



本港銀行體系極速走資，加息如箭在弦，但樓市無懼風浪繼續火熱，新盤加價、二手續破頂。



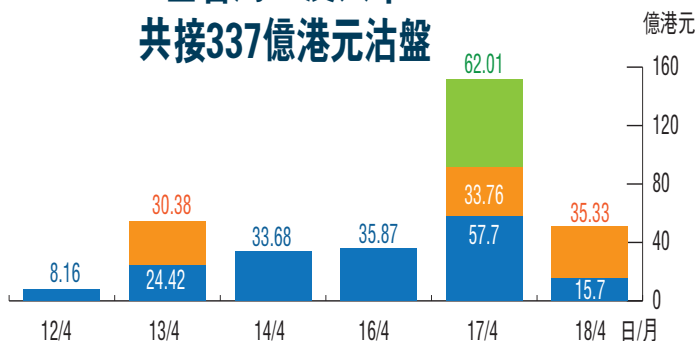
息魔來了

極速走資

一周337億托港匯

香港文匯報訊(記者 馬翠媚) 港匯持續疲弱，資金加快流出本港。金管局自上周四以來，已10度出手捍衛聯匯，昨凌晨時後段再連接2次共51.02億港元沽盤，周四銀行體系結餘料將降至1,461.51億元，一周內已走資337億元，市場流動性收緊下，長息創海嘯後新高，短息結束三連升後普遍微跌。

金管局10度入市 共接337億港元沽盤



工銀亞洲：港加息周期已開始



工銀亞洲副行政總裁唐希強(小圖)昨出席活動後表示，本港加息周期已開始，本地銀行肯定有加息壓力，但目前未能決定何時開始加息，關鍵在美聯儲未來2至3個月會否再加息，如利差再拉闊25基點，港息跟加壓力會更大。

野村證券則估計，本港最快本季內會上調最優惠利率(P)，預計上調0.25厘。並指周二(17日)當日走訪了6家銀行，其中中銀香港(2388)、東亞(0023)、渣打(2888)及恒生(0011)已上調3個月及1年定存利率7點子至45點子。在定存息上調後，野村認為預期利率逐漸正常化。

長息續攀海嘯後新高

昨日長息方面，6個月及12個月拆息分別由1.59304厘升至1.61179厘、及由2.10661厘升至2.12756厘，續創09年海嘯後新高，而3個月拆息亦由1.29714厘升至1.32071厘，同樣逼近海嘯後高位；短息方面，

與供樓按息相關的一個月拆息昨突破0.9厘，由前日的0.89286厘升至昨0.91179厘，但隔夜拆息及一星期拆息則見輕微回落，分別由0.19786厘降至0.15464厘，及由0.42607厘降至0.42286厘。

唐希強表示，本港至今未有跟隨美國加息，主因市場流動性充裕，而港匯近期持續觸及7.85弱方兌換保證水平，本地銀行加息壓力亦正在增加，若美國未來2至3個月會再加息，包括美聯儲6月份議息，則必定會影響本港市場。他亦提到，當港日後跟隨美國加息，必然推高銀行的資金成本，未來會研究更多方法，包括吸納存款等，減輕資金成本上漲的壓力。

料對企業借貸影響微

問到港息上揚會否影響貸款需求，唐希強認為企業會否借貸，資金成本只是其中一個考慮因素，當中或牽涉各地經濟增長數據，而無論內地、美國或本港的GDP表現不俗，因此縱使日後資金成本上升，亦未必影響整體投資氣氛，預期銀行相關業務不會受影響。

唐希強又透露，該行今年首季貸款實現雙位數增長，如年內無其他意料之外事情發生，在今年本港經濟環境仍然理想的預期下，看好年內的貸款增長。他又預期，該行在2018至2019年度對負債需求不大。

本港銀行拆息大幅飆升

到期日	昨日 (厘)	前日 (厘)	變幅 (%)	對比入市前 (4月12日) 變幅 (%)
隔夜	0.15464	0.19786	-21.8	+160.82
1周	0.42286	0.42607	-0.75	+97.33
2周	0.60000	0.56429	+6.33	+65.19
1月	0.91179	0.89286	+2.12	+15.31
2月	1.14929	1.13554	+1.21	+8.46
3月	1.32071	1.29714	+1.82	+12.64
6月	1.61179	1.59304	+1.18	+4.61
12月	2.12756	2.10661	+0.99	+5.46

資料來源：銀行公會

新盤搶錢

海之戀加價三成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 資金流出香港速度加快，折息已極速上升，但樓市火熱程度卻更甚，一手及二手連番加價破頂，情況繼續反常。長實荃灣西海之戀昨將7伙貨尾大加價，個別單位相比10個月前加價最多28.8%，加幅幾乎是同期CCL升幅的3倍。計算20%折扣優惠後，7伙折實平均呎價28,325元，折實售價2,181.1萬至3,254.5萬元，折實呎價最高28,326元，料創荃灣標準戶新高。

海景大單位呎價達3.5萬

長實昨日將海之戀兩張價單更新，分別為4號及5號，涉及7個單位，實用面積介乎770方呎至1,149方呎，間隔為3房連套房及儲物房、以及4房連套房、儲物房及工人洗手間。根據價單顯示，加幅最勁的6座47樓C室，屬於4號價單的單位，實用面積1,149方呎，去年6月價單售價為3,157.8萬元，但最新加價至4,068.1萬元，短短10個月賣貴910.3萬或28.83%，單位價單呎價由27,483元加價至35,406元。其餘6個加價單位，分佈於6座49樓及50樓B、C、D室，則一律加幅13.3%。

翻查資料，去年6月4日中原城市領先指數為158.92點，最新4月13日升至177.42點，10個多月內樓價期間升幅為11.64%。換言之，海之戀的升幅13.3%至28.83%，相比整體樓市升得更多，最貴的一伙加價28.83%，較期間樓市升幅足足多17.19個百分點。

長實地產投資董事郭子威表示，海之戀至今僅餘最後7伙，鑑於區內全新臨海住宅供應不多，所以公司決定調升售價，增幅最高逾28%，預計將會以現樓形式推售。不過，雖然項目剛剛加價，但會視乎情況才推出銷售安排，不排除短期封盤，預期高鐵通車後可吸引內地客來港買樓。

長實高級營業經理封海倫指，整個海之戀發展項目已售單位達2,340伙，套現約277億元。其中海之戀已售963伙，套現102億元，另一期愛炫美亦已累售1,377伙，套現逾175億元，現餘下59個4房單位待售。

愛炫美餘貨亦有加價，22個指定4房單位加價最高

3%，分佈於5A座6至19樓4房單位，加幅相對較海之戀輕微，折實平均呎價20,657元，並考慮於短期內加推單位。業界相信，由於大單位銷情普遍較慢，故發展商加幅亦相對克制。

事實上，長實最近加大力度軟銷愛炫美4房戶型，包括推出「戀上4房4激賞」，4名中獎者可獲10萬至100萬元的超市禮券。發展商最新更以一架流動宣傳車穿梭全港各區，市民可看到車內數以千計的模擬超市禮券飛舞，感受中獎喜悅。

雲端開齋 洋房呎價4.2萬

新地沙田雲端首錄兩座洋房成交，其中Premier 7洋房，實用面積3,740方呎，花園面積441方呎，天台面積827方呎，成交價1.59億港元，實用呎價42,513元。市場料該呎價創同區屋苑式洋房歷來新高紀錄。另一間Premier 5洋房，亦連花園及天台，實用面積2,938方呎，成交價1.12億元，實用呎價38,121元。

星灣御樓王7142萬成交

此外，恒地馬鞍山迎海·星灣御(迎海第3期)，昨日傳以招標形式售出16座31及32樓B室複式戶，實用面積2,880方呎，成交價7,142.4萬元，呎價2.48萬元，成交價打破馬鞍山紀錄，成為馬鞍山樓王。

新地屯門御半山一直只開樓梯響，不過今日或終於有新動向。新地代理總經理張卓秀敏表示，項目今天或會上載樓書，之後隨即開放示範單位及上載價單。面對屯門新盤開賣，利嘉閣昨日於該區新開分行，董事陳大偉表示，公司現於屯門有6間分行及近70人，年內打算屯門可以增至10間以上，人手增至100人。

長實海之戀最多加價28%

單位	實用面積 (方呎)	去年價單* (萬元)	呎價 (元)	最新價單 (萬元)	呎價 (元)	10個月加幅 (%)
6座47樓C室	1,149	3,157.8	27,483	4,068.1	35,406	↑28.83
6座49樓B室	793	2,478.1	31,250	2,807.6	35,405	↑13.3
6座49樓C室	1,149	3,590.6	31,250	4,068.1	35,406	↑13.3
6座49樓D室	770	2,406.3	31,251	2,726.4	35,408	↑13.3
6座50樓B室	793	2,478.1	31,250	2,807.6	35,405	↑13.3
6座50樓C室	1,149	3,590.6	31,250	4,068.1	35,406	↑13.3
6座50樓D室	770	2,406.3	31,250	2,726.4	35,408	↑13.3

*2017年6月1日及5日公佈之價單售價

資料來源：海之戀第4C號及5B號價單 製表：記者 徐懿鴻

星展料今年港息加3次

香港文匯報訊(記者 岑健樂) 本港資金流走情況加劇，短短一周已經走資337億港元，銀行總結餘將跌至1,461.51億港元。星展銀行(香港)零售銀行業務及財富管理高級投資策略師李振豪昨表示，當銀行體系結餘進一步降至1,000億港元左右，香港就可能需要加息，並預料本港最優惠利率(P)將有機會調升3次，由5厘加至5.75厘。

由5厘加至5.75厘

李振豪昨在記者會表示，近期港匯持續觸及7.85的弱方兌換保證水平，主要與港美息差由年初的50點子，上升至最近約120點子，令套息活動進一步活躍有關。他預料金管局短期內會繼續買港元沽美元，收緊市場流動性，當銀行體系結餘進一步降至1,000億港元左右，香港就可能需要加息。

李振豪預期，美聯儲局將於今年加息3次，下一次加息時間很大機會在6月。他警告，屆時若聯儲局加息而香港仍不跟隨，香港的聯繫匯率走勢「會比較危險」。因此，他認為今年本港最優惠利率將有機會加息3次，由5厘加至5.75厘。而星展銀行(香港)經濟研究部高級經濟師周洪禮更明確表示，香港最快將於6月首次跟隨美國聯儲局加息。

股市方面，李振豪估計中美貿易摩擦將持續至11月美國中期選舉前，而短期內港匯頻頻觸及弱方兌換保證，令市場憂慮「走資」的情況或會持續。由於上述兩項因素均不利投資市場氣氛，因此他認為今年恒生指數可能要跌至29,200點才有較強的支持。

另一方面，周洪禮同樣表示短期內中美貿易摩擦難以順利解決。如情況惡化，中美雙方繼續將報復措施升級，將不利內地企業的產出與勞動市場。

二手癩 淘大蚊型戶呎價2萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞) 買家懶理走資加息，指標屋苑創新高之消息此起彼落。當年沙士重災區牛頭角淘大花園，呎價首度升穿2萬元關口。利嘉閣林麗芳表示，淘大花園L座高層6室，實用面積約242方呎，屬開放式間隔，以488萬元成交，折合呎價高達20,165元，成為屋苑呎價新指標。

原業主於2014年5月，以約307萬元買入上述單位，持貨約4年賺價約59%。淘大花園是2003年沙士爆發地，當年共有329住客(佔全港案例18.8%)受感染，當中42人死亡，屋苑樓價重創，當年一個實用390方呎單位以約60萬元成交，呎價1,538元。時隔15年，最新呎價20,165元，比當年勁升12.11倍。

荃灣綠楊新邨造價創新高，中原陳文杰表示，綠楊新邨E座高層1室，實用面積582方呎，成交價858萬元，樓價創屋苑歷史新高，折合呎價14,742元。原業

主於2010年以350萬元買入單位，迄今轉手賬面獲利508萬元，8年升值1.5倍。

嘉湖兩房戶頻創新高

天水圍嘉湖山莊兩房戶價升不停，祥益林家倫表示，嘉湖山莊麗湖居4座低層E室，實用面積446方呎，作價536萬元易主，將日前才錄得的舊紀錄533萬元進一步推高，折合呎價12,018元。原業主於2010年以141萬元買入，折合轉手賬面升值2.8倍。

二手居屋市場錄得呎價紀錄個案，消息指，香港仔雅濶閣4座低層F室，實用面積422方呎，以538萬元(未補價)成交，折合呎價高見12,749元，追平同屋苑今年初創下的全港最貴未補價居屋呎價紀錄。原業主於2001年以111.18萬元(未補價)買入單位，現沽出單位，賬面獲利約427萬元，升值3.8倍。