加息潮捲至細行 東亞HP按加10點子

香港文匯報訊（記者 歐陽偉昉）按息加風捲至中小型銀行，東亞銀行昨宣佈從6月5日起，香港銀行同業拆息（HIBOR）按揭息率由H+1.3%升至H+1.4%，最優惠利率（P）按揭利率和H按利息上限由P-3.1%升至P-3%，現時實際息率為2.25%。此外，定息按揭利率首年利息由1.68%升至1.72%，次年起的利率由H+1.28%升至H+1.4%。

每100萬貸款 月供增60元

若以上周五1個月HIBOR 0.355%計，東亞最新H按的實際利率為1.755%，加息後每100萬元貸款，月供款將增加近60元。

渣打、中銀香港、匯豐、恒生四大銀行上周末相繼加息，按上月按揭市佔率計算，加上東亞銀行後已有76.5%的按揭市佔率的銀行上調按息，市場人士相信，鑒於資金成本上升，其他中小型銀行亦會陸續跟隨「大隊」上調按息。

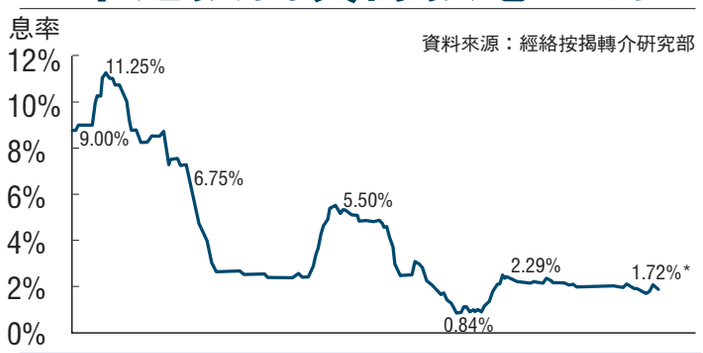
四大銀行上周率先加按息

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，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，銀行其他貸款生意亦會相應減少，從而加重按息上調壓力。

在上周五晚，渣打和中銀香港兩大銀行率先加息。渣打由今日（5月29日）起上調H按息10點子至H+1.4%，P按息率則由原來P-3.1%上調至P-3%，現金回贈維持最高1.6%不變。中銀香港則由6月5日起調整按揭息率，由原來H+1.3%調高至H+1.4%，最優惠利率計劃則由原來P-2.85%上調至P-2.75%，現金回贈同樣維持現時最高1.6%。

恒生亦由6月5日起上調新造按揭息率10點子，調整後H按為H+1.4%，P按為P-2.75%。匯豐亦由今日起加按息，同樣加0.1點子，至H+1.4厘，惟匯豐未有交代是否同時加P按息。

本港按揭實際按息走勢



資料來源：經絡按揭轉介研究部

註：*銀行上周末開始上調按息，實際按息輕微回升

萬人搶貨無視加息 海之戀天寰沽逾800伙

長實揚言提價 加幅雙位數

■趙國雄(中)表示加息幅度輕微，對置業的影響不大。左為長實郭子威、右為長實地產高級營業經理封海倫。 香港文匯報記者張美婷 攝

海之戀及天寰首輪推售概況

荃灣海之戀	新盤	啟德天寰
本周三	開售日期	（待公佈）
346伙	推售單位數量	200伙
43億元	推售單位市值	（待公佈）

入場單位

第10座7樓C室	單位	第3座21樓K室
370方呎	實用面積	232方呎
1房	間隔	開放式
586.9萬元	折實售價	498萬元
15,862元	折實呎價	21,467元

製表：記者 張美婷

■建灝地產鄭智榮昨宣佈天寰加推200伙，定價由611萬元起，平均呎價約24,270元。

樓市狂潮

香港文匯報訊（記者 張美婷）金管局收緊按揭成數，銀行上周五起亦紛紛上調按息，惟無礙樓市，新盤更現萬人搶貨的誇張場面，3日沽約815伙，而前周末僅沽約20伙。單計荃灣海之戀及啟德天寰兩盤，已佔802伙，兩盤合共套現93億元。兩盤隨即計劃添食，海之戀本周三將展開次輪346伙銷售，平均呎價折實約1.6萬元，發展商長實更揚言之後的新貨加價幅度可能達雙位數；建灝地產旗下啟德天寰亦加推200伙，料下月初進行次輪銷售。

長實地產投資董事郭子威昨表示，周三銷售單位以定價計，市值約43億元，將預留103伙予大手買家，最平1房戶為10座7樓C室，折實586.9萬元，實用呎價約15,862元。項目尚餘最後128伙未開價，主要位於6座及8座高層，預計部分單位加價幅度可能上調至雙位數，將於周三第二輪銷售後加推。

趙國雄：加息輕微無礙置業

海之戀上周五首輪開售496伙並即日沽清，市值約67億元，其中買家有一半選用即供付款辦法，一半選用建期。客源分佈方面，其中四成來自荃灣區，三成來自西鐵沿線區域，一成來自新界東，一成來自九龍，8%來自港島，2%來自內地。

上周五起，銀行上調同業拆息按揭（H按）息率10點子，長實地產執行董事趙國雄表示，政府加辣，銀行都要「應酬」下，又指今次加息幅度輕微，「都係（加息）0.1%啫」，現時息率為歷史低位，料其後息口不會有大幅上調的空間，對置業的影響不大。

被問及項目其後加價幅度可能上調至雙位數，是否過分進取，他表示，現時樓價較為「低水」，若加價幅度上調至雙位數，仍是市場水平，不過其後仍需要與合作夥伴洽談有關項目加幅等事宜，期望可助市民置業。

趙國雄表示，現時樓市與97年不同，當年不少人擁有數個單位，供樓佔買家收入逾十成，而現時置業人士均以用家為主，供款比率則只佔收入約一半。政府推出樓市辣招，令二手市場成交減少，買家較難申請按揭，將購買力推向一手市場，事關發展商為一手買家提供較高成數的貸款。早年二手成交佔整體銷售約2/3，不過由去年開始少於一半。

靠父幹普遍 趙國雄送樓子女

近年不少父母幫助子女上車，趙國雄笑言買樓可以成為親子活動，透露曾向子女送贈物業，惟因私人理由未有透露詳情，只表示物業為二手單位，並非長實旗下項目，因管理層購買單位需要向集團上報，亦不是「對家」的新項目，單位地段交通完善，期望子女可以更努力工作。

準買家王先生表示，早前曾經有參觀位於北角的新樓盤，昨日參觀海之戀示範單位，期望可以進行比較，暫有意購買三房單位自住。

天寰加推200伙 最平498萬

建灝地產投資部經理鄭智榮昨表示，天寰上周六首度開售307伙，售出306伙，佔可供發售單位約99.7%，套現超過26億元，單位成交價由546萬至1,980萬元，平均成交呎價約18,400元。買家以來自九龍區及將軍澳為主，用家佔約70%，投資者則佔30%。

項目昨宣佈加推200伙，由開放式至4房，實用面積由232方呎至1,190方呎，定價由611萬至3,639萬元，呎價由20,424至30,578元，平均呎價約24,270元。入場單位為第3座21樓K室，屬開放式間隔，實用面積232方呎，折實呎價21,467元；折實後樓價498萬元。

四大代理評樓市

■ **美聯物業住宅部行政總裁布少明：**

兩大新盤銷售反應熱烈，吸納大量二手市場購買力，導致上周末二手指標屋苑僅錄零星成交。由於兩大新盤向隅客眾多，預期在其次輪推售時繼續吸引不少捧場客，料二手市場仍然受壓。

■ **中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑：**

政府今年連番出招，令二手買家對後市有所顧忌，信心大挫；加上上周末兩大新盤推售，消化市場大批購買力，進一步影響二手交投氣氛。

■ **利嘉閣地產總裁廖偉強：**

新盤發展商給予的置業優惠多，而且能夠提供按揭成數較高的計劃供選擇，吸引買家轉投新盤項目，越來越多的買家由二手流向一手市場，將會加劇二手市場流轉減少的問題。

■ **香港置業行政總裁李志成：**

現時二手業主叫價仍然強硬，部分業主甚至反價封盤，或轉售為租，使二手盤源更為緊絀，而且新盤提供不少置業優惠，訂價吸引，令二手交投量持續受壓。

高成數按揭開路 新盤吸盡購買力

香港文匯報訊（記者 蔡競文）新盤大收旺場，吸納大量二手市場購買力，致使剛過去的周末日指標屋苑僅錄零星成交，並在低位運行。其中，中原十大屋苑僅錄得4宗成交，按周減少2宗，創16周新低。而且4宗成交全數來自嘉湖山莊，其餘9大屋苑均捧蛋收場。

中原十大屋苑9個捧蛋

市場人士認為，由於荃灣海之戀及啟德天寰兩大新盤的向隅客眾多，發展商提供較高成數按揭及較靈活的付款辦法，預期項目在次輪推售時將繼續吸引不少捧場客，二手市場勢續受壓。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨表示，政府今年連番出招，令二手買家對後市有所顧忌，信心大挫；而上周末有兩大新盤天寰及海之戀推售，消化市場大批購買力，進一步影響二手交投氣氛。預計短期內市場交投量將集中在一手新盤上，二手入市門檻大大提高下，二手交投將持續受壓。

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦指出，天寰及海之戀兩大新盤的向隅客眾多，預期項目在次輪推售時將繼續吸引不少捧場客，料二手市場仍然受壓。雖然金管局收緊按揭成數及陸續有銀行調升拆息按揭，惟發展商可提供較高成數按揭及較靈活的付款辦法，料對一手交投表現影響有限，買家對新盤需求持續殷切。

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，新盤發展商給予的置業優惠多，而且能夠提供按揭成數較高的計劃供選擇，吸引買家轉投新盤項目，認為這個傾斜的情況會越趨嚴重，越來越多的買家由二手流向一手市場，將會加劇二手市場流轉減少的問題。綜合各項因素，相信二手市場在短時間內都難見有所突破，有關悶局將會維持一段時間。

二手流轉減少料續悶局

據美聯物業分行統計，該行十大藍籌屋苑上周末錄7宗買賣成交，與前個周末相若，連續兩個周末維持單位數字的低位徘徊，其中「捧蛋」屋苑達7個，僅美孚新邨、沙田第一城及嘉湖山莊錄得成交。至於按15大屋苑作統計，上周末維持錄得約10宗買賣成交水平。

另外，利嘉閣統計，其十大指標屋苑上周末累錄9宗二手成交，按周增1宗。香港置業十大主要藍籌屋苑則錄5宗成交，與前周相若，港置稱，當中美孚新邨錄2宗成交，而西九四小龍、淘大花園及將軍澳中心則各錄得約1宗成交，其餘6個指標屋苑則「捧蛋」。

賽西湖大廈4139萬沽雙破頂

■北角賽西湖大廈新近錄得雙破頂成交。 資料圖片

香港文匯報訊 金管局收緊按揭成數、銀行紛紛加按息，仍無阻樓價破頂，除一手市場大熱外，昨日二手樓亦頻錄破頂成交個案。世紀21北山地產嚴智贇昨表示，近期新盤銷情熾熱，帶動北角半山大碼豪宅破頂，其中，北角賽西湖大廈更錄雙破頂成交。

嚴智贇表示，新錄北角賽西湖大廈成交，單位為2座高層B室，實用面積1,480方呎，間隔為4房（1套）加工人房，座向東北享海景，獲區外換樓客以4,139萬元承接，實用面積呎價27,966元，成交價及呎價均創下該屋苑歷史新高。原業主於2009年7月購入上述物業作自住用途，當時作價2,182萬元，持貨至今沽售，賬面獲利1,957萬元離場，單位8年升值90%。

逸樺園2房1280萬易手

中原地產楊文傑表示，分行促成鯽魚涌逸樺園1座中層D室成交，實用面積614方呎，2房間隔，向東南，望城市景。業主以1,280萬元將單位易手，折合平均實用呎價20,847元，成交價創2房新高。市場同類2房優質交吉戶罕有，買家即睇即拍板入市。

楊文傑指，買家曾參觀多個新盤價錢達1,700萬至1,800萬元，買家見二手物業可即買即用，於是在需要付買家印花稅的情況下入市。原業主於2003年10月以344萬元買入單位，持貨14年，賬面獲利936萬元，單位升值2.7倍。

世紀21富山地產劉倩彤表示，樓市熾熱，買家轉移目標至較低水的自由市場居屋，該行錄得黃大仙翠竹花園成交，單位為5座中層E室，實用面積484方呎，2房間隔，座向南面望開揚景，放盤個半月，原開價548萬元，經稍議價後以535萬元（自由市場價）沽出，實用面積呎價11,054元，創該屋苑新高。

原業主於2013年購入上址，當時作價318萬元（自由市場價），持貨至今轉售，賬面獲利217萬元，單位4年升值68%。