

### 爾巒大單位呎叫萬五

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府出招未阻新盤推售計劃,新鴻基地產副董事總經理雷震昨表示,元朗爾巒將於下周開價,復活節假期前後推售,首批50伙,包括洋房、特色及標準單位中面積最大的「爾巒至尊」單位。後者意向呎價1.5萬元,平均每伙售價約2,500萬元,若買家有需要,新地亦會考慮為買家提供二按。

#### 下周開放示範單位

他指出,「爾巒至尊」共50餘伙,主要分佈於茵羅洛大道第1座A、B室及6A座A室,單位建築面積1,587方呎至2,128方呎,實用率79%,下周亦會開放位於九龍站環球貿易廣場的2個爾巒18樓B室「爾巒至尊」示範單位予公眾參觀。

新地代理助理總經理陳漢麟表示,爾巒於元朗的路演已經接獲4萬個查詢,以本地客為主。爾巒由25座中低密度住宅及48幢花園別墅組成,提供約780個單位,大部分為三房至四房大單位,

其他新盤方面,消息指,深水埗晉嶺、元朗尚悅及RESIDENCE 譽 88昨日各售出一伙。

### 首季推盤料3千止跌

香港文匯報訊 港置高級執行董事伍創業表示,今年首季因政府再次推出新辣招打壓樓市,加上近期個別銀行調高新建樓按揭利息,各因素令樓市交投偏軟,3月整體物業註冊有機會跌至約7,000宗,為去年2月後新低。不過,發展商仍積極推新盤,令首季推盤量突出。

據該行統計,截至3月19日為止,新盤今年已推出2,745伙,已超越去年第4季的2,387伙,上升17%,連續下跌兩個季度後首回升,首季推盤量將上升至於3,000伙,屆時有機會超越去年次季。

#### 新界區佔9成貨源

伍創業指出,年初至今新界區有多個大型新盤推出市場,包括近期推出粉嶺的逸峯、元朗的尚悅及將軍澳的天晉二期等等,故令本季新界區推盤量較多;三區劃分本季至今之推盤數目,新界區佔最多,暫錄得2,497伙,佔本季整體推盤量9成,而九龍區及港島區分別暫錄得272伙及16伙推盤,較新界區為少。

按月比較的話,僅有新界區之推盤量錄得按季升幅,由去年第4季的1,749伙上升至本季暫錄得2,497伙,按季升43%。港島區及九龍區本季推盤量較去年第4季數字仍然有一段差距,前者相差85%,而後者相差49%。

# 定息按復活抗加息

## 首3年2.15厘 借200萬月供減241

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受到政府連環出招及銀行加按息0.25厘影響,二手市場交投進一步萎縮,為減輕買家擔心加按息潮來臨,於2004年一度盛行的定息按復活。美聯經絡為買家提供首3年定息2.15%抗辣,搶攻一二手樓客戶。以一個400萬元按50%,供20年計,每月供款為10,260元,與現時大銀行加按息後的息率約2.4厘計,每月減少241元,基本可抵銷加息影響。中原地產影中原按揭目前亦有提供同一款定息按揭服務。銀行方面,目前僅花旗有提供服務。

經絡按揭轉介高級首席副總裁張顯曦昨表示,該行代銀行推出的「定息按揭」產品抗辣,凡美聯客戶可享首3年定息2.15%,其後P-3.1%,以及可享現金回贈1%,計劃將適用於新造樓宇、二手物業及轉按業主,貸款額不少於100萬元,按揭貸款年期最長可達30年。他相信,因應市場擔心加按息潮來臨,未來一

#### 首3年2.15厘定息與現有按息2.4厘比較

樓價: 400萬		
按揭成數: 50%	(貸款200萬元)	
供款年期: 20年		
	首3年	2.4厘按息
每月供款	10,260元	10,501元
每月減省供款支出	241元	
製表: 記者 梁悅琴		

段時間或會有銀行重推定息按揭,令定息按揭比率回升,回顧2011年3月銀行調升H按息時,定息按揭比率由0.9%升至2012年5月的5.3%,然而,基於成交大減,今年的銀行按揭生意應會下淡。

#### 交投挫 美聯倡退市機制

美聯集團執行董事陳坤興表示,由於二手交投量下瀉,樓價更下調10%壓力,不過由於「辣招」對上車盤衝擊較小,故相信二手市場將會由上車客帶動,而年內400萬元或以下上車盤註冊比率將可維持逾60%水平。他指出,政府過去多次



經絡按揭轉介高級首席副總裁張顯曦(右)及美聯集團執行董事陳坤興(左)表示,定息按揭可有助市民上車。梁悅琴攝

出招,令二手盤源更趨緊縮,樓價繼續升勢,並導致上車盤數量減少,而中細價物業成交比率持續下降。他建議,政府要有退市機制,同時應把換樓客獲退還印花稅的時限由半年延至2年。他稱,由於經濟不好,外資機構的租金津貼亦減少,今年本港住宅租金表現亦只會橫行。

張顯曦續表示,儘管市場尚未具備全面的加息條件,不過上周有大型銀行宣佈上調0.25厘按息,其後亦有銀行相應跟隨加息,令市場對加息預期已有所升溫,因而推出「定息按揭計劃」,定息按揭產品一

直以來並非市場主流,然而在預期息口將上升的情況下,將促使部分置業人士轉投定息按揭產品市場,以鎖定利息開支。

#### 2004年最盛 佔比看15%

中原按揭經紀董事總經理王美鳳指出,定息按揭產品一向普及度不高,市場上定息按揭產品選擇亦甚少,2004年至今平均選用比例僅1.04%。根據中原按揭經紀研究部及金管局資料顯示,本港定按產品選用比例於今年1月數字只得0.3%,但2004年8月曾高達15.4%,原因是當年年中美國開始進入加息周期。

# 東亞加按息0.25厘

香港文匯報訊(記者 陳遠威)東亞銀行宣布今日起調高按揭息率,是繼滙豐、渣打及恒生後,第4間採用內評法的銀行宣布加按息,加上交銀亦已宣布跟隨上調按息,在金管局上月設立風險加權比率15%上限後,已有5間銀行作出相應動作。因採用內評法而受影響的銀行尚有星展以及中銀集團旗下3間銀行,星展已表明會暫時維持按息不變,市場持續觀望中銀何時宣布加按

息。東亞昨宣布,上調新造按揭樓宇按揭息率0.25厘,P按(最優惠利率按揭)由P-2.6至P-2.1,上調至P-2.35至P-1.85,按東亞P為5.25計,實際息率為2.9至3.4厘;現金回贈維持0.2%不變。H按(同業拆息按揭)由H+2至H+2.15厘,上調至H+2.25厘至2.4厘,息率上限P-2.25厘;現金回贈維持0.2%。

#### 資金足 星展暫無意跟隨

星展香港零售銀行業務總監潘燕明昨表示,信貸產品仍是該行第二主營業務,仍觀望按揭市場發展,現時會維持按息不變。零售銀行業務存款及有抵押貸款高級副總裁陳偉思補充,該行是採用內評法的8間銀行之一,目前仍在研究措施帶來的影

響,但相信各間大型銀行面對的影響較大,由於風險加權比率的水平不同。在市場趨向加按息下,該行難免亦將上調按息,相信陸續會有銀行作出表態。

陳偉思指,現時該行提供P按息率為P-1.75至P-1.5,現時資金情況充裕,加價壓力較小。相信風險加權比率仍有差距的銀行,面對的加價壓力較大,而已符合15%下限規定的銀行,則可能趁勢加價來增加利息收入,主要視銀行策略部署。再者,政府出招後樓市成交已經減少,市場亦要考慮加價會否進一步打擊按揭業務,但相信長遠而言有需要加按息。

此外,金管局昨公布2月銀行綜合利率數據,反映銀行平均資金成本的綜合利率由1月底的0.28厘,略降3個基點至2月底的0.25厘,反映存款及銀行同業資金的加權資金成本降低。

# 新地YOHO棄住宅建酒店

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港酒店房間不足,酒店商機無限引大地產商亦垂涎。新地向城規會申請於元朗YOHO MIDTOWN毗鄰的一幅2.53萬方呎土地,興建酒店,提供356個房間。據了解,地皮當初已核准作住宅發展,由於興建酒店,住宅樓面的地面以上4層,酒店則於建築物的樓上4層,提供64個房間,合共房間數目為356個。

至於2b期,由於撥出大量樓面予2a期發展酒店,地盤面積餘下8,762方呎,可供應的住宅樓面只得38,514方呎,較當初大減61%,提供單位數量維持已核准的156伙,但單位面積則大縮至平均247方呎的「蚊型」大小,較當初核准的640方呎大減約61%。第三期發展維持不變,將興建2幢約28層高住宅,單位數量448伙。

# 逆權管有 測量師會認同保留

香港文匯報訊 法律改革委員會轄下的逆權管有小組委員會於去年12月發表諮詢文件,就改革逆權管有的法律提出初步建議。香港測量師學會向法律改革委員會提交回應及意見,該學會認為,逆權管有的法律應在原有的土地註冊制度之下重塑,促請政府盡快實行土地業權註冊的制度。

該會表示,逆權管有應在特定的情況下予以保留,特別是要保障到一些陳舊的申索、避免土地不開發和荒廢,以及避免在有錯誤時造成困苦。

#### 建議立法解決界線問題

不過,學會質疑該等條文是否足夠對土地界線問題提供切實可行的解決辦法,逆權管有甚至可能會造成更多的訴訟。故認為,解決土地界線問題的關鍵是透過修改現時的《土地測量條例》,建立一個釐定土地界線的法律框架。

另外,該份諮詢文件建議擅自佔地者需要提出逆權管有的申請,方可獲取該土地業權,註冊擁有人會獲通知擅自佔地者的申請,並可對申請提出反對。該會對對此表示支持,又同意實施逆權管有土地10年後,須另加2年通知期,有關的通知書必須附有準確和足夠資料的圖則。

至於應否廢除在管有政府土地60年後可取得業權,該會對此事值得詳細考慮,因為佔用政府土地對土地發展有負面影響。

# 慧景軒低估值9.6%沽

香港文匯報訊(記者 黃子慢)各區代理行均表示二手市場交投零落,業主寧願及早沽貨離場,天水圍慧景軒更低過銀行估值9.6%賣出。

天水圍慧景軒1座高層G室,建築面積886方呎,實用面積668方呎,三房兩廳,其中一間銀行估值達416萬元,惟業主見市道差,叫價不敢進取,開價400萬元,近日有買家選價洽購,經議價後,業主最終減價24萬元,至376萬元沽出單位,低過銀行估值9.6%,折合建築呎價4,244元,實用呎價5,629元,由本地用家購入。原業主於2007年8月以167萬元買入單位,持貨5年多,現沽出單位帳面獲利209萬元,單位升值1.3倍。

# 傳黃建業逾8千萬沽紅山



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府連番出招令樓市交投下挫,樓價亦有下調壓力,連代理老關亦趁高位沽貨離場。市場盛傳,美聯集團主席黃建業剛以逾8,000萬元沽出港島南區紅山半島松栢徑B090號屋,此屋建築面積3,032方呎,建築呎價近2.7萬元。

Midland Deluxe Home 美聯豪宅天下

40th Anniversary 新動力 黃金40年

網上搜樓 全盤在手 www.midland.com.hk

<p><b>貝沙灣</b> 實1355呎 建1674呎 實用隔層 <b>2,650萬</b> 2989 9233</p>	<p><b>貝沙灣</b> 實1090呎 建1349呎 全海靚樓 <b>2,080萬</b> 2989 9233</p>	<p><b>貝沙灣</b> 實1129呎 建3210呎 無敵海景 <b>7,200萬</b> 2828 3434</p>	<p><b>貝沙灣南灣</b> 實1281呎 建1697呎 三房兩廳 <b>2,950萬</b> 2812 1177</p>	<p><b>貝沙灣</b> 實1897呎 建2438呎 四房全海 <b>5,500萬</b> 2921 1288</p>	<p><b>深灣9號</b> 實1266呎 建1619呎 向南三房 <b>3,680萬</b> 2921 1288</p>
<p><b>貝沙灣</b> 實1376呎 建1697呎 兩房兩廳 <b>3,050萬</b> 2921 1288</p>	<p><b>優雅閣</b> 實1600呎 建2381呎 靚靚平台 半山環境 <b>4,600萬</b> 2836 6640</p>	<p><b>貝沙灣</b> 實1126呎 建1588呎 高層海景 <b>2,400萬</b> 2921 1288</p>	<p><b>貝沙灣</b> 實4190呎 建6280呎 迷人海景 <b>2億3,900萬</b> 2921 1288</p>	<p><b>樂翠台</b> 實1129呎 建1313呎 極高層 <b>2,660萬</b> 2836 6640</p>	<p><b>慧景園</b> 實1193呎 建1333呎 海景靚屋 <b>2,780萬</b> 2836 6640</p>
<p><b>山村大廈</b> 實805呎 建1050呎 靚裝修 <b>1,480萬</b> 2836 6640</p>	<p><b>豐寧大廈</b> 實1079呎 建1385呎 四正平頂 <b>1,880萬</b> 2836 6640</p>	<p><b>蔚山花園</b> 實1848呎 建2195呎 實用靚屋 <b>3,900萬</b> 2522 1777</p>	<p><b>帝景園</b> 實1529呎 建1981呎 品味裝修 <b>4,300萬</b> 2899 0010</p>	<p><b>寶雲道</b> 實3229呎 建3833呎 罕有靚屋 <b>1億1,000萬</b> 2519 3838</p>	<p><b>百年順大廈</b> 實1723呎 建2013呎 開揚靚景 <b>4,300萬</b> 2921 8228</p>
<p><b>賽西湖大廈</b> 實1297呎 建1490呎 頭等靚景 <b>2,398萬</b> 2571 2999</p>	<p><b>雲峰大廈</b> 實1407呎 建1650呎 海景靚屋 <b>1,998萬</b> 2922 3311</p>	<p><b>地利根德閣</b> 實1547呎 建2020呎 層層靚景 豪宅地段 <b>3,600萬</b> 2588 1818</p>	<p><b>複式大宅</b> 實2171呎 建2810呎 四正實用,連平台 <b>3,280萬</b> 2525 7360</p>	<p><b>海景台</b> 實730呎 建1037呎 全海天台 <b>1,400萬</b> 2922 3288</p>	<p><b>承德里莊</b> 實910呎 建1112呎 海景靚屋 <b>1,600萬</b> 2578 3553</p>
<p><b>舉架山一號</b> 實1188呎 建2367呎 罕有小天 <b>6,500萬</b> 2397 2328</p>	<p><b>舉架山峰</b> 實1168呎 建1527呎 連花園 <b>2,800萬</b> 2381 1889</p>	<p><b>舉架山一號</b> 實1022呎 建1326呎 靚屋靚景 <b>1,950萬</b> 2928 8788</p>	<p><b>太子道</b> 實1168呎 建1478呎 靚屋靚景 <b>1,680萬</b> 2328 9338</p>	<p><b>半山一號</b> 實1137呎 建1481呎 全海靚景 <b>1,650萬</b> 2926 7171</p>	<p><b>巴富洋樓</b> 實1195呎 建1450呎 靚裝修 <b>1,430萬</b> 2926 7171</p>
<p><b>真正九龍樓(銀主)</b> 實1859呎 建2324呎 無敵靚景 可改五房 <b>2,800萬</b> 2928 8788</p>	<p><b>滿日居</b> 實1484呎 建1800呎 靚靚靚景 綠化園林 靚屋主人 <b>2,000萬</b> 2926 3622</p>	<p><b>皇冠閣</b> 實1230呎 建1861呎 靚裝修 <b>2,100萬</b> 2926 4688</p>	<p><b>京士柏山</b> 實839呎 建1123呎 靚屋靚景 <b>2,698萬</b> 2926 4477</p>	<p><b>名鑄</b> 實839呎 建1123呎 靚屋靚景 <b>1,750萬</b> 2928 6288</p>	<p><b>凱旋門</b> 實923呎 建1255呎 靚屋靚景 <b>2,300萬</b> 2926 3833</p>
<p><b>帝柏海灣</b> 實743呎 建1000呎 靚屋靚景 <b>1,120萬</b> 2928 4848</p>	<p><b>海桃灣</b> 實806呎 建1097呎 靚屋靚景 <b>1,900萬</b> 2928 3188</p>	<p><b>海名軒</b> 實1513呎 建1891呎 靚屋靚景 <b>3,200萬</b> 2926 5111</p>	<p><b>匯景花園</b> 實1051呎 建1382呎 罕有靚屋 <b>1,100萬</b> 2334 9678</p>	<p><b>半島豪庭</b> 實1081呎 建1428呎 靚屋靚景 <b>1,060萬</b> 2926 5678</p>	<p><b>麗港城</b> 實1203呎 建1507呎 靚屋靚景 <b>1,350萬</b> 2926 6333</p>
<p><b>海名軒</b> 實1666呎 建2172呎 靚屋靚景 靚屋靚景 <b>4,600萬</b> 2926 5111</p>	<p><b>匯景花園</b> 實1051呎 建1382呎 罕有靚屋 <b>1,100萬</b> 2334 9678</p>	<p><b>蔚山莊</b> 實1624呎 建2210呎 靚屋靚景 <b>2,200萬</b> 2929 6030</p>	<p><b>壹號雲頂</b> 實898呎 建1150呎 靚屋靚景 <b>1,050萬</b> 2693 9338</p>	<p><b>駿景園</b> 實1370呎 建1620呎 靚屋靚景 <b>1,050萬</b> 2602 2588</p>	<p><b>嘉御山</b> 實2629呎 建3426呎 靚屋靚景 <b>3,980萬</b> 2929 6333</p>
<p><b>康樂園</b> 實1214呎 建1850呎 靚屋靚景 <b>1,400萬</b> 2685 1080</p>	<p><b>寶松苑</b> 實2574呎 建3523呎 靚屋靚景 <b>6,500萬</b> 2929 6000</p>	<p><b>雍怡雅苑</b> 實2130呎 建3231呎 靚屋靚景 <b>1,780萬</b> 2656 6366</p>	<p><b>鹿茵山莊</b> 實1307呎 建1628呎 靚屋靚景 <b>1,450萬</b> 2662 3626</p>	<p><b>萬景峰</b> 實1287呎 建1683呎 靚屋靚景 <b>1,500萬</b> 2920 3300</p>	<p><b>海逸豪園</b> 實891呎 建1192呎 靚屋靚景 <b>708萬</b> 2432 6223</p>
<p><b>影岸紅</b> 實879呎 建1173呎 靚屋靚景 <b>800萬</b> 2923 6228</p>	<p><b>碧堤半島</b> 實576呎 建747呎 靚屋靚景 <b>2,400萬</b> 2481 3800</p>	<p><b>曼克頓山</b> 實1370呎 建1620呎 靚屋靚景 <b>1,050萬</b> 2602 2588</p>	<p><b>映海園</b> 實891呎 建1192呎 靚屋靚景 <b>708萬</b> 2432 6223</p>	<p><b>加州花園</b> 實1371呎 建2021呎 靚屋靚景 <b>980萬</b> 2482 4993</p>	<p><b>加州花園</b> 實1485呎 建2044呎 靚屋靚景 <b>1,080萬</b> 2920 4488</p>
<p><b>美孚新邨</b> 實1366呎 建1808呎 靚屋靚景 <b>1,800萬</b> 2928 3131</p>	<p><b>天鑽</b> 實1577呎 建2539呎 靚屋靚景 <b>2,080萬</b> 2482 9903</p>	<p><b>峰景園</b> 實1666呎 建2277呎 靚屋靚景 <b>1,100萬</b> 2920 4388</p>	<p><b>錦繡花園</b> 實1100呎 建1100呎 靚屋靚景 <b>800萬</b> 2471 0600</p>	<p><b>御林皇府</b> 實1100呎 建1100呎 靚屋靚景 <b>3,800萬</b> 2471 0228</p>	<p><b>葡園</b> 實1979呎 建3458呎 靚屋靚景 <b>2,980萬</b> 2471 0600</p>

實=實用面積 建=建築面積  
 招聘熱線: 2316 8866 \*收集個人資料只作招聘用途  
 美聯物業代理有限公司 牌照號碼: C-000982