

# 匯璽II一周速沽433伙

## 未懼息魔近 大手客頻入市掃新盤

### 近日大手客入市新盤個案

樓盤	個案
西營盤臻藝	一組投資者以公司名義斥2.1億掃入25伙，作長線收租用，包括開放式至兩房戶，成交呎價由23,329至26,531元，需繳付30%印花稅，即要付6,300萬元辣稅
啟德龍譽	一公司客斥資1.067億掃入5伙三房戶，要付3,201萬辣稅
南昌站匯璽II	一客斥8,000萬元購入2伙約1,500方呎四房戶
筲箕灣香島	一客斥逾5,735萬元購入2伙

製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊（記者 馬翠媚、梁悅琴）美國議息前夕，本港一手樓銷情未見受影響。新地於南昌站的匯璽II昨推售次批130伙，消息指，售出120伙，銷售率約92%，短短一周，匯璽II已售出433伙。另外，樓市火熱令大手客頻現，昨日有一公司客斥資約1.067億向保利置業大手購入啟德龍譽5伙三房戶，要付3,201萬元辣稅。綜合市場消息指，昨日一手盤合共售出150伙。



匯璽II昨推售次批130伙，售出120伙，銷售率92%。  
馬翠媚攝

市傳收約1,242票的匯璽II昨日次輪銷售安排大手優先，分別是大手SS組、A組，當中65伙撥予大手組別優先揀樓，每組買家最多購三伙，其餘仍未出售單位則撥予B組，買家可購買不多於兩伙單位。早上9時大手客人數相對上一次首批推售時冷清，然而接近中午時段散客到場則相對熱鬧，大部分為本地人，亦有少數內地人及韓國人，大多數以夫婦形式前來抽籤，不少散客表示抽籤排在較後位置，未能揀選心儀單位而感失望。

### 大手買家8千萬購匯璽II兩伙

消息指，有大手客斥8,000萬元購入2伙1,500方呎大單位，有慈父買家指購入兩房連套房戶子女自住，坦言樓價日升，再不入市怕錯過機會。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，昨日首輪SS組及A組出席率約60%，主因是匯璽II於上月底已開售首批單位，餘下個別大單位與昨早上貨源重疊，令大手組別反應未如上周踴躍，他認為屬正常情況。他又透露，該行有一組買家斥資8,000萬元購入2

伙大單位。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行有一組買家斥資2,000萬元購入2伙，分別是1房及2房單位。

南昌站匯璽II共提供1,188伙，單位實用面積介乎269至1,509方呎，料2019年6月入伙，而昨日推售的130伙，價單售價由756.9萬元至5,445.1萬元，呎價2.78萬至3.62萬元，折實平均呎價25,552元，較上一張價單加價約4.1%。

### 公司客逾億掃龍譽5伙三房

另外，保利置業於龍譽昨錄得開售以來最大手成交，消息指，有一組買家以公司名義斥1.067億元連掃5伙單位，該5伙為實用面積842方呎的三房一套連多用途房單位，折實價由2,100.7萬元至2,164.2萬元，呎價由24,949至25,702元。

### 香島買家5735萬連購兩伙

南豐推出筲箕灣香島第5座27樓C及D室招標，昨日截標，消息指，一組客以私人名義以5,735萬元中標，單位面積分別1,228及1,017

方呎，呎價逾25,546元。

### 新世界兩盤連環錄新高成交

新世界旗下新盤昨連環錄兩宗新高成交。消息指，屯門THE PARKVILLE 28樓A室，實用面積843方呎，以1,270.1萬元售出，實用呎價15,066元，成交價實絕門單幢樓。系內朗柏逸錄首宗洋房成交，單位為8號屋，實用面積1,545方呎，連2個車位以2,209.3萬元售出，呎價14,300元，創唐人新村新高價。布少明認為，市場資金氾濫，由早前細價樓破頂、又誕亞洲樓王、新住宅地王，如今輪到投資者付辣稅都要頻頻大手掃貨，反映市場十分看好樓市前景，相信樓價持續上升。

他又指，市場已預期本月美國會加息，明年會再加三至四次息，本港銀行料明年會跟隨加息，但相信加息幅度溫和，美國經濟條件仍未必可以加息太快，本港按息仍處歷史低位，可能會由2厘分階段加至3厘，如果一年加息1厘，供樓負擔的確增加，但相比以往要供10多厘息，目前按息仍處低位，市場應可以承受。

### 匯璽II買家心聲

#### 范先生：擔心遲啲買仲貴

本身在新界有物業的買家范先生表示，是次購入兩房連套房戶是打算留給子女作自住用途，由於樓價愈升愈有，他擔心錯過入市機會，「大陸資金咁犀利，香港人買唔起（樓），大陸人買得起（樓），遲啲買仲貴」。他透露，自己有三名子女，「佢（子女）始終都要住」，因此「買定先」協助子女上車，而是次買入單位資金差不多都由他全數支付。



范先生購兩房連套房戶打算留給子女作自住用途。



林小姐（左）及其親友。

#### 林小姐：800萬購一房自住

買家林小姐則斥資約800萬元購入高層一房單位，作自住用途，但未有透露對樓市的看法，同行的親友則坦言「唔知點睇樓市」。

■文、圖：香港文匯報記者 馬翠媚

# 拆息再速升 銀行加P可能性高



劉圓圓認為，選用H按的買家比例再有下降的趨勢。  
資料圖片

### 港元一個月拆息創海嘯後新高



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）港元同業拆息持續向上，自9月1日起至上周五，短短3個月與供樓掛鈎的1個月拆息升0.6259厘，由0.4239上升至1.0498厘，創金融海嘯後新高。以拆息計價的按揭（H按），按息普遍屆2.32厘，觸及以最低惠利率（P）釐定的封頂息率（現時普遍封頂實際利率為2.15厘），野村報告指，倘拆息維持今年第四季升勢，銀行上調P的可能性會越來越高。

報告認為，儘管目前按揭貸款計劃均設有以P計算的封頂息率，保障業主供款負擔，但野村謂，假若拆息維持升勢，料未來供款人會逐步由H按轉揀P按計劃。

星展香港企業及機構銀行總監張建生指出，拆息上升主因是上月數個大型招股活動凍結資

金所致，但承認若拆息持續上升，料本地銀行最快明年第一季會有調升最優惠利率（P）的壓力。

### 星展：最快明年首季調升

事實上，在預期加息但又要吸客買樓下，部分發展商已將其提供的按揭貸款息率作出轉變。如新地剛推售的南昌站匯璽II，為方便換樓客推出的King's Key Plus(120按揭)按息改為定息1.88%，首兩年只供息，比今年3月匯璽推出同樣按揭計劃要用P-2.85%，首年只供息的計劃更輕鬆。

### 經絡：H按買家比例趨跌

經絡按揭轉介市場總監劉圓圓表示，與供樓

掛鈎的1個月拆息已升穿1厘，如果以H+1.3%計算，已經觸及封頂位，反映與P按的息差優勢消失。一如經絡預期，選用H按的買家比例再有下降的趨勢，由9月份的93.4%，按月而微跌至93.1%；反之選用定息的買家比例再有上升的跡象，由9月份的1.8%，增加至今月份的2.3%，P按則保持不變至2.2%水平。

市場預期12月美國再次加息，現時香港的銀行體系結餘仍有1,796億元，雖未有急切的加息需要，但美國今年已連續兩次加息，香港亦不能與美息相差太遠，預期明年上半年將會跟隨加息，屆時供樓人士的負擔將會增加。她認為，第四季H按計劃仍然是主流的按揭計劃，但選用H按的比例會繼續減少，由於市面上的定息計劃相當吸引，相信第四季的定息按揭計劃仍有上升空間。

### 中原：未來定按選用料增

中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示，繼金管局增發外匯基金票據及大型招股活動凍結資金，年結因素亦令港元需求增加，加上美國加息預期下，料年底前港元拆息仍有上調壓力。她亦相信，未來定按選用比例將因拆息波動而增加，該局9月份數據顯示，定按比例已按月增0.7個百分點至1.8%，惟因大行欠缺提供定息產品，故定息比例升幅始終有限。

# 聖誕兼缺盤 本月二手交投料降20%

### 首11月二手註冊量最多 十個屋苑按年變化

屋苑名稱	首11月註冊量	按年變化
嘉湖山莊	515宗	-17.6%
愉景灣	330宗	+13.4%
美孚新邨	317宗	-18.3%
沙田第一城	314宗	-24.2%
尚悅	284宗	+28.5%
太古城	249宗	-14.7%
新都城	239宗	+8.6%
珀麗灣	233宗	+4.0%
映灣園	217宗	+30.7%
荃灣中心	211宗	+5.0%
小計	2,909	-4.4%



嘉湖山莊首11月二手註冊量達515宗，屋苑中最多。



映灣園首11月二手註冊量升三成，屋苑中最勁。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國本月有機會加息，加上聖誕節假期及市場缺盤，業界估計，本月一、二手樓市交投量會回落，其中二手成交料跌20%，但樓價會持續創新高。

### 陳永傑：投資者或套股換樓

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，上周五公佈的CCL再創歷史新高，預計12月CCL可達至165點，受政府政策明確及資助房屋獲得空前熱烈反應帶動，加上近日股票市場波動，相信將吸引部分獲利投資者套股換樓，一、二手市場百花齊放。11月份，全港十大二手屋苑成交量已突破7個月新高，當中鯉魚涌太古城11月份錄近40宗成交，創今年成交量新高。他估計，12月份中原佣金可達5億元，一手成交可達1,500宗，二手料可達3,500宗。

### 布少明：一手成交月內料跌

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，11月份一手成交錄1,100餘宗，涉及金額約190億元，惟料12月一手成

交易會下跌，料僅700至800宗。二手方面，11月份錄約4,400宗成交，按月上升10%，估計因為發展商的細單位開價進取，令買家回流二手市場。惟12月份因為聖誕假期、缺盤問題，成交量會下跌20%至約3,500宗。

### 首11月二手註冊量已超去年

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，二手住宅「量額」持續上升，帶動今年首11個月二手註冊量已突破40,918宗，甚至已超越去年全年40,466宗，並創3年新高。同期二手住宅註冊金額更達2,813億元，亦已超越去年全年2,415億元，甚至更創5年新高。

若以年內首11個月二手註冊量最多的十個屋苑計算，共錄2,909宗註冊登記，較去年全年少約4.4%；當中沙田第一城差幅最大，暫錄314宗，仍少約24.2%。美孚新邨、嘉湖山莊及太古城亦較去年全年少約14.7%至18.3%；反之，映灣園今年首11個月已錄217宗，比起去年全年高出約30.7%，而尚悅亦高出約28.5%，另愉景灣、新都城、荃灣中心及珀麗灣均已超去年總數。

# 加息增供樓負擔 零售業恐受壓

### 微觀點

加息已迫在眉睫，有意置業人士對此不容輕視，置業預算將受到影響。除非發展商或業主肯減價賣樓，否則準按揭申請可能會由「可以獲批」變成「拒批」，又或者本來可借多一點，被迫改為借少一點，最終可能令更多買家被迫採用發展商或財務公司推出的免壓力測試高成數按揭計劃。

### 準買家置業預算將受影響

以計劃買一間500萬元物業，供60%即300萬，30年還款期為例，利率為2.15厘，一位沒有按揭負擔、也沒有其他債務的借款人，每月

收入需達32,762元才可通過壓力測試。如一年內利率上升三次，每次加0.25厘，升至2.9厘時，而壓力測試標準又不改變的話，申請人每月收入要達35,588元才可通過壓力測試，換言之，準買家如果於加息三次後才入市置業，人工一年要加8.6%才符合銀行按揭要求。

從另一個角度看，2017年私人家庭住戶入息中位數為3.6萬元。一個每月收入3.6萬元的家庭，如無其他債務，選擇30年還款，按息2.15厘時，最多可借取330萬元的按揭。如其他情況，包括壓力測試不變，按息升至2.9厘時，可借入的按揭上限會減至300萬元。可借取的金額少了30萬元，已直接影響可購入單位選擇限制。

### 供樓支出增 恐減消費補數

對於供樓中的業主而言，如果用H按計劃，過去三個月隨着1個月拆息持續上升至封頂位2.15厘，其實已變相加息0.43厘，以每次加0.25厘計，已接近加兩次息，供樓支出已見增加。以借300萬元，30年還款期為例，9月時H按的按息仍只是約1.72厘，如今已升2.15厘，每月供樓支出增加了642元，已夠一家四口出外食一頓豐富午餐，或者購買一對波鞋。如果明年本港銀行加息，影響會進一步浮現，供樓人士要省點支出，可能會減少出外消費，最終令剛復甦的零售市道或會受到影響。

■記者 梁悅琴