

四大行加按息 無阻入市意慾 天寰日售258伙 大手客捧場



天寰開售吸引大批準買家到場。
香港文匯報記者彭宇文攝

天寰買家心聲



吳女士：斥逾2,000萬元買入3伙作投資用，已預期銀行加息及政府加辣所帶來的影響。



林女士：以約1,500萬元購兩伙，一伙自用，另一伙買給小朋友，自己持有香港身份證。



心穎BB買2房855萬

香港文匯報訊 繼日前長實荃灣海之戀出現現蹤，天寰昨日亦出現藝人身影，昨午3時許的一伙認購階段，穿着深藍色白點外套、戴着灰色面罩的黃心穎，在代理陪同下進入售樓處。消息指，黃氏認購2座低層兩房戶，面積504方呎，價單定價約1,049萬元，倘計盡最高折扣18.5%，折實後約855萬元。

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）市民置業需求熾熱，新盤熱銷未退。繼金管局連番加辣，本港四大大型銀行匯豐、恒生、中銀香港及渣打下月起加按息，也無阻入市意慾。緊接上周五荃灣海之戀推售，啟德天寰昨日開售首批307伙，截至晚上9時30分沽出約258伙。該盤更出現「一客四食」個案，反映市場仍不乏實力買家，無懼辣招入市，並且吸引藝人黃心穎斥逾800萬元入貨。

近月蔚為熱話的啟德區再有新盤推出，由建灝地產發展的天寰日前截收約4,800票，以超額認購逾14倍之勢推售首批307伙。記者昨早約9時在位於觀塘的售樓處所見，電梯大堂已聚集人龍等候於大手時段入場登記，場面喧嘩。消息指，在早上大手認購階段沽出約70伙，最大手個案涉及「一客四食」，為4伙實用面積335方呎的一房戶，按價單計涉資約3,000萬元。截至昨午9時30分，該盤累計沽出約258伙，佔可售單位約84%。

一客三千萬掃4伙一房戶

在大手階段中，買家吳女士以逾2,000萬元買入3個單位作投資。她表示看好該區發展，並已預計銀行加息及政府加辣的影響。至於操普通話的林女士則透露，以約1,500萬元購兩伙，一伙留作自用，另一伙買給小朋友。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該盤在大手階段，旗下客戶最多有意入市4間，普遍買2間。他又指，金管局出招有效，日前有銀行率先加息，對市況略有影響，令市場緊

張按息趨勢。出招令銀行按揭成本增加，銀行最終轉介成本予客戶，預計美國下半年有機會加息兩次。

金管局刺激細銀碼交投

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，有大批買家計劃購入3伙或以上，涉資額約3,000萬元。他預期，項目日後實用呎租可達約55元，回報率約3.5厘。他又認為，金管局近日再出招收緊樓宇按揭，對一手項目有利，主因發展商提供高成數按揭予客戶，預期本月一手成交料有約2,000宗，較上月為多，6月料逾2,000宗水平。

至於二手方面，他料有部份投資客因應按揭成數下降，轉買400萬元至500萬元細銀碼單位，估計細價樓有機會持續出現破頂情況。

其他新盤銷情延續，消息指，北角尚譽、西貢傲瀾、馬鞍山迎海、星灣御、元朗朗屏8號、荃灣柏傲灣、粉嶺高爾夫·御苑、啟德龍譽及同區嘉匯等均錄成交，總結周六單日一手共錄至少約268宗。

綠表客447萬購采頤2房

香港文匯報訊 啟德新盤熱銷，刺激綠表客入市鄰近居屋屋意愈。世紀21富山地產劉倩彤表示，該行錄得新蒲崗采頤花園成交，單位為7座低層H室，面積484方呎，2房兩廁，座向東南望開揚景，放盤2個月，原開價450萬元，經少議價後

減價3萬元，以447萬元(居二市場價)易手，實用面積呎價9,236元，屬市價。

原業主於2000年一手向房委會購入上述物業，當時作價106萬元(未補地價)，持有單位17年至今沽售，賬面獲利341萬元或3.2倍。

此外，祥益地產黃肇榮表示，

■采頤花園
資料圖片



恒生下月上調H按0.1厘

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）面對金管局連環出招加重銀行新造按揭資本成本，多間銀行相繼提高按息，在昨日輪到恒生銀行。恒生發言人表示，該行將由6月5日起上調新造按揭息率10點子，調整後的香港銀行同業拆息（H按）按揭息率為H+1.4%，而最優惠利率計劃（P按）的按揭息率則為P-2.75%。該行又稱，會一直密切留意市場情況，並會繼續採取審慎的貸款原則提供按揭服務。

四大行相繼行動

至此，本港四大銀行均已將H按上調至H+

1.4%，不過新按息的生效日期則各自不同，匯豐及渣打銀行(香港)將於明天(29日)生效，中國銀行(香港)及恒生銀行的新按息則於6月5日才生效。

金管局於本月中推出第8輪逆周期管理措施，其中針對採用「內評法」計算資本充足比率的銀行，其新造住宅按揭貸款「風險權重」下限由15%提高至25%，以減少銀行按揭貸款，以加強銀行的抵抗風險能力，但同時亦會令銀行的借貸成本因而增加，而銀行其他貸款生意亦會相應減少，從而加重按息上調的壓力。



■恒生稱，會繼續採取審慎的貸款原則提供按揭服務。
資料圖片

萊坊：需求強勁樓價續升

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）儘管運房局早前公佈未來3年至4年，本港住宅供應量將達到9.6萬個單位新高，再加上金管局出招下，四大行上調按息，惟一手市場連日銷售仍未見冷卻跡象。萊坊認為，需求強勁下，今年樓價仍將進一步上升。至於仲量聯行更直指，金管局出招對目前走勢強勁的住宅市況沒有實際影響。

仲行：金管局新招難扭市

仲量聯行研究部高級經理車永筠表示，中小型住宅樓價年初迄今已上升7.1%，令金管局推出新措施針對已有一個或以上樓宇按揭的借貸人。然而，參考雙倍印花稅的最新資料，估計過去數月的住宅買賣交投佔約90%的買家為首次置業人士，意味新收緊措施對樓市不會造成實質影響。

而該行最新發佈的《香港住宅銷售市場》亦指，金管局新措施下，借貸人取得按揭的難度增加，置業人士將繼續傾向

購買新盤單位，以獲得發展商提供的財務安排及優惠。

至於金管局是次針對發展商的建築借貸推出措施，該行資本市場部區域董事莫凱傑表示，措施是基於地價飆升及發展商為新盤提供的財務安排。由於內地發展商及本港小型發展商較本地大型發展商更倚重借貸發展項目，將最受影響。為應付更嚴謹的信貸風險評估門檻及維持吸引買家的優惠策略，預期將有更多內地發展商夥拍本地中小型發展商合組財團，競投項目。

另外，萊坊最新《香港每月物業市場報告》指，4月本港住宅銷售量按月再上升20%，達到7,060宗數，是2016年10月以來的新高。一方面，本港住宅供應充足和利率上升有助壓抑樓價上漲；但另一方面，高地價和強勁的房屋需求將支持本港的樓價。綜合上述原因，該行大中華區研究與諮詢部主管紀言迅預計，今年本港樓價將再進一步上升5%至10%。



市旺加價 香港文匯報訊 長實地產投資董事郭子威表示，長實旗下荃灣海之戀第一期新加推的346伙，折實平均呎價16,038元，折實呎價由12,620元起，部分優質海景戶加價2%；預計稍後加推的優質戶加幅會更大。他又指，新加推的單位預計於本周末前開售。對於相繼有銀行調高按息，他認為措施對提供靈活按揭安排的樓盤更有利，而集團會研究更優惠的按揭安排。

逾千萬元個案 二手佔比破頂

香港文匯報訊 香港置業最新表示，據土地註冊處最新資料顯示，5月至今二手註冊量共錄4,009宗，較3月同期的3,631宗升約10.4%。當中，逾千萬元二手住宅註冊錄504宗，較4月同期的429宗按月大升約17.5%。

新界區升幅最多

事實上，若按月比較三區之逾千萬元二手住宅註冊，以新界區升幅最凌厲，共錄得140宗，較4月同期的112宗升兩成半。其餘兩區亦同錄升幅，九龍區錄得132宗註冊，若按月比較的話升約17.9%。港島區錄232宗，與4月同期的205宗按月升約13.2%。不過，港島區仍佔最大部分，佔整體逾千萬元註冊近5成；其次為新界區，佔約27.8%；而九龍區則佔約26.2%。至於逾千萬元二手住宅註冊金額5月至今共錄約96.4億元，較4月同期的81.9億元升約17.6%。

至於註冊比率，由於5月至今逾千萬元二手註冊按月跑贏大市，故其佔二手住宅註冊比率約為12.6%，較4月全月的12.2%比率再升0.4個百分點，並創歷史新高。

慧景閣鬆綁貨升190萬

另一邊廂，美聯物業陳智生表示，該行日前促成一宗屯門慧景閣兩房單位成交，用家議價近10萬元，斥約488.6萬元承接。物業剛SSD鬆綁，升值約190.6萬元。剛成交單位為慧景閣高層D室，實用面積約418呎，建築面積約589呎，兩房兩廁，以約488.6萬元成交，折合實用呎價約11,689元，建築呎價約8,295元。買家為一名用家，見上址高層開揚，價格符合入市預算，

故決定承接。

原業主於14年5月以約298萬元購入上述物業，是次轉售賬面獲利約190.6萬元，升值約64%。

新港城成交急升最勁

另外，港置行政總裁李志成表示，據土地註冊處資料顯示，5月(首24日)二手住宅註冊量錄3,786宗，較3月同期的3,382宗按月升約11.9%。而二手住宅註冊金額方面，5月至今錄得約263.84億元，較3月同期的230.78億元升約14.3%，金額升幅較宗數多。

期間，10大最活躍屋苑包括嘉湖山莊、愉景灣、珀麗灣、沙田第一城、太古城、美孚新村、新都城、尚悅、漆柏及新港城，有8個錄得按月升幅，2個則報跌。至於升幅最凌厲的屋苑為新港城，暫錄21宗，較4月同期的12宗按月急升75%，多9宗，全月有望挑戰2015年1月27宗高位，屆時將為28個月新高。

至於太古城以29宗居次，按月多12宗，升幅70.6%；而升幅排行第三的是珀麗灣，錄得32宗，較4月同期的20宗升60%。