，不認為銀行的風險會因此大幅增加。

郭子威表示，近期本港銀行的樓按競爭相當激烈，笑稱已出現「互相蠶食、出手大打」現象，不排除短期內會進一步蔓延。他指出，樓按雖然是銀行的主要收入來源之一，但只要各間銀行按照金管局的指引，小心衡量、評估自身情況，適度控制客戶數量，相信即使降低息率也不會帶來很大的風險。

## 極尚·盛世昨沽50伙 呎價8000

郭子威又稱，昨日前往極尚·盛世的睇樓客約1萬人，按周上升10%，其中內地客約1,500人。長實將按市場實際需求加推單位，昨日可推售單位共63伙，包括56伙金山至尊居庭。市場消息指出，極尚·盛世昨日售出50伙，平均呎價約8,000元。

他指出，明日將取消送禮印花優惠，即相當於變相加價5%，此外有可能將售價再提升5%，令加幅達到10%，相信未來仍有上調空間。根據其網頁顯示，極尚·盛世於上周五亦把於上週三公布的63伙價單提價5%，即供呎價由8,146至8,319元，最快於明日與上週四傍晚加價5%的135伙一併推售。

## 譽·港灣頂層複式戶售3630萬

至於其他新盤銷情，市場消息指出，新地於新蒲崗譽·港灣以約3,630萬元售出1伙頂層複式戶，面積約2,200呎，呎價約1.65萬元。紅磡薈點及昇御門亦各售出1伙。

## 各大銀行新做按揭息率

銀行	按息	實質利率
匯豐*	低至P-2.8% 至2.85%	2.15%至 2.2%
中銀*	低至P-2.75%	2.25%
恒生*	低至P-2.5% 至2.75%	2.25%至 2.5%
渣打	低至P-3.1%	2.15%
工銀亞洲	低至P-3.1%	2.15%
東亞	低至P-3%	2.25%

註：\*該銀行P為5%  
其他銀行P為5.25%



■郭子威不排除銀行按息戰短期內會進一步蔓延。

香港文匯報記者張偉民攝



■鄭汝樺有信心規管一手樓銷售條例草案，可在本屆立法年度內通過。

資料圖片

問到，會否擔心地產商提出司法覆核，她重申，草案的理據充分，條例草案的規管是適度，如果有人提出司法覆核，要明白市民的反響，她擔心地產商提出法律挑戰，政府亦有應付，並有信心於本屆立法會休會前完成立法。

## 鄭汝樺：規管一手樓銷售 平衡可行

### 未懼地產商司法覆核

規管一手樓銷售的條例草案本周三提交立法會首讀，最快明年實施，發展商日後售樓，要用實用面積定價，亦要列明最低樓層跟地面距離。鄭汝樺強調，擬定草案的督導委員會成員，包括地產商及專業人士，她相信草案的建議可行。

對於有地產商質疑新例違反基本法，鄭汝樺表示不擔心受到法律挑戰：「所有法例也是說合理性，我相信他們是明白的。但如果一件市民這樣強烈要求的東西，亦是這樣公道，是一個公道、平衡的建議、規管的法例，如果他們也要司法覆核，他們要明白社會的反響是如何。」鄭汝樺又說，社會對規管一手樓

有強烈的共識，市民要求公道及平衡的規管，現時的草案是平衡，已對發展商及市民之間作出平衡，同時亦可。

### 建築面積沒統一定義

至於為何不接納地產建設商會的建議，把建築面積定價亦加入價單內，鄭汝樺重申，建築面積沒有統一定義，用實用面積定價合理。她又表示，條例要求發展商交代包括樓盤會所面積等詳細資料，相信對消費者有足夠保障：「例如會所、停車場，你可以總體地交代（建築面積），亦是售樓書要求他們交代的。所以不會說我不知道將來維修的會所原來達萬呎，這些總面積在售樓書中有。而將來例如攤分管理費的百分比是多少，都在售樓書有交代的。」

# 反價頻現 買家卻步 本月二手交投料回落30%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）2月份樓市交投急反彈，小業主亦不斷反價，甚至出現二手業主封盤情況，太古城、沙田中心出現新高呎價，樓價亦連升3周累計達4.28%，買家入市意欲減慢，3月上旬整體二手交投量比上月大減30%，估計3月份的二手交投量會回落至5,000至6,000宗。

美聯物業新界區董事布少明表示，由於不少二手樓業主仍看好後市，低息環境持續，眼見不少筍盤一放即獲承接，樓價亦持續上升，令不少二手業主心感怕賣平會蝕底，於是紛紛反價、部分索性封盤，目前入市者仍以用家為主，用家的價錢相當敏感，未肯大幅追價，令二手交投量明顯回落，估計3月上旬交投按月回軟30%。

## 觀望特首選戰 入市步伐轉慢

香港置業九龍區高級營業董事姚偉南亦指出，樓市於2月份急反彈後，小業主亦反價，由於目前以用家市為主，入市步伐一向較慢，加上正觀望新一屆特首選情會否令股市、樓市受壓，令3月以來二手交投再度回落約30%至40%。香港置業分行營業經理張仲賢表示，部分

用家見樓價吸引陸續入市，反觀部分業主則收窄議價空間，甚至反價成交，大角咀港灣豪庭6座中層A室，業主原先開價328萬元，見市況暢旺，反價7萬元，最終一名外區上車客斥資335萬元承接。中原營業董事譚潘榮亦指出，部分業主反價幅度比銀行估值相差10%，令銀行難以估價，用家入市比上月困難，令二手交投回落。

## 利嘉閣：二手樓市量跌價升

利嘉閣地產董事陳大偉指出，樓市小陽春在2月初驟現以來，旺市重點逐步由「量」轉移至「樓價」之上。綜合利嘉閣地產分行數據所得，全港50個指標屋苑於3月5日至11日僅錄387宗二手買賣個案，按周減少8%，連跌兩周；不過，期間二手樓價則連續三周累升4.28%，走勢凌厲。

其中缺盤、加價情況較嚴重屋苑如太古城、康怡花園、鯉景灣、嘉亨灣、杏花邨等，成交量按周急挫35%至73%不等，反映買賣拉鋸角力嚴重。此外，大圍區新盤盛世持續推優惠及加推單位，攤薄新界東區的購買力，導致沙田第一城、金獅花園、新港城及牽晴間的成

交易，按周急跌33%至67%不等。九龍區如紅磡的海逸豪園、新都城及泓景臺的成交量銳減32%至90%。

## 淘大一城等樓價飆逾5%

另一方面，由於市場資金充裕，加上銀行增加按揭息率優惠推波助瀾，推動投資者及上車客主動加碼追貨，令市場頻頻出現「溢價」及「新高價」成交，因而帶動二手樓價急漲，其中南豐新邨、淘大花園、都會軒及沙田第一城的樓價更狂飆5%以上。陳大偉指出，各區二手樓價漲勢凌厲，相信業主進一步收窄議價空間甚至反價，令成交阻力愈來愈大，估計上週的二手樓價交投量會再跌10%至20%，下試350宗水平。

## 近期二手樓新高呎價

屋苑	面積	成交價	呎價
太古城海峽閣頂層複式戶	1,408呎	2,480萬	17,614元
北角珊瑚閣A座頂層連天台	1,382呎	2,200萬	15,919元
沙田中心海寧閣頂層連天台E室	377呎	306萬	8,116元

資料來源：美聯、中原  
製表：香港文匯報記者 梁悅琴

## 部分指標屋成交量價變化

屋苑名稱	買賣成交宗數		平均成交呎價(元)		變幅	
	5/3至11/3	2/2至4/3	5/3至11/3	2/2至4/3		
太古城	13	20	-35%	11,394	10,103	+12.8%
城市花園	0	2	-100%	—	10,385	不適用
海怡半島	15	16	-6%	8,172	7,987	+2.3%
黃埔花園	10	12	-17%	7,940	8,020	-1.0%
德福花園	4	5	-20%	6,686	6,309	+6.0%
將軍澳中心	11	10	+10%	6,254	6,421	-2.6%
維港灣	8	2	+300%	9,076	9,014	+0.7%
美孚新邨	18	15	+20%	6,071	5,619	+8.0%
沙田第一城	10	29	-66%	6,512	6,182	+5.3%
嘉湖山莊	42	29	+45%	3,398	3,339	+1.8%

資料來源：利嘉閣地產研究部

■大圍區新盤持續加推，新界東屋苑交投量急跌。圖為沙田第一城。