

# 拆息全線升 H 按逼封頂位

## 銀行料加快調升 P 樓市影響看下半年



### 息魔來了

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 港匯連續兩日觸及弱方兌換保證水平，促使金管局兩度入市，昨日本港銀行同業拆息(HIBOR)全線上升，短息升幅雖大，但由於基數極低，暫時影響不大。當中與H按有關的1個月拆息，由約0.79厘升至約0.85厘，升幅約7%。業界人士指，預期下周銀行體系結餘會錄得下降，拆息亦有可能因而再抽高，但市民已有加息心理準備，加上速度及力度溫和，不會對樓市構成嚴重壓力，預料下半年香港加息影響漸大。

港匯連續兩日多次觸發7.85弱方兌換保證，金管局前日及昨日共兩度入市承接港元沽盤，以維持港元匯價穩定，合共買入32.58億港元。據香港銀行公會公佈，銀行同業拆息昨日全線上升，其中與供樓關係密切的1個月拆息則由0.79071厘升至0.84625厘，升幅7.02%。以現時市面上最低的拆息按揭計劃H+1.25%計算，逼近2.15厘的封頂位水平。

### 年內有機會加息兩次

經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓表示，預期下周銀行體系結餘會錄得下降，拆息亦有可能因而再抽高。短期內港匯匯有可再次觸及7.85水平，令金管局再次出手沽美元買港元。此情況發生亦可能會加快銀行考慮調升最優惠利率(P)，料下半年香港加息機會漸大，年內有機會加息一至兩次，每次介乎25至50點子。

不過，她認為市民已有加息的心理準備，加上加息速度及力度溫和，不會對樓市構成嚴重壓力。她早前曾指出，美國至今已加息6次，累計加幅已達1.5厘，雖然香港未跟隨加息，但環球政經環境不斷轉變，中美貿易戰、資產負債表及收緊貨幣政策的進程和套息交易等壓力令港匯轉弱等因素不容忽視。

備，加上加息速度及力度溫和，不會對樓市構成嚴重壓力。她早前曾指出，美國至今已加息6次，累計加幅已達1.5厘，雖然香港未跟隨加息，但環球政經環境不斷轉變，中美貿易戰、資產負債表及收緊貨幣政策的進程和套息交易等壓力令港匯轉弱等因素不容忽視。

### 選用定息按揭業主料增

她預期，未來選用按揭計劃時，由於定息比拆息的實際利率更低，加上業主不用擔心未來一年加息的風險，預測未來數月定息按揭仍會吸引不少業主選用，使用比例將挑戰歷史新高。但自從有大型銀行暫停定息按揭計劃的申請後，其他銀行亦有可能跟隨，其後的使用比例亦會慢慢回落，同時反映銀行開始為加息作準備。

iBESTFINANCE高級副總裁盧楚仁表示，市場對金管局入市的反應溫和，雖然現時入市的規模不大，不排除會令拆息輕

微上升，預期下半年本港息口會上升0.25厘至0.5厘，套息活動將減少，外國資金對本港市場有信心，相信資金大量流走機會不大。此外，他認為港美息差收窄將有助市場發展更健康，拆息上升對本港樓市影響輕微。

### 去年樓價升15% 全球次高

萊坊昨日發佈2017年第四季《全球住宅城市樓價指數》，2017年全球樓價平均上升4.5%，樓價上升的幅度較2016年的7%收窄，香港成全球樓價按年升幅第二高城市，由2016年樓價升約4.2%變成2017年樓價升約14.8%。該行預計今年本港樓價升幅將放緩至5%至10%。

報告又指，2017年亞太區住宅市場較一年之前放緩，僅有6個市場錄得雙位數樓價升幅，較2016年22個城市少。內地城市樓價增長放緩，按年錄得1.6%的升幅，2016年這些城市錄得23%的樓價升幅。

## 銀行估價不足情況上升

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、蘇洪鏘) 樓價持續上升，銀行估價逐漸迫不上升幅。祥益地產數據分析部主管林佳武表示，最新一期(4月5日至4月11日)反映樓價與銀行估價差距的「祥益按揭估價指數」錄得+0.39點，對比上期(3月29日至4月4日)的+0.26點上升0.13點，反映本期的銀行估價不足傾向有增加。

### 二手樓價回氣 新界東續破頂

估價指數在2018年呈現2個不同的趨勢，1月17日之前的傾向充足，1月18日至今則傾向不足，可見估價不足的情況普遍。此外，根據金管局最新2月份的數據，住宅平均按揭比率是48.9%，反映入市的買家普遍具有相當實力和財務穩健，換言之，銀行估價不足並不影響樓市，但

個別需承造高成數按揭的準買家則要留意，建議在睇樓前做「預批」。

樓市高位企穩，反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報177.42點，連續3周創新高後回軟，按周跌0.11%；CCL Mass報177.50點，按周跌0.28%。與此同時，美聯樓價指數最新報166.91點，按周續升約0.59%，今年內迄今累積升6.29%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今周新界東樓價表現突出，新界東CCL Mass報187.41點，連創歷史新高，並連升三周共3.37%。新界西CCL Mass報160.72點，兼連升2周共2.32%。相信未來新界兩區表現繼續跑出，帶領大市繼續向上。至於九龍CCL Mass連升3周兼連創新高後正常回軟，按周跌0.34%錄174.25點。港島CCL Mass錄181.04點，

按周跌1.64%。

另邊廂，由美聯編制的樓價指數中，港島、九龍及新界三區樓價指數均齊破頂。美聯港島樓價指數最新報185.02點，年內累積升約6.62%；若以按周計，升約0.77%。九龍樓價指數最新報160.29點，年內迄今累積升約6.28%，按周升約1%。新界樓價指數最新報155.45點，按周升約0.24%，年內迄今累積上升約5.74%。

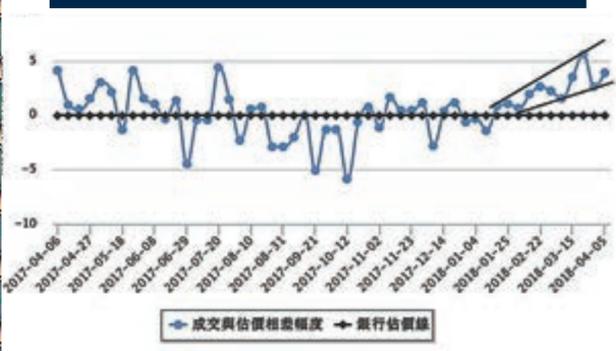
### 周末預約睇樓增加7.8%

據美聯物業分行統計，本周末15個指標屋苑預約睇樓量錄約443組，按周上升約7.8%，而且按區域劃分，港、九、新界指標屋苑全線錄得升幅。中原地產十大屋苑本周末錄得542組睇樓預約，按周升6.9%。



本港息口全面上升，影響所有業主和租客，不過業界預期暫時影響輕微。

祥益按揭估價指數(數據截至2018年4月11日)



## 啓德1號(II)首錄二手 蝕130萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 樓價連升23個月之際，二手市場出現冰火市。「港人港地」項目啓德1號(II)錄得首宗二手成交，即時「見紅」，原業主持貨僅7個月，扣除辣稅後賬面蝕走約130萬元。

不過另邊廂，藍籌屋苑相繼破頂，鯉魚涌太古城新錄2,680萬元成交，刷新標準戶歷史造價新高；沙田第一城造價直撲1,200萬元，節節破頂。

### 太古城分層賣2,680萬

美聯黃嘉仁表示，啓德1號(II)首宗買

賣成交，涉及5座中低層F室，實用面積563方呎，屬兩房間隔，獲本港永久居民以1,190萬元承接，折合呎價約21,137元。據悉單位原叫價1,230萬元，議減幅達40萬元。原業主於去年9月以約1,141.8萬元購得，是次轉手賬面雖獲利48.2萬元，唯由於持貨僅約7個月，須支付15%額外印花稅SSD，涉及辣稅178.5萬元，扣除辣稅後賬面蝕手約130萬元。

另邊廂，繼日前港島康怡花園及九龍美孚新邨均創歷史新高價後，各區藍籌屋苑亦爭相破頂。市場消息指，太古城

綠楊閣高層A室，實用面積1,114方呎，作價2,680萬元易手，折合呎價24,057元，成交價創屋苑分層戶新高。原業主1996年以878萬元買入，持貨22年賬面獲利1,802萬元、升值逾2倍。

### 銀禧山景戶首破700萬

同時，據土地註冊處顯示，沙田第一城6座高層A室，實用面積819方呎，於3月份以1,188萬元登記成交，折合呎價14,505元，成交價創屋苑新高，較舊紀錄1,150萬元再高出3.3%。原業主於2004年以336萬元買入，持貨14年

升值2.5倍。

同在新界區銀禧花園中層首破「7球」創新高，美聯物業曾毅揚表示，該行剛促成一宗沙田銀禧花園一個山景戶成交，單位以約712萬元易手，屬屋苑山景單位成交價新高，首破「7球」。

單位位於銀禧花園6座中層G室，屬2房間隔，實用面積約510平方呎，建築面積約653平方呎，原業主早前以叫價約720萬元放盤，單位獲新買家以約712萬元承接，實用呎價約13,961元，建築呎價約10,904元。原業主帳面獲利約252萬元，升值約55%。

## 雲海加推 400呎戶入場費953萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 一手市場繼續由餘貨主導，新地旗下馬鞍山雲海上載全新7號單，推出38伙，實用面積由392至968方呎，價單售價由953.15萬至2,531.68萬港元，呎價由22,598元至26,426元。項目同時上載銷售安排，將於4月18日(下周二)起發售5伙。

### MONTERERY開放式戶賣731萬

市場消息指，會德豐旗下將軍澳新盤MONTEREY5座19樓B室頂樓連天台開放式單位，實用面積280方呎，連222方呎天台，最新以

731.5萬元售出，實呎26,125元，售價及呎價均為將軍澳開放式單位新高。

### 收租客斥1億掃4伙愛炫美

另外，消息指長實灣西海之戀·愛炫美，近日推出5A座12伙四房大單位發售，其中4伙於昨日獲同一組買家以近1億元大手承接，實用呎價約2.15萬元，料為項目最大手成交個案，買家購入單位將用作長線收租。

據了解，項目或於下周封盤，待明年入伙再重推。



馬鞍山雲海最新價單平均呎價逾2.2萬元。資料圖片

## 中洲沙田地縮近8.7% 規模闖關

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 中洲集團董事長黃光苗或有關人士就沙田銅鑼灣山路地盤申請住宅發展，輕微縮減規模闖關。城規會文件顯示，申請今年1月時曾以地積比率2.3倍向城規會申請建屋，提供434伙，最新縮減至2.1倍，發展密度減少8.7%，單位數量減

少近10%至390伙，單位數量較原先減少，擬建4幢樓高23至25層高住宅大廈。

房屋協會就筲箕灣明華大廈向城規會呈交優化方案，新發展計劃包含9幢住宅大廈，其中5座為公共出租房屋(2,561個)、1座為「長者安居樂住

屋」計劃房屋(608個)，3座為資助出售房屋(750個)，合共提供3,919個單位，預計人口約11,119萬。項目亦提供長者日間護理中心、安老院舍、幼稚園及其他政府、機構或社區設施。

資料顯示，上述優化方案增建750個資助出售房屋單位，並減少出租公屋單

位數目至2,563個，較原來計3,160個公屋單位減少597伙或18.9%，「長者安居樂」或長者單位數目亦由原定的857個減至607個，整個項目合共3,919個住宅單位，較原有計劃4,017伙減少。重建計劃分三期進行，第一期保持不變，修訂主要涉及第二期與第三期。

## 華為七月尖沙咀開旗艦店

香港文匯報訊(記者 莊程敏) 華為昨於本港推出新系列中高檔手機P20及P20 Pro，當中P20 Pro主打罕見的「三鏡頭」，並設AI拍攝及防震功能，售價為6,780元。華為大中華區副總裁何鴻略於發佈會後指出，香港是中高檔市場，調查顯示接受4,000元以上售價手機的消費者比率達6成，相比起價錢，港人對於品牌更重視。

### 新手機強攻拍攝功能

華為去年於香港區的銷售額按年上升54%，有信心今年在港的市佔率會由10%提升至15%。

何鴻略指出，去年華為全球排名第三，總收入達2,360億元人民幣，全球發貨1.53億部。早前推出的Mate10及Mate10 Pro銷情理想，銷量較Mate9增加達9成，有信心P20及P20 Pro同樣會有好的銷量增長。他續指，目前正在尖沙咀物色一間約2,000呎的旗艦店，預計約在7月底開幕，主要是體驗店形式。

據介紹，華為今次推出的P20及P20 Pro皆採用最新的Kirin 970處理器，P20 Pro採用了3鏡頭設計，支援拍攝4,000萬像素相片，並設有2,000萬像素黑白鏡頭，以及800萬像素長焦鏡頭，感光度達到ISO 102400。P20 Pro其中一大賣點是可利用人工智能(AI)進行拍攝，智能辨識拍攝類型，自動校正相片效果等，並有防震功能。P20則採用Leica SUMMILUX-H雙鏡頭，配備1,200萬像素彩色鏡頭及2,000萬像素黑白雙鏡頭。P20及P20 Pro的售價分別是4,980元及6,780元。



華為推中高檔手機攻港。中為大中華區副總裁何鴻略。香港文匯報記者莊程敏攝