

甜心價「抗辣」 海之戀496伙沽清

今年單日銷量最多 家庭客7000萬掃6伙



海之戀首推496伙，截至昨晚8時已全數沽清。曾慶威攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）金管局再出招收緊按揭後，首個推售新盤仍火熱。錄得逾1.4萬票由長實及港鐵合作的荃灣西海之戀昨日推售首批496伙，場面萬人空巷。消息指，截至昨晚8時已全數沽清，為今年單日銷量最多新盤，最大手買家為一個家族斥資7,000多萬元分六張合約購入6伙。

海之戀昨日推售首批496伙，平均折實呎價約1.5萬元至1.6萬元，發展商提供70%至85%一按，以及30%二按吸客。昨日早上8時多已有準買家到紅磡置富都會的售樓處報到，早上10時15分工作人員截龍。早上10時45分發展商抽籤安排大手客A組揀樓次序，可供A組揀樓共148伙，揀1伙至2伙的B組於下午2時30分抽籤安排揀樓次序。

「樓市有需求 絕對無泡沫」

長實執行董事趙國雄表示，海之戀於首兩小時A組的148伙已全數被揀選，有一組本地家庭客掃6伙，用6個名購入，涉及銀碼7,000多萬元。他認為昨日銷售反應相當好，相當滿意，超過90%為本地買家；會與合作夥伴商討加推安排，並會爭取安排昨日的向隅客優先揀樓。

他強調，樓市有實際需求，絕對沒有泡沫，對比1997年，目前按息只有兩厘，屬極低水平。另指金管局的新措施只是針對銀行體系健康，不是針對樓價，金管局有職責維護金融市場穩定，集團是支持的。

趙國雄表示，昨日不少準買家早上八時許已到場，場面萬人空巷，最長隊尾去到對面紅磡火車站外，反映市民置業需求大，希望政府推出更多土地供應。

用家佔九成 父母助上車

趙國雄又稱，昨日出席揀樓人士，用家佔90%，年輕人佔逾60%，很多是與父母一齊來，估計部分人獲父母資助首期。他透露，有一位年輕太太昨日到場買海之戀，笑言幫自己兩星期大的兒子買定樓。此外，他指假設海之戀第一期沽清，今年集團於香港的賣樓收入已基本達標，下一個推售項目為與市建局合作的中環嘉咸街項目，估計第三季推售。

一手住宅物業銷售監管局發言人表示，昨日與地產代理監管局聯合巡查新盤銷售處，除檢視有關發展項目的銷售程序有否履行《條例》的要求外，亦向準買家派發《一手住宅物業買家須知》及簡介《條例》及銷售監管局的小冊子，提醒準買家購買一手住宅物業時應注意的事項，加強對買家的保障。



趙國雄指，超過90%為本地買家。曾慶威攝

新盤優惠多 盡吸購買力

中原地產亞太區副主席兼住宅部行政總裁陳永傑表示，昨日A組時段中原錄得一家族購入6伙，分別是4間3房戶及2間兩房戶，價單訂價約7,900萬元。他指今年政府三度「加辣」，對二手成交影響較大，二手物業入市難度增加，令不少買家轉投一手市場。新盤提供低首期等優惠，吸引買家，預計全月一手成交料達2,500宗。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，預期項目落成後收租有機會高達55元，租金回報率接近4厘，故吸引投資客，佔約30%，用家佔比則約為70%。

此外，恒基地產等馬鞍山迎海·御峰昨將其中3伙加價約3%。其中15座3樓A單位，面積1,632方呎，價單售價由2,538.2萬元，調升3%至2,614.3萬元，該單位兩度加價，累積加價約17.5%。項目亦加推9伙，全部位於15座的A及B室，面積均為1,632方呎，售價介乎2,506.2萬元至2,729.6萬元，呎價15,357元至16,725元。該盤於下周二推售10個單位。



海之戀售樓處人龍排到出馬路。曾慶威攝

羅仲謙：投資磚頭較穩陣

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）藝人羅仲謙昨日戴上口罩現身荃灣西海之戀的售樓處。他指自己沒有物業，屬首置人士，心儀買一個兩房或以上單位作投資用途，因而嘗試入票抽籤。

未抽中前號籌感失望

他表示，自己抽籤買樓欠運氣，上次（2015年）抽將軍澳繳藍天未能中籤；今次見到人山人海，又係多人爭，場面好熱鬧，相信自己買到的機會亦不大，如買不到心水單位會等下一次機會。據悉，羅仲謙最終因抽不中前號揀樓而未買到心水單位，覺得失望。

展望樓市前景，他稱自己不懂看樓市，最重要是衡量自己的負擔能力，但覺得投資磚頭較為穩陣。



曾慶威攝

葉氏家族3000萬掃3伙自住

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）荃灣西海之戀A組供大手客揀選148伙全數獲認購。其中一組葉氏家族斥逾3,000萬掃3伙，每伙約1,000萬元，打算作自住用途。兒子表示入了三張票，滿意昨日銷售安排。

不過，向隅大手客洪小姐表示，抽中330號籌，但無法揀樓，因為148伙A組已全被揀清



曾慶威攝

光，無單位予她認購。原本打算斥1,000萬元至2,000萬元買兩伙作投資，會視乎狀況再決定是否參與下輪加推銷售。

出招見效 渣打中銀加按息

香港文匯報訊（記者 歐陽偉昉）金管局最近推出的銀行風險控制措施見效，渣打和中銀香港兩大銀行昨日率先加息。渣打昨表示，由下周一（5月29日）起上調香港銀行同業拆息（HIBOR）按揭息率10點子至H+1.4%，最優惠利率按揭息率則由原來P-3.1厘上調至P-3厘，現金回贈維持最高1.6%不變。中銀香港昨晚亦宣佈由6月5日起調整按揭息率，由原來H+1.3厘調高至H+1.4厘，最優惠利率計劃則由原來P-2.85厘上調至P-2.75厘，現金回贈同樣維持現時最高1.6厘。若以昨日1個月HIBOR計算，實際利率為1.755%，加息後每100萬元貸款，月供將增加近60元。

渣打發言人指，就近日金管局推出的新造樓宇按揭風險管理要求，直接增加了銀行的營運成本，為有效管理風險故上調按息。目前按息價格已很低，單靠價格競爭並不健康，不會為市佔率損害銀行的盈利及穩健性。中銀香港個人金融及財富管理部抵押及零售貸款業務處主管陳碧蓮表示，香港樓價持續上升，適時調整息率可審慎管理風險，該行會不時對按揭息率及現金回贈進行檢討，不排除未來會再作調整。

本港按揭市場龍頭匯豐回覆本報查詢時表示，正積極考慮調高按揭息率，並會繼續按當局最新指引審慎管理按揭業務。恒生則稱，該行參考市況及客戶關係等多方面因素釐定按揭利率。

按息戰料告終

金管局上周五推出新一輪逆周期管理措施，包括採用「內評法」計算資本充足比率的銀行，需就新造住宅按揭貸款的「風險權重」下限，由15%提高10個百分點至25%。經路按揭轉介市場總監劉國圓預計，銀行在評估新措施對利潤的實際影響後，有上調按息壓力，預料按息戰將告終，日內有銀行將按息上調至H+1.4%。至於現時H按息的鎖息上限為P-3.1%，亦將會縮減10個點子至P-3%。龍頭銀行更會扮演主導者牽頭加息，現時中小型銀行亦會因為龍頭銀行的加息而緊隨上調，市場整體的實際按息會由現時的1.7%，上升2015年12月之2%水平。

H按優勢持續

中原按揭經紀董事總經理王美鳳則預期H按息將重返去年8月水平，仍未抵消去年減息潮的減幅。不過H按封頂息率上調0.1厘，將稍為削弱H按吸引力；H按與P按的差幅仍接近0.4厘，H按優勢仍維持。她相信，即使銀行上調按息，對比2013年大銀行公佈上調新造按揭0.25%，屬較溫和方式測試市場反應，或會有銀行先將客戶優惠分層，向貸款額較低或信貸紀錄較遜的客戶先削減優惠。

2013年金管局亦將新造按揭的風險權重下限提高至15%，大型銀行上調新造按揭但部分中小型銀行未有跟隨，結果兩個月內調頭減息。王美鳳指出，有關措施影響銀行新造按揭需要預留更多資本，從而令按揭業務的資金成本上升，銀行很自然希望上調息率以抵消成本加重之影響。不過，現時樓按競爭始終仍然相當激烈，相信銀行的實際行動及會否進一步行動，會衡量競爭對手做法及市場發展，以免在加息期間流失按揭客戶。

信置財團83億奪錦上路站項目

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）錦上路站一期昨日開標，港鐵公佈由信置、中海外及嘉華國際合組的財團以83.3億元投得，每呎樓面地價6,735元，貼近市場預期上限。翻查2015年8月時，新地當時以每呎樓面地價6,275元中標鄰近的西鐵元朗站項目，今次成交價較當時高出7.3%。需留意元朗站有商場和巴士站等成熟配套，錦上路站則並未完善，由此看來，錦上路站的地價較元朗站可說高出甚多，發展商對前景非常看好。

擬興建低密度住宅

錦上路站一期前日（周四）截標，吸引多間財力雄厚的財團入標，包括「大仔

沙」長實、新地、恒地及新世界等。最後由信置、中海外及嘉華國際合組的「宏鍵有限公司」以83.3億元擊敗一眾強勁對手奪魁，按可建樓面約123.67萬方呎計算，其每呎樓面地價約6,735元。

信和集團執行董事黃永光表示，項目位置優越，距中心商業區僅30分鐘車程，計劃興建優質低密度住宅，將具環保建築特色及可持續發展設計。日後招標的第二期將包括大型商場，為居民提供生活配套。

出價貼近預期上限

根據之前各測量師估計，項目每呎樓面地價介乎4,500元至6,800元，換言之今次成交價接近市場預期上限。港鐵發言人

表示，宏鍵亦須按項目所得純利的5%固定比率攤分利潤予錦上公司，項目將提供不少於1,652個住宅單位，當中約四成單位的實用面積每個將不大於50平方米（約538方呎），該比例是政府於鐵路項目加入單位限制條款以來最低。

理想城市企業估值部主管張聖典表示，錦上路一帶發展仍然「簡陋」，相比元朗站的配套明顯差一截。公司原本預料項目每呎樓面地價大概4,500元，但今次售價遠較預期更高，反映發展商對後市及該區潛力相當看好。由於第二期估計會有商業元素，提供數十萬呎的商場，推測發展商或想一口氣連奪兩地取得協同效應，故出價連取。張聖典續說，今次地皮由財團合資投

得，相信部分原因是受到金管局的措施影響，合資買地可以分攤風險，加上項目投資額龐大，合資亦相當合理。他預計項目的總投資額可達140億元至150億元，日後每呎實用面積售價或至1.5萬元至1.6萬元。



錦上路站配套並未完善。資料圖片

錦上路站一期小檔案

地盤面積	448,719方呎
樓面面積	1,236,741方呎
提供單位	不少於1,652伙
中標財團	信置及中海外及嘉華國際合資
成交價	83.3億元
每呎樓面地價	6,735元
落成日期	2025年

製表：記者 顏倫樂