金管局一周接逾190億港元沽盤

金管局上月中以來接逾700億港元沽盤

日期	買入港元規模(億港元)
4月12–19日	513.31*
5月15日	15.7
5月16日	47.89
	47.1
5月17日	19.63
5月18日	26.14
	33.76
總額：703.53	

*期間累計入市13次

銀行體系結餘持續下降

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）港匯連日觸發弱方兌換保證，金管局連續4日6度入市接逾190億港元沽盤，包括昨清晨半小時內2度入市，先承接26.14億港元沽盤，再買入33.76億港元，共承接59.9億港元沽盤，料本周三（23日）銀行體系結餘將降至約1,095億元，距離銀行體系結餘跌穿千億元心理關口，尚餘不足100億元。但有分析認為，本港銀行體系資金仍然充裕，銀行未來會否加息，仍需視乎拆息走向、港美息差水平及美聯儲6月會否加息，由於本周將迎來月結效應，流動性趨緊下或支持港匯反彈，料金管局出手次數將減少。

銀行結餘降至觸及千億關

金管局自上月中13度入市後，隔了差不多1個月，在本月15日才再度入市，但已連續4日6度入市，單計本周已接逾190億港元沽盤，由金管局上月出手捍衛聯匯起計則已接逾700億港元沽盤，令銀行體系結餘由原本約1,800億元進一步降至1,095億元。金管局總裁陳德霖曾多次強調，在聯匯制度下金管局出手令貨幣基礎逐步縮減，可以為港利率正常化提供條件。

業界料月結效應支持港匯

華僑永亨銀行經濟師李若凡表示，本港短期資金仍十分充裕，料在套利交易推動下，才令港匯多次觸及7.85弱方兌換水平，最終迫使金管局出手接盤。而在金管局頻頻出手下銀行體系結餘將降至約1,095億元，她認為目前沽空港元的規模不大，加上本周將迎來月結效應等，流動性趨緊下或支持港匯反彈，意味金管局出手次數將減少，料銀行結餘維持約千億元水平。

大型新股上市將推升拆息

李若凡解釋，由於新股招股效應，如小米、中國鐵塔申在港上市，市場下月起或將為趨緊的流動性作準備，因而影響港元拆息，其中與供樓按息相關的1個月拆息料穩步向上，然而預期3個月拆息進一步向上的空間有限，主因現時已大致反映了市場對資金趨緊的憂慮，料未來1個月拆息及3個月拆息差距可能收窄，同時1個月港元和美元拆息差也可能逐漸縮小，屆時持續疲弱的港匯有機會出現反彈。

而在對上一個交易日，港元拆息見個別發展，1個月拆息兩連升至0.99988厘，2個月拆息升至1.43593厘，3個月拆息兩連跌至1.75168厘，半年期及1年期拆息分別跌至1.8875厘及2.29821厘。

不少人關注小米上市對港元拆息影響，上海商業銀行研究部主管林俊泓則認為，小米集資計劃有可能令市場失望，包括有機會延遲上市、以及招股超額認購或低於市場預期，屆時將影響港元拆息表現。至於如何量化小米集資對港元拆息影響，他則指假設小米集資額為100億美元，以及超額認購10至15倍，凍結資金規模或達2,000億至3,000億元，當認購期結束，屆時單周港元拆息料可跳升45至70點子。

買家搶入市 新盤掀加風

御半山1小時沽清78伙 提價5%加推88伙

■御半山昨推售次批78伙，首1小時沽清。

香港文匯報訊（記者 馬翠媚、梁悅琴）啟德新地王效應，新盤熱賣且掀加價潮。啟德新地王中標者新地旗下屯門御半山昨早推售次批78伙，即使高價開盤仍可於開售首1小時沽清，該盤於短短8日沽出266伙。有買家坦言憂樓價再升，差不多出動全家一齊資助入市。的確，新地昨日下午隨即加價3%至5%加推御半山88伙，折實平均呎價16,199元，312方呎一房戶折實入場538.81萬元。其他發展商新盤亦醞釀加價。

屯門御半山加推單位資料

單位數目	88伙
實用面積	312至447方呎
售價	682.04萬至922.92萬元
平均呎價	20,505元
最高折扣	21%
折實價	538.81萬至729.1萬元
折實平均呎價	16,199元

製表：記者 梁悅琴

御半山買家心聲

鍾情發展商品牌

買家林小姐：斥600萬元購入1伙1房單位，作自住用途，會承造8成按揭，買入單位主因鍾情發展商品牌效應，現時住在元朗。

全家總動員資助

買家劉先生：以首置客身份購入1伙1房單位作自住用途，曾試過抽其他新盤但不成功，他形容是次上車是「差不多出動全家一齊資助」，而選擇現時入市是憂慮未來樓價或繼續上升，如升至600萬元以上將無法承造8成按揭。

■文、圖：記者 馬翠媚

錄得近40倍超購登記的屯門御半山昨展開次輪銷售78伙，由於發展商提供高成數按揭幫小市民上車，記者早上10時於九龍站環球貿易廣場3樓大堂現場所見，場面熱鬧，排隊登記人龍伸延至售樓處下層，當中不乏家庭客及年輕人，亦有部分外籍人士。消息指，昨日約有267組客到場，早上約11時開始揀樓，至中午約12時零5分已沽清。

首置客憂遲入市樓價更高

買家劉先生於揀樓後表示，今次以首置客身份購入1伙1房單位作自住用途，曾試過抽其他新盤但不成功，他形容是次上車是「差不多出動全家一齊資助」，而選擇現時入市是憂慮未來樓價或繼續上升，如升至600萬元以上將無法承造80%按揭。

事實上，新地於昨日下午隨即提價加推88伙，包括加入首度登場的單邊1房連儲物室1至31樓D單位及1至31樓兩房C單位。昨日加推單位實用面積由312至447方呎，包括1房至2房，折實平均呎價約為16,199元，個別單位有3%至5%加幅，即供折實價由538.81萬至729.1萬元。如以現金付款計劃計算，扣除21%折扣後，該批單位市值合共逾5億元。

折實呎價1.62萬半月升6.2%

今批單位折實平均呎價16,199元，比上月公佈的3號價單平均折實實呎15,947元輕微高出1.6%，若比對月初推出的首張價單平均折實實呎15,248元則高出6.2%。若對比兩批價單價錢，部分單位實際加價逾4%，例如今批價單中1A座19樓C室，實用面積447方呎，定價為875.86萬元，比5月6日公佈的2號價單中面積相同的第1A座20樓C室定價840.6萬元高出4.2%。

新盤湧現 下月料一手成交升

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，御半山昨日迅即沽清78伙，用家佔比約70%，其餘則為投資客。他指，本月暫錄得逾600宗一手成交，料全月可錄約1,300宗，而隨着6月份多個新盤部署推售，預期6月一手成交或可錄得超過2,000宗。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，昨日集團客戶出席率約70%至80%，當中50%為向隅客。他看好本港樓價將繼續穩步上揚，料今個月一手盤全月可錄約1,000至1,200宗成交，而下月因應多個大型項目推售，料6月一手成交或達逾2,000宗。

OASIS KAI TAK餘貨料加價8%

會德豐地產常務董事黃光耀昨亦表示，啟德OASIS KAI TAK餘下106伙待售，料短期內提價加推，料有5%至8%加價空間，而何文田ONE HOMANTIN餘下單位具提價空間，料有10%加幅。他指，集團今年以來住宅銷售套現超過約200億元，創集團新高紀錄。

此外，恒基地產計劃下月推售旺角利奧坊．凱岸之際，昨日將利奧坊．曉岸最後1伙即第2座29樓D室封盤，料部署加價。該單位實用面積540方呎，過去兩年已先後加價7次，累計加幅44.4%，封盤前定價為1,760.9萬元。

天麗苑呎售1.54萬貴絕天水圍

■天麗苑一個高層211方呎單位，實呎價高達15,403元，貴絕天水圍區。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 啟德新地王效應帶動樓價上揚，加上屯門御半山高價推盤仍熱賣，刺激新界區內二手樓價進一步破頂。天水圍居屋天麗苑一個高層211方呎單位，以325萬元自由市場價成交，實用呎價高達15,403元，貴絕天水圍區，比同區私樓嘉湖山莊二手平均成交呎價約1.05萬元高出42%。

高層開放式 區內首置客購

祥益黃肇雯表示，天水圍居屋天麗苑高層20室，實用面積211呎，屬於開放式間隔，獲一名區內首置客以325萬(自由市場價)購入上址，實用面積呎價高達15,403元。是次成交不單屬該屋苑同類型單位的雙破頂，呎價更是天水圍區新高。據悉，買家原本與家人同住，最近想首置買樓，此單位售價屬負擔能力範圍之內，加上此造價銀行可做九成按揭，首期只需10%，即32.5萬元，遂決定入市。

資料顯示，該屋苑對上一次破頂是上月一個高層212方呎單位以290萬元自由價易手，當時呎價已達13,679元，已創出天水圍區新高呎價，相隔一個月樓價又升了12.6%。

目前天水圍區私樓嘉湖山莊的二手成交呎價仍徘徊9,380至12,009元，但其單位實用面積最細都要441方呎，成交價至少要逾500萬元，要低首期上車一族唯有向區內居屋埋手，造就居屋天麗苑的成交呎價多次貴絕天水圍區。

業主反價 淘大2房593萬沽

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，地王效應促使業主反價封盤，尤其是九龍區，個別反價幅度達5%至10%。美聯物業葉鎮龍表示，新地王誕生，利好東九龍一帶樓市氣氛，牛頭角淘大花園一個2房戶獲買家追價5萬元承接，成交價約593萬元。該單位為淘大花園K座低層04室，實用面積378方呎，屬2房間隔，內櫳企理，吸引看好該區後市之用家，雖然業主反價，惟買家為購入心頭好，不惜由588萬元追價5萬元，終以593萬元成交，實用呎價約15,688元。

毓秀大廈兩房追價30萬買

跑馬地毓秀大廈低層C室亦錄得反價成交，利嘉閣劉玉麟表示，單位實用面積約572方呎，兩房兩廳設計，原叫價1,200萬港元，獲買家追價30萬元，以1,230萬元承接，反價幅度約2.5%，實用呎價約21,503元。

其他二手新高價成交方面，中原林偉業指，灣仔尚翹峰1座高層B室，實用面積475方呎，兩房間隔，附有露台，以1,320萬元易手，實用呎價27,789元，創同類新高價。

地價升勢急 增土地刻不容緩

特稿

新地以天價逾251億元中標啟德新地王，固然哄動市場，但其實亦反映出本港土地供應嚴重不足，政府有迫切性加快落實增加土地供應。

「麵粉」價升幅遠超「麵包」

事實上，本港地價升幅相當驚人。以啟德地價為例，中國海外於2013年6月中標兩幅「港人港地」住宅地皮時，樓面地價才每呎4,913元及5,428元，相隔5年，新地以樓面呎價17,776元中標啟德新地王，根據CCL數據，同期樓價升52%，5年來「麵粉」造價急升2.3倍，升勢較「麵包」還要高。

啟德跑道區相信繼續成為下個財政年度賣地計劃焦點，區內9幅地皮共提供9,000伙，由於景觀更佳，部分可建樓面逾百萬方呎，相信有機會再誕新地王。

大灣區發展勢增住屋需求

不過，本港有財力入標如此大地皮者寥寥可數，今次啟德地王亦只有5份標書，當中只有長實、新地及恒地能獨資入標，另外兩份標書均是合組財團。而新地主席郭炳聯去年初在中期業績會上被問到對內房企高價投香港地的看法時曾稱：「等癲價中晒佢先。」如今內房企投香港地熱潮減退，新地反要天價搶地，顯示本港發展商求地若渴，且看得出政府即使進行土地供應大辯論，都難以即時解決土地供應問題，粵港澳大灣區規劃快出台，將進一步推動人才互動，對住屋需求更殷切。

發展商天價搶地憂增風險

然而，地價升得快過樓價未必是好事，雖然政府不應賤賣土地，但如今小市民已要瘋搶貴樓，如果地價再急升的話，發展商回報受壓，風險增加，小市民卻更相信樓價只升不跌，即使金管局要員不停警告加息期來臨，小心資產價格波動都只是當耳邊風。地產建設商會執委會主席梁志堅早前已表示，期望土地供應專責小組的諮詢報告能夠盡快出台，令發展商不用擔心土地供應不足，甚至影響地價。如今一幅幅地王誕生，政府加快落實增加土地供應已刻不容緩。

■香港文匯報記者 梁悅琴

本月二手登記額料創逾六年新高

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 4月缺乏新盤開售，令購買力回流二手市場，帶動5月二手登記數字連升兩個月。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，截至5月16日，今年5月份二手私人住宅買賣合約登記暫時錄得2,344宗，總值187.7億元，預測整月登記約4,400宗及355億元，按月分別上升4.7%及4%。估計二手金額將創逾六年按月新高，而宗數將創逾三年按月新高。

一手方面，截至5月16日，今年5月份一手私人住宅買賣合約登記暫時錄得353宗，總值62.5億元，預期整月約有700宗及110億元，按月分別大幅下跌66.7%及58%。