金管局出招兼同行圍攻 翰林峰次批僅沽30%

天寰海之戀803伙 周末惡鬥

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)金管局再出招壓樓市，加上兩大新盤搶攻，恒基地產於西營盤28個月樓花盤翰林峰昨晚開售次批84伙，消息指，全晚只售出25伙，銷售率只約30%，遠低於上周二首批268伙時80%的銷售率。另外，啟德天寰昨提價4.2%加推142伙，並於本周六推售307伙，連同長實於荃灣西海之戀於本周五推售496伙，兩盤合共803伙本周末搶客。

翰林峰昨晚開售次批84伙，A組及B組買家於6時前報到，大手客可購買2至4伙。消息指，共有3組大手客，各買2伙。

今批單位平均呎價31,339元，折實平均呎價29,772元，包括首度推出向南一房戶，另有部分開放式戶。價單售價656.1萬至1,005.6萬元，呎價28,395元至35,388元，折實價由623.3萬元至955.3萬元。個別單位呎價比之前推出同類戶型，提高約15%。

以入場費最低的5座8樓E室為例(實用224方呎)，定價呎價29,290元，較同樣向南望加倫臺樓景、同屬開放式設計的3座8樓C室的定價呎價25,518元，調高約15%。

啟德天寰提價加推142伙

另一邊廂，建灝地產投資部經理鄭智荣稱，啟德天寰昨加推142伙，價單平均呎價22,865元，折實平均呎價18,635元，較首張價單平均呎價貴4.2%，個別單位輕微加價2%。連同首張價單，本周六盡推共307伙，價單平均呎價22,366元，折實平均呎價18,228元，定價計市值約32億至33億元，明日截止入票登記。

昨日加推142伙，包括1房至3房戶，面積由335至851方呎，售價由695.8萬至2,429.3萬元，呎價19,125至28,546元。折實售價由567萬至1,979.9萬元，折實呎價15,587至23,265元。

本周六分四節揀樓，第一節為VIP時段，合資格人士為K&K Premier Club會員，第二節為內部認購，建灝集團的員工可額外獲5%折扣，即總折扣高達23.5%。

以上兩節均只能買1伙。第三節為大手客時段，共90伙，分兩部分進行，A1組最少買2伙的買家優先揀樓，當中1伙須為實用面積851方呎或以上的單位，而A2組選購單位並無限制，但最少買2伙。

嘉華國際於元朗朗屏8號昨加推24伙，單位分布第3座F室，全屬4房大單位，價單平均呎價15,402元，折實平均呎價13,708元。該盤同時更新價單，其中2伙4房單位加價約4.3%。另外，該盤於本周六發售9伙。

■翰林峰昨日開售次批84伙單位，僅賣出25伙。

■建灝鄭智荣(右)指，天寰本周六盡推共307伙。

■長實郭子威(左二)稱，海之戀最快本周末加推。 香港文匯報記者 梁悅琴 攝

東亞推1.68%定按搶海之戀客

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)金管局再出三招限銀行按揭貸款，當中包括把銀行的新造按揭風險權重下限提高，銀行按揭業務的成本變相增加。渣打發言人日前已表示，不排除調升按揭息率的可能性。

然而，東亞銀行却趁機為荃灣新盤海之戀推出定息按揭以拓按揭市佔率，首年定息1.68%，其後為H+1.28%，上限鎖定P-3.1%，並享有高存息戶口及高達貸款額1.35%之現金回贈，年期最長30年。

東亞銀行總經理兼個人銀行處主管許文森表示，金管局出招後，銀行有加按息壓力，今次為海之戀推出定息按揭，期望可以拓市佔率，推廣期限至今年8月31日，亦有名額限制，之後會考慮上調按息。他又稱，不會因為有其他銀行帶頭加按息便跟隨，會按市場需求而定。

下半年港銀料加息

經絡按揭轉介市場總監劉圓圓指出，04年及05年美國開始加息時，本港銀行按揭定息佔比上升至10%，反映定息按揭可以幫助市民穩定息口，她指，若本港加息半厘，採用東亞提供定息按揭，相比P按可慳息58%。

她表示，金管局最新措施令相關銀行資金成本上升，影響其按揭業務，但目前市場資金充裕，按揭利率沒有太大上調壓力。不過，香港長遠應該跟隨美國加息，因為之前美國加息兩次香港都未有跟隨，她預料，香港加息步伐循序漸進，下半年可能有銀行開始跟隨美國加息。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示，香港一向以浮息按揭為主流，主要是最優惠利率(Prime Rate)及銀行同業拆息(HIBOR Rate)為基準的樓按產品，若進入加息周期，浮息跟隨上調，供樓人士之每月還款額及利息支出均會隨之增加。

定息按揭計劃可於定息期內鎖定按息，即使未來息率回升，定息期內之供樓金額亦不會增加和失去預算。

長實地產投資董事郭子威表示，美國下月加息機會大，定息按揭可以令資金充裕者享受低息供款，而想付低首期者，仍可選用指定財務機構所提供的成交金額70%第一按揭計劃，或成交金額30%二按。他強調，希望幫到年輕、約30歲的買家，令他們資金周轉更靈活，不用被一層樓綁死自己，影響到日常生活。

海之戀周五開售

郭子威又稱，荃灣西海之戀將於本周五開售首批496伙，為近期首輪推售伙數最多新盤，亦為上周五金管局出招後，首個開售全新樓盤，496伙定價市值67億元，平均折實呎價1.5萬元至1.6萬元，預期最快於本周末加推，一定會再加價。

首5個月一手成交破千億 勁升50%

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)上半年尚餘1個多月時間才完結，但今年一手私樓註冊金額已突破千億元。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，不包括一手公營房屋之下，今年首5個月(截至5月22日為止)一手私樓註冊金額已錄1,024.2億元，比起去年上半年680.6億元更已高出5成。若以每半年計算，今年上半年為有紀錄第三次半年破千億元水平，迄今暫已躋身半年第3高位。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，上周五金管局推出新一輪收緊物業按揭措施，相信令個別實力稍遜的買家未能入市，對二手市場影響較大；然而，發展商提供各式各樣的按揭計劃，料一手市場表現仍持續向好，並預期今年上半年一手私樓註冊金額最終可打破去年下半年的1,203.6億元的紀錄高位。

上半年金額料創新高

若以本年迄今一手私樓註冊金額最多項目劃分，當中南昌站匯璽暫為今年首5個月的新盤吸金王，其次為荃灣柏傲灣、北角維港頌、啟德嘉匯及將軍澳MONTEREY。

新盤搶佔購買力，近兩年一手私樓註冊金額佔整體住宅註冊金額的比率已超過40%，而本年迄今(截至5月22日為止)更升至約45.4%，創自03年下半年後的十三年半新高。

■南昌站匯璽暫為今年首5個月新盤吸金王。 資料圖片

內地客一手中小型住宅佔比降至近10%

香港文匯報訊 據中原地產最新統計，本港一手中小型住宅市場內地買家佔比例回落到一成水平。中原地產研究部高級區席董事黃良昇指出，此可以視作香港樓市向好，只能吸引少量買家入市中小型住宅新盤，而內地買家焦點仍然在豪宅市場。展望2017年香港整體樓市暢旺，本地買家湧現，內地買家比例將會被推低。

統計顯示，今年第1季本港一手中小型住宅市場方面，已知內地個人買家佔宗數比例12.3%，佔金額比例13.0%。數字按季分別下跌1.9及2.9個百分點，向下迫近一成，仍然遠低於2012年BSD實施前的高水平，即兩成到四成間。內地買家仍有入市，但本地買家大舉湧現，推低內地買家比例。

首季二手中小型住宅市場方面，已知內地個人買家佔宗數5.8%，佔金額6.2%；數字按季分別微跌1.1及1.5個百分點。二個數字連續六個季度在5%到8%間徘徊；可視為平穩發展。

今年首季，有較多內地個人二手買家的屋苑：沙田第一城6宗，總值0.29億元；太古城5宗，0.56億元；浪澄灣5宗，0.43億元；日出康城5宗，0.30億元。

YOHO Town呎價14249創新高

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 金管局新三招後，樓價繼續上升。香港置業李志堅表示，元朗YOHO Town呎價在約1個星期內連環破頂，最新一宗成交來自屋苑1座高層C室，實用面積393方呎，2房間隔，剛以560萬元售出，實用呎價約14,249元，呎價創屋苑新高。據了解，舊紀錄為同屋苑5座同類單位，上周售558萬元，實用呎價14,198元。

此外，美聯吳嘉權表示，沙田富豪花園帝皇閣中層B室，實用面積約465呎，兩房間隔，雙方由620萬元議價至約594萬元易手，實用呎價約12,774元。買家為一名同區換樓客，見單位間隔四正，加上現時放盤少，故決定承接作自用。原業主於1989年8月份以約76.88萬元購入上述物業，是次轉售賬面獲利約517.12萬元，物業升值約6.7倍。

天頌苑低市價35%沽

天水圍天頌苑一個「十按」盤低市價3成半沽出。消息指，天頌苑O座低層13室，實用面積535方呎，開價210萬元，以216萬元（未補地價）售出，實用呎價4,037元。同類單位4月做價曾達332萬元（未補地價），意味上址低市價3成半。土地註冊處顯示，原業主於2000年以58.3萬元（未補地價）購入，先後於2006年至2015年期間向多間財務公司借貸，最大筆款項一次涉140萬元，前後借貸10次共涉及602萬元。

■二手樓價繼續升，元朗YOHO Town呎價連環破頂。 資料圖片

村屋買賣創五個月新高

香港文匯報訊 據中原地產統計，4月份新界鄉村屋宇二手買賣合約登記錄得199宗，總值8.60億元，較3月的172宗及7.10億元，分別上升15.7%及21.1%。數字是自2016年11月的220宗及9.18億元之後，創五個月新高。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，數字反映3月間市場買賣氣氛活躍，而且在低息環境下，買家的入市意慾增強，帶動新界二手村屋市道暢旺，買賣登記連升兩個月。

400萬以上升幅最多

若以金額分類，2017年4月份價值四百萬元以上的新界二手村屋買賣升幅最多，錄95宗，按月上升30.1%。價值二百萬元或以下及二百萬至三百萬元的買賣，分別錄14宗及26宗，按月上升27.3%及23.8%。相反，價值三百萬至四百萬元的村屋交投錄得跌幅，4月錄64宗，按月下跌4.5%。

在新界區五個傳統村屋林立區份(包括大埔、元朗、西貢、屯門及沙田)，2017年4月份合共錄162宗，較3月的143宗增加13.3%。其中，元朗區錄56宗村屋買賣登記稱冠，大埔區以42宗居次，而西貢區錄34宗，排名第三位。

在五個分區中，2017年4月份西貢區的二手村屋買賣宗數升幅最多，錄得34宗及1.83億元，按月上升41.7%及41.8%。其次是沙田區，錄14宗及7,235.4萬元，按月上升27.3%及35.3%。元朗區及屯門區分別錄56宗及16宗，按月上升16.7%及14.3%；而登記總值分別錄2.16億元及6,837.8萬元，按月增加22.6%及28.3%。不過，大埔區的村屋買賣卻錄得跌幅，4月錄42宗及1.82億元，按月下跌8.7%及7.9%。

凱莉山紅磡校舍月租181萬

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 土地註冊處資料顯示，香港凱莉山學校剛租用紅磡祥祺中心B座地下、一樓及部份車位作小學校舍，物業屬祥祺集團主席陳紅天旗下的祥祺集團，租約期6年，首3年月租逾181萬元，期後3年月租近199萬元，6年總間總租金達1.36億元。

資料顯示，上述國際學校於上月向城規會遞交規劃申請，提出將祥祺中心B座地下、1樓及頂樓改作「臨時學校(國際小學)」用途，為期5年，涉及面積約2.24萬方呎。

該申請原定本周五交由城規會審議，而申請人已提出延期審議。