

東亞H加1.6厘 大中細行焗跟 按息大戰 業主慳餐飯錢

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓市成交低迷,港銀行按揭息挑戰戰線。繼東亞銀行上週率先將按揭減至同業拆息(H按)加1.6厘的新低水平後,有傳大中小型銀行近日紛紛跟隨將H按齊減至H加1.6厘。有業界認為,東亞帶頭減息之後,其他中小型銀行跟隨亦無可厚非,否則難以競爭。不過,減按息幅度對於中小型單位業主來說,每百萬元借貸的月供款僅減少數十元,慳番一餐飯錢。



■ 中原按揭經紀董事總經理王美鳳認為,東亞提供特惠按揭計劃,令借貸成本降低,對市況可帶來支持及正面作用。
資料圖片

新舊按揭計劃對比

部分銀行	借貸金額最低要求	最新年利率	適用物業
中銀香港	300萬元	H+1.65%	一手、二手、轉按
滙豐銀行	一手400萬元、二手800萬元	H+1.6%	一手、二手
渣打銀行	400萬元	H+1.6%	一手、二手、轉按
東亞銀行	200萬元	H+1.6%	一手、二手、轉按

每月供款額相差

樓價	借貸金額	H+1.7%計每月供款	H+1.6%計每月供款	相差金額
300萬元	180萬元	7,568元	7,481元	87元
400萬元	240萬元	10,091元	9,975元	116元
500萬元	300萬元	12,614元	12,469元	145元
600萬元	360萬元	15,136元	14,963元	173元
700萬元	420萬元	17,659元	17,456元	203元
800萬元	480萬元	20,182元	19,950元	232元

註：一)以按揭成數60%、供樓年期25年
二)以昨日1個月銀行同業拆息0.22929%計算

製表：記者 顏倫樂

按揭減息戰由東亞銀行掀起戰幔,消息指,大中小銀行近日均紛紛加入戰團,包括中銀香港、滙豐、渣打、澳新銀行、永隆、工銀亞洲、華僑永亨、南洋商業銀行等。當中,大部分貸款門檻由200萬元至400萬元不等,惟南洋商業銀行的門檻較高,貸款額最低要求為1,000萬元。

匯豐提高二手門檻

市場資料顯示,以滙豐的按揭計劃為例,年利率低至H加1.6厘,一手樓盤的最低貸款要求為400萬元,不過二手則提高至800萬元。中小型銀行中,以永隆行銀為例,年利率同樣H加1.6厘,適用於貸款額300萬元以上。H按多數以一個月銀行同業拆息計算,而截至昨日定價約為0.23厘。

不過對於中小型單位的業主來說,按揭

減息並不會「幫輕」太多。以一個市值400萬元單位、抵按揭六成為例,借貸金額為240萬元,供款年期為25年,以目前H加1.7厘水平計算,每月供款約10,091元。倘採用減息後的方案H加1.6厘,每月供款稍跌至9,975元,相差金額僅116元。

利嘉閣：銀行目標有增無減

利嘉閣按揭董事總經理黃詠欣表示,今年首季一手及二手住宅成交量按季大幅減少,拖累按揭宗數隨之下跌,不過銀行按揭目標卻有增無減,惟有出招吸客。日前東亞銀行率先減低按息,倘中小型銀行不跟隨可能難以競爭。她預計,H加1.6厘的低息水平可能會維持一段時間,相信多間銀行沒有空間進一步調低,反而會用其他方式如贈送優惠券或親友轉介優惠等作招徠。

事實上,美聯物業最新資料顯示,今年

首季(截至3月21日)二手住宅註冊量錄4,595宗,相比去年同期12,648宗大幅下跌約63.7%,意味銀行較去年少了約8,000宗生意。

展望息率走勢,中原按揭經紀董事總經理王美鳳認為,今年美國聯儲局加息時間步伐有減慢之勢,估計本港最快下半年才有機會起步加息,上調步伐將會溫和緩慢,預計今年整體按揭利率仍會維持在低於2厘半的低水平。

金管局據傳對按揭息率有指引,即不得低於H加1.7厘,若果低過該水平,則要向當局解釋,但銀行仍可根據自身的資金及經營策略作微調。不過,有按揭業界人士認為,按息若低至H加1.6厘,銀行已經無肉食,尤其按揭貸款的年期長,且可能資金出路少,加上內企來港借貸需求減少以及風險較高,無奈之下煽滅。

6新盤復活節爭客



■ 會德豐地產常務董事黃光耀(中)表示,何文田ONE HOMANTIN有一位投資者大手入票8張認購。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)復活節快來臨,各大發展商趁假期齊推盤吸客,6個中小型及豪宅新盤合共257伙(見表)於明晚起開始出擊。長實於元朗世宙前晚公佈銷售安排,加推12伙於本周五開售,包括4個特色戶。同區由嘉華等發展的朗屏8號昨晚原價加推98伙,其中33伙本週六推售。

世宙朗8齊齊加推

長實高級營業經理何家欣昨表示,世宙加推單位包括7伙2房及5伙3房戶,當中4伙為連天台或平台特色戶,仍享有2房18.8萬元及3房40萬元現金回贈,扣除即供折扣及現金回贈等優惠後,折實價介乎459.6萬元至819.9萬元,折實呎價10,713元起。她表示,至昨日早上,世宙累售820伙,套現逾47億元。另一方面,嘉華等發展的朗屏8號昨晚原價加推98伙,折實平均呎價11,622元,其中33伙於本週六推售,1房折實入場390.8萬元。

復活節期間新盤推售表

推售日期	樓盤	推售單位(伙)	實用面積(方呎)	折實價(元)
3月24日	亞皆老街君柏	12	1,624-1,654	3,190萬-3,695萬
3月25日	何文田ONE HOMANTIN	148	372-975	651萬-2,063萬
	何文田天鑄	35	1,237-2,019	2,082萬-9,859萬
	元朗世宙	12	429-643	459萬-819萬
3月26日	何文田天鑄	15	1,237-1,738	2,005萬-6,676萬
	元朗朗屏8號	33	363-888	390萬-1,140萬
	紅磡昇御門	2	3,072	1.04億-1.09億

製表：記者 梁悅琴

同於本周五出場新盤還有何文田ONE HOMANTIN及天鑄第2期。會德豐地產常務董事黃光耀昨表示,ONE HOMANTIN收票反應理想,已獲超額認購,當中70%為自用買家,30%為投資客。消息指,項目截至昨晚收逾400個登記,以本周五推售148伙計,超額登記逾1.7倍。上述148伙單位包括144個標準單位及4個特色單位,價單平均呎價22,948元,折實售價651萬元至2,063萬元,折實平均呎價18,698元。新地於何文田天鑄第2期將於本周五及周六分別發售35伙及15伙單位,折實價由2,005萬元至9,859萬元。系內於紅磡昇御門昨晚加推第1及2座的37及38樓複式A,面積均為3,072方呎,折實價由1.04億至1.09億元,本週六推售。

皓畋假內開放供參觀

至於鄰近另一新盤,由嘉里發展的何文田皓畋計劃復活節後開價,即於第二季才

推售。嘉里建設執行董事朱葉培表示,示範單位正在籌備當中,爭取於復活節假期開放予公眾參觀,首批至少約300伙,將提供2房及3房戶型。新世界及恒地於上環瓊瑤亦部署第二季推售,該盤昨上載售樓書至銷售資訊網,該盤提供191個單位,實用面積262方呎至965方呎,主打2房單位。

AVA 62首錄捷定個案

此外,資深投資者盧華家族發展的尖沙咀AVA 62首次錄得捷定個案。根據成交記錄顯示,去年11月以403.7萬購入20樓C室173方呎開放式單位的買家,昨日選擇終止買賣合約,預料10%定金,即約40.4萬元遭發展商沒收。發展商昨日將上址定價由434.1萬元加價至464.1萬元,提價幅度7%。英皇國際於西營盤維港峰昨以3,943.12萬元售出39樓C室連一個車位,面積1,052方呎,呎價37,482元。

恒地1.9億統一木星街業權



■ 恒地執行董事黃浩明(舉牌者)認為,難以說樓價回落會推動更多舊樓收購活動。記者 顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)北角木星街17及19號昨日進行強制拍賣,最終大業主恒地於「無對手」下,以底價1.97億元投得項目。恒地執行董事黃浩明表示,恒地已收購毗鄰的其他舊樓,地盤擴大至木星街13至23號,佔地擴至7,720方呎,已完成收購,最快2018年會推出發售,2019年落成,將會興建細單位,以9倍地積比率計算,可建樓面約69,480方呎。

併鄰地起樓 2018年發售

木星街項目鄰近炮台山站,現址多幢樓高4層的舊樓物業,建於1953年,樓齡已經超過60年。黃浩明透露,短期內會向屋

宇署申請建築圖則。

滿意大旗嶺補地價仲裁

此外,恒地元朗大旗嶺項目早前透過補地價仲裁機制獲政府批出補地價,涉及3,926萬元,為市場首宗個案。黃浩明表示,該機制提供另一個方法完成補地價,公司滿意結果,但恒地暫時未有下一個申請項目。

近期樓價顯著回落,但黃浩明表示,樓價回落不代表業主會減價賣樓,故難以說樓價回落會推動更多舊樓收購活動。事實上,今年以來土地審裁處僅收到1宗舊樓強制拍賣申請,反映舊樓收購活動依然冷淡。

市建大角咀項目招意向

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市建局大角咀杉樹街/橡樹街需求主導重建項目昨日招意向書,為局方至今推出的第三個需求主導重建項目,估計部分樓面需要保留作「樓換樓」。地皮鄰近信置與市建局合作發展的奧柏·御峯,理想城市集團企業估值部主管張聖典預計,地皮每呎樓面地價約4,500元至5,000元,估值約3.14億元至3.48億元。

提供115伙 舖位受注目

市建局昨日就此次大角咀需求主導重建項目,邀請有興趣的發展商提交合作發展意向書。據局方資料,項目地盤面積8,256方呎,預計提供合共69,675方呎樓面,住宅樓面佔61,936方呎,提供115個單位,另有7,739方呎商業樓面。

資料顯示,地盤涉及杉樹街13至31號以及橡樹街87號,地盤形狀成凸字狀。張聖典表示,由於地盤於橡樹街只得一個地段,該位置基本上只可作出入口,並且作花園等簡單用途,難以做商舖用途,但無礙地盤整體估值,因杉樹街範圍成長方形狀,發展夠規模。由於項目的商業部分有價值,預期日後中標財團或保留收租。

第三個需求主導重建項目

翻查資料,是次大角咀項目為市建局推



■ 大角咀杉樹街/橡樹街需求主導重建項目估值3.14億元至3.48億元。資料圖片

出的第三個需求主導重建項目。對上一個為去年底推出的深水埗海壇街205至211A號,規模亦不大,可建總樓面僅約40,946方呎,提供約69伙,項目最終收到8份標書,市場反應合乎預期,項目最後由德祥地產中標。

樂悠居一房累減120萬



■ 荃灣樂悠居一房單位成交價半年多跌約100萬元。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)曾被詬笑「窮人恩物」的荃灣樂悠居,最近於樓市回落下,售價終於逐漸回落至「真窮人恩物」。美聯陳曉昇表示,荃灣樂悠居一個312方呎一房單位,原業主去年9月約500萬元放盤,累減120萬元,終以380萬元獲上車客承接,造價創屋苑過去1年同類新低。

陳曉昇指,該樂悠居單位為中層19室,雖有租客居住無法睇樓,但一名上車客仍然以約380萬元成交,呎價約12,179元,屬同類新低。原業主於2006年5月以約154.1萬元購入上述物業,升值約147%。

據了解,2012年初,區內有地產代理以「窮人恩物」形容同屋苑建築面積約700方呎,叫價410萬元放盤,其後樓市上升,之後3年即使1房單位,放盤亦極少400萬元以下。翻查資料,去年8月同類單

位曾售486萬元,意味短短半年多,同類單位跌價約100萬元。

御皇庭創一年新低

此外,美聯陳曉昇表示,上水御皇庭於1座低層H室剛以362萬元筍價沽出,創屋苑一年同類新低,單位面積370呎,呎價僅9,784元。原業主於2011年11月份以約232萬元購入上述物業,升值約56%。

新都城亦錄大幅減價個案。利嘉閣劉浩勤表示,2期5座高層F室三房戶,面積713方呎,去年6月放盤叫價910萬元,累減七口價共178萬元,新近以732萬元售出,呎價10,266元。另消息指,同區南豐廣場2座低層B室,面積778方呎,去年4月開盤叫價850萬元,累減152萬元以698萬元售出,呎價8,972元,回到近4年低位。