按戰鬥平息 買家借到盡

貸足七成以上創新高 81%人預30年長命債

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）今年以來，本港樓市交投疲弱，再加上發展商亦透過旗下財務公司承造按揭，令各銀行之間的按揭戰愈演愈烈。昨日美聯集團旗下經絡按揭，以及中原按揭不約而同推出超低息按揭計劃，兩者的全期息率均低至HIBOR+1.5%，實際按息約1.76%(最新1個月拆息約0.256厘)，估計屬目前最低的按揭計劃。但值得留意的是，5月借七成以上的高成數按揭比率達45%，為2008年至今紀錄新高，銀行按揭戰或催生更多高成數按揭出現。

「賀回歸」慳息按揭計劃

以100萬元按揭額、還款期30年(360期)計算：

	市場上一般浮息計劃		「賀回歸」慳息按揭計劃
	P按計劃	H按計劃	
按揭計劃	全期*P–3.1%	全期^H+1.6%、鎖息上限P–3.1%	全期^H+1.5%、鎖息上限P–3.1%
實際按息	2.15%	1.83%	1.73%
每期供款額	3,772元	3,612元	3,563元
首年利息支出	21,264元	18,089元	17,097元
首年利息支出比較	–	–	節省4,167元(20%)

註：一切條款及細則以特約銀行/金融機構最後批核及金管局最新指引為準

^6月24日銀行公會公佈之一個月同業拆息HIBOR約0.23% *P=5.25%

■美聯物業布少明認為，英鎊急挫不會令更多人去英國買樓，因為英國經濟亦會因脫歐而轉差，從而影響樓市。 記者顏倫樂 攝

經絡按揭轉介營運總監張顥曦昨日表示，近年中小型單位的成交越來越多，不少買家在低息環境下，會傾向承造較高的按揭成數，「拎少啲首期出嚟」。他指出，近6年香港的供樓利息都只係一厘多。據金管局與該行統計數據，今年5月的按揭成數分佈中，選用七成以上按揭成數佔比升至近45%的紀錄新高，反映高成數按揭計劃有一定的市場需求。

而上述45%的佔比中，35.1%選用七成至九成按揭成數，9.8%選用九成以上的按揭成數。相對而言選用七成或以下按揭成數佔比跌至55.1%，創紀錄新低。而更令人擔憂的是，5月採用30年按揭的客戶佔比為81.5%，而3月更創出83.3%的歷史新高，反映樓價仍然處於高水平，部分業主要借30年才能通過3厘的壓力測試。

近一成人借九成以上

近月樓市交投轉弱，甚至發展商亦紛紛推出超高成數按揭搶客，各間銀行於按揭市場的生意亦大受影響，按揭戰一觸即發，繼早前多間銀行推出H+1.6厘的按揭優惠後，昨日美聯與中原夥拍個別銀行，同時間推出全期息率均低至HIBOR+1.5%的計劃，估計為目前市面上最低的按息水平，鎖息上限同為最優惠利率P-3.1%(P為5.25厘)，並同樣會有高息款掛鈎優惠。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，最近有新盤推出120%高成數按揭，但以該行為例，實際選用該高成數按揭的客戶只有10%，相信這類按揭是「噱頭」多於實際，而事實上樓盤於市場上的確更多人注意，因此相信短時間仍然會有發展商推出超高成數的按揭計劃。

樓按低息戰 H加1.5厘

布少明續說，最近英國公投結果脫歐，但對香港樓市的直接影響不大，甚至可能會令資金流入樓市，令樓市止跌。此外，對於最近有分析指美國方面或會因此延後加息，布少明預測大概8月至9月美國才有機會加息。

而該行的一項統計顯示，隨着樓價已由高位回落，內地客入市比例亦在過去連續3個月錄得上升，並升至今年5月的10%，為自2013年11月以來30個月新高水平，並以一手住宅市場為主。

柏匯2地舖4500萬沽出

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）市場錄得發展商拆售舖位物業，消息指恒地旗下西灣河柏匯連錄舖位成交，當中面積約523方呎的2號地，作價2,380萬元，折合呎價45,507元；而6號地舖面積約625方呎，以2,120萬元成交，折合呎價33,920元。據了解，該廈預計於明年3月入伙。

天水圍天一商城錄撻訂

至於天水圍則有商場舖位出現撻訂，據土地註冊處資料顯示，位於由億京發展、去年拆售的天秀路8號天一商城，其地下10號及12號舖位取消交易。兩舖位面積分別約415方呎及485方呎，買方去年一度以1,423萬元及1,616萬元購入樓花，如今撻訂料遭發展商沒收樓價兩成訂金約608萬元。

市區舖位錄減價頂租個案，消息指，旺角登打士街44至46恒隆大廈地下7號舖連1樓舖位，面積只約3,800方呎，原先由連鎖茶餐廳承租，租金高達32萬元，惟後來租戶不續租，新近由另一連鎖餐廳頂租，新租金約為30萬元，較舊租平2萬元，折合呎租79元。

PY Venezia或再加推

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）元朗新盤PARK YOHO Venezia首批開售迅速沽逾九成半可售單位，發展商新地副董事總經理雷霆昨日對於銷情表示滿意，視乎收票情況，考慮短期內加推。新地代理助理總經理陳漢麟則表示，該盤今天(28日)將會公佈新部署。

消息指，該盤第二輪收票累收約300票，按第3張價單50伙計超購5倍，而昨日再沽出2A座16樓B室。

逸瓏灣月內累沽7獨立屋

另一方面，英國公投脫歐無損本港豪宅新盤銷情，昨日更連錄巨額成交，由信置牽頭發展、位於大埔的逸瓏灣I & II單日連沽3間獨立屋，共為發展商套現逾3.6億元。當中有豪客連掃逸瓏灣II的3號及5號屋，兩單位面積同為3,649方呎，折實後分別以1.248億元及1.272億元成交，呎價分別為34,208元及34,879元。該盤於本月已累積沽出7伙獨立屋。

此外，華懋等發展的大潭紅山半島第四期昨日沽出7座6樓A室連車位，成交價3,321.8萬元。其他新盤方面，消息指元朗峻巒、映御、朗屏8號、世宙， 將軍澳SAVANNAH、海天晉，馬鞍山迎海•駿岸，東涌昇薈，西貢逸瓏園，西營盤眀德山，大坑瑆華，西半山璈珀，銅鑼灣yoo Residence及旺角SKYPARK等昨日均錄成交。

市區豪盤有新部署，恒地旗下西半山帝滙豪庭昨上載新銷售安排，於本周五(7月1日)以先到先得形式發售14伙。然而翻查資料，涉及的14伙早前已公佈銷售安排，是次新安排是轉換發售地點。

維港峰撻訂貨提價重推

英皇旗下西環維港峰，昨將撻訂貨提價重推，涉及35樓C室，實用面積1,053方呎，新定價為4,122萬元，較舊定價調高約5%。該單位早前因買家撻訂，遭發展商沒收一成訂金，涉及逾360萬元。

新創建37億沽物流中心

■新創建葵涌物流中心位處葵涌貨櫃碼頭區。

香港文匯報訊 新創建集團最新以37.5億元出售新創建葵涌物流中心，買家為華潤創業公司旗下全資物流附屬公司，如以單一全幢工業貨倉大廈計算，該交易為全港最大成交金額。

負責是次銷售工作的第一太平戴維斯表示，新創建葵涌物流中心坐落於葵涌達美路2號，位處葵涌貨櫃碼頭區，為一幢五層高、總樓面面積約694,000方呎建築物，附有辦公室樓面及飯堂。該行大中華區行政總裁李偉文表示，放售的潛在買家非常多元化，不乏物流公司、外資基金、中資機構等，反映該物業的潛力。經過與業主一輪磋商及洽談，該物業最終出售予華潤創業。

中國支付通：發展醫旅交通業務

■中國支付通投資者關係總監李高生稱，公司將會朝小額支付方向發展。 記者張美婷 攝

香港文匯報訊（記者 張美婷）近期中國人民銀行整頓第三方支付業務，對違規經營的公司暫時停止發放牌照。中國支付通(8325)投資者關係總監李高生昨於記者會表示，公司沒有因違規而被央行處罰，不過受市場整頓影響，第三方支付牌照在今年5月已到期，目前尚待央行正式審批，強調對續牌有信心。另外，公司本年將集中發展醫療、旅遊、交通及社區四大業務，料之後會朝小額支付方向發展。

有信心第三方支付續牌

李高生指，現時內地有第三方支付牌照的公司約270間，但部分牌照持有人沒有實際業務，甚至有人出售牌照圖利，預計央行會有整頓工作，業務或財務狀況不合規定的企業將不獲續牌。他稱，該公司一直循規蹈矩，未受過任何懲處，希望7月可以收到首批續牌消息，並不擔心公司經營發展受到影響。公司於2年內的短期目標是從創業板轉到主板，長期目標則是5年內成為一線支付工具公司。

另外，公司本年的發展將向四大方向着手，包括醫療、旅遊、交通及社區。李高生表示，在醫療業務這個「兵家必爭之地」上，公司已經跟福建省逾10間醫院合作，去年底公司於醫療的收入約每月100萬元，今年已經有約每月300萬元收入，現時先跟規模較大醫院商量合作，之後再聯合規模較小的醫院。在旅遊方面，去年公司跟約十幾個內地景點合作，現在已有60個景點可供客戶使用支付服務，料今年可以增加至100個景點。

綠城服務4444元入場

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）綠城（3900）旗下物業管理公司綠城服務集團今日起至下月4日招股，擬全球發行7.78億股股份，當中10%為本港公開發售，每股1.74元至2.2元，每手2,000股計，入場費約4,444.34元，下月12日上市。另外，華潤醫藥集團已向港交所遞交主板上市申請。

■綠城服務主席兼執董李海榮（左二）出席新聞發佈會。 記者陳楚倩 攝

綠城服務集團上市由美林遠東及中銀國際亞洲作為聯席保薦人。三名基石投資者共認購7.35億元，當中綠城中國認購綠城服務約3.06億元新股股份，其他兩名基投為中國東方資產管理(國際)及浙江天堂硅谷資產管理集團。綠城服務營運總監吳志華昨表示，綠城中國的物業服務佔其收入約6%至8%。雙方是合作關係，公司承辦綠城中國所有物業管理服務，但公司與綠城中國是獨立運作公司。

以招股價中位數1.97元計算，綠城服務集資淨額約14.09億元，集資所得的49%將用於收購物業服務公司及提供增值服務公司，10%用作一般營運資金等。

華潤醫藥申主板上市

此外，華潤醫藥集團已遞交主板上市申請，保薦人為美銀美林、建銀國際、中金及高盛。據初步招股文件指，華潤集團是透過華潤集團(醫藥)持有華潤醫藥集團72%股權。集團主要從事研發、製造、分銷及零售種類繁多的醫藥及其他保健產品。

展望未來數天，今周還有多間公司新股趕上市，包括中國力鴻檢驗、瑞慈醫療、瑞港建設及珩灣科技(1523)在6月底前招股。消息指，瑞慈醫療將於今周四起公開招股，集資最多2億美元。另市傳路由器供應商珩灣科技將於今周四招股，擬集資逾1億元，西證(香港)融資為獨家保薦人。

東方證券認購料近足額

至於內地券商東方證券(3958)昨日已截止公開發售，市場消息透露，其接近足額認購，招股價範圍介乎7.85元至9.35元。

另一方面，內地數碼視頻技術解決方案服務商中國數字視頻(8280)昨在創業板首日掛牌，全日收1.7元，較上市價1.9元跌近10.5%，不計手續費，每手2,000股賬面蝕400元。

Vexigo夥AQ拓視頻廣告

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）全球網上視頻廣告和內容商業化解決方案供應商Vexigo和活動策劃及媒體營銷公司AQ宣佈雙方達成合作協議，就程序化和視頻廣告領域共同開拓香港和內地市場。

Vexigo銷售副總裁哈雷爾福爾克(Harel Falk)表示，與AQ的合作是公司全球擴張計劃的重要一步。AQ在香港和內地市場擁有廣泛的客戶基礎，有助公司為當地廣告客戶提供優質的數碼廣告技術和服務。

AQ執行董事李鈺涵，通過與Vexigo的合作，豐富公司網上推廣的方案，為廣告客戶提供更完善及多元化的網上推廣產品及服務。近年，數碼廣告平台佔總預算的比重正急速上升，程序化和視頻廣告也漸漸在香港和內地市場受到歡迎。

Vexigo是一間技術型的網絡廣告公司，廣告商能夠通過其平台於短時間內將複雜的數碼視頻廣告發佈到不同的平台。其新產品Visualizr通過創建個性化和本地化的電子雜誌，提高用戶在應用程序和網站的參與度。

光大基金投資東軟控股

香港文匯報訊（記者 周曉菁）光大控股（0165）旗下人民幣夾層基金於今年6月完成對東軟控股的投資，以協助後者進一步完善在醫療健康領域的戰略佈局。按照雙方約定條件，夾層基金會將其中一部分投資轉換為對東軟醫療的股權。

光大控股執行董事兼首席執行官陳爽表示，非常榮幸參與東軟的迅速發展，光大控股近年來加大加快在醫療健康、養老、教育等諸多民生領域的戰略佈局，而東軟在幾乎所有這些領域都擁有豐富資源，兩家機構優勢互補，未來可探討的合作空間非常大。

東軟醫療是醫療設備產品與服務供應商，成功研製具有中國自主知識產權的CT、磁共振和放射治療設備等產品， 使中國成為全球少數具備CT生產能力的國家之一，目前產品已銷往全球100多個國家和地區的9,000餘家醫療機構。