

太和邨迷你戶呎售萬七

冠絕新界東公屋 呎價全港第二貴

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）「劊房盤」越細越備受追捧，大埔太和邨一個面積僅153方呎的迷你盤，以每方呎逾1.7萬元成交，貴絕新界東公屋，並登上全港公屋呎價第二貴個案。與此同時，上車屋苑如麗晶花園、翠怡花園等均錄新高價成交，上車門檻越來越高。

據土地註冊處資料顯示，大埔太和邨喜和樓高層8室，面積153方呎，新近作價265萬元（已補價）成交，折合呎價高達17,320元，呎價貴絕新界東，並登上全港第二貴個案，僅屈居於青衣長安邨上月創下的18,667元紀錄。至於原業主於2003年僅以7.58萬元（未補價）購入單位，估計扣除補價後仍獲利甚豐。

麗晶花園首升穿700萬

九龍灣麗晶花園造價首度升穿700萬元、直撲800萬元。市場消息指，該屋苑3座高層D室，面積538方呎，以780萬

全港已補價公屋呎價排名

單位	面積	成交價	呎價	成交日期
青衣長安邨安泊樓高層6室	150方呎	280萬元	18,667元	2018/5
大埔太和邨喜和樓高層8室	153方呎	265萬元	17,320元	2018/6
青衣長安邨安泊樓高層25室	150方呎	245萬元	16,333元	2018/3

資料來源：綜合市場消息

製表：記者 蘇洪鏘

部分最新二手私宅新高成交

單位	面積	成交價	呎價	備註
北角富豪閣3座中層A室	718方呎	1,380萬元	19,220元	成交價創屋苑同類新高
青衣翠怡花園10座中層G室	368方呎	623萬元	16,929元	呎價創屋苑新高
沙田濱景花園2座高層D室	645方呎	985萬元	15,271元	成交價創屋苑同類新高
屯門海麗花園2座高層F室	412呎	548萬元	13,301元	呎價創該屋苑新高
天水圍嘉湖山莊麗湖居7座中層A室	638方呎	693萬元	10,862元	成交價創屋苑分層新高

資料來源：綜合代理消息

元（已補價）成交，創屋苑新高，折合呎價14,498元。原業主早於1998年以255萬元（已補價）購入，持貨20年升值逾兩倍。

青衣翠怡花園造價及呎價再創新高，美聯梁文楓表示，10座中層G室，2房間隔，面積368方呎，獲區內首置客以623萬元承接，折合呎價16,929元，創屋苑呎價歷史新高。原業主於2005年以約127.5萬元購入上址，持貨至今賬面升值近4倍。

翠怡97盤升值倍半易手

同時，屋苑亦首錄「八球」個案，消

息指，該屋苑10座中層E室，面積494方呎，作價810萬元成交，創屋苑新高造價，折合呎價16,397元。

原業主於1997年以330萬元購入，持貨21年升值1.5倍。

中原地產雷澤麟表示，市場最新錄得一宗長沙灣曉盈交投，單位為中層A室，面積515方呎，採兩房間隔，剛以837萬元成交，折合呎價16,252元。新買家為首次置業人士，拍板入市自用。

據了解，原業主於2014年12月以716萬元購入單位，近日因家中將增添新成員而決定沽貨換樓，持貨近4年，現轉手賬面獲利121萬元離場，單位升值17%。



嘉熙月內三錄捷訂



將軍澳 MONTEREY 創出 27,500 元將軍澳區新高呎價紀錄。

資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府快交代一手樓空置稅，新盤繼續創新高價。當中，九龍塘賢文禮士有洋房雙破頂沽出之餘，內地買家更需支付達8,889萬元辣稅。另一邊廂，大埔白石角嘉熙本月接連錄得3宗捷訂個案，最新一宗來自1房低層單位，反映市道非一面倒向好。

賢文禮士內地客付8889萬辣稅

華懋集團旗下九龍塘賢文禮士昨以2.963

億元售出A號屋連兩個車位，呎價67,648元，無論售價及呎價均創項目新高紀錄。據悉，買家為內地客並以公司名義購入單位，須繳付樓價30%辣稅，涉及稅款高達8,889萬元，足以購入該盤一個高層1,979方呎四房三套連儲物室單位。這是該盤首度售出的洋房，A號屋面積4,380方呎，花園與天台面積分別2,309及1,177方呎，連兩個車位。

MONTEREY 呎售將軍澳新高

另一邊廂，會德豐地產旗下將軍澳 MONTEREY 昨亦招標售出第2A座12樓A室，面積1,159方呎，成交價3,187萬元，呎價27,500元。是次呎價創出將軍澳區新高紀錄，比系內同區MALIBU上月錄得的呎價2.67萬元紀錄，再高出3%。

嘉華旗下大埔白石角嘉熙亦透過招標售出第2座15樓B室，實用面積816方呎，屬3房間隔，成交價達1,698萬元，屬該盤最高成交價，呎價20,808元。

不過，該盤亦接連錄捷訂個案。一手成交

記錄冊顯示，最新個案為第6座3樓D室，面積344方呎，1房間隔，於本月9日次輪開售中以679.3萬元成交，呎價19,747元。惟交易於簽定臨時買賣合約後未有進展，買家料遭發展商沒收樓價5%訂金，涉約34萬元。發展商已將單位提價6%，由794.5萬元加至842.3萬元。

嘉熙1房單位錄捷訂個案

資料顯示，該盤本月共錄3宗捷訂個案，包括5座3樓D室及5座9樓D室，面積同為501方呎，本月2日以858.3萬元及872.7萬元售出，其後均捷訂收場，發展商本月料沒收訂金合共120.55萬元。

蔡伯能1.6億購111車位

此外，消息指，資深投資者蔡伯能以1.665億元購入將軍澳南豐廣場共111個車位，平均每個成交價150萬元，並須支付成交價8.5%，即1,415.25萬港元的雙倍印花稅。據悉，該批車位暫作收租。

港元1個月拆息升穿1.8厘

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港拆息持續上升，據財資市場公會的數據顯示，與供樓掛鈎的1個月本港銀行同業拆息（HIBOR）昨日升穿1.8厘水平至1.85375厘，連升17個交易日；3個月拆息也升至2.05821厘，再創近十年高位。

隔夜拆息升至0.69107厘；短息一星期及兩星期拆息分別升至1.04143厘和1.75036厘。長息方面，6個月拆息升至2.20519厘；1年期報2.5125厘。不過，港匯昨早轉強，一度升至7.8437，其後於7.844至7.845之間上落。

旺角尚璽低息按揭吸客

雖然拆息持續上升，但銀行為爭新盤按揭生意，仍提供低息按揭計劃。中原地產及中原按揭夥拍銀行為楊海成私

人投資的旺角尚璽提供低首期低息按揭。中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示，今次是透過按揭保險計劃購買樓價400萬或以下單位，按揭成數高達90%，以及樓價600萬或以下單位，按揭成數高達80%，優惠按息低至2.15%，買家可選P按或H按，全期按息低至P-3.1%(P現為5.25%)，或特惠H按設有封頂息率P-3.1%，客戶享現金回贈及按息掛鈎高存息戶口，存息與按息相同，按揭年期長達30年。

她指出，近日銀行同業拆息已17天持續上升，昨天之1個月期拆息已升至1.85%之十年高位，但由於最優惠利率未有上調，是次優惠按息仍低至2.15%之市場最低水平，加上按息掛鈎之高存息戶口具有抗加息優勢，善用高存息戶口有助抵消按息支出從而降低實質按息。



按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 劉國圓



美聯儲再加息 香港銀行跟隨？

美國聯儲局上周再加息四分之一厘，並將聯邦基金目標利率由1.5厘至1.75厘區間，上調至1.75厘至2厘區間。本次加息是繼2015年年底美國加息周期啟步後，第七次加息四分之一厘，合共加息1.75厘。雖然香港仍未有銀行宣佈加息，但筆者認為，香港銀行跟隨美國加息步伐是必然會發生。

銀行結餘維持千億水平

美國聯邦儲備局屢次加息，觀乎香港，加息步伐仍未展開，市場關注香港什麼時候跟隨美國進入加息周期。回顧今年香港第二季的經濟及樓市發展，香港在美聯儲3月加息後的資金漸趨緊張，由於港美息差拉闊達1.75厘，以致港匯轉弱，促使市場上的套戥交易頻密發生。港元其後多次觸及弱方兌換保證，金管局累計共19次入市承接港元沽盤，頓時令銀行體系結餘由年初的近1,800億港元降至現時接近1,100億港元水平。不過，鑑於近日香港的一個月銀行同業拆息企穩一厘以上，令套息活動吸引力減，港元未見再度觸及弱方兌換保證，銀行體系結餘亦未見跌穿千億港元水平。

一手盤熱賣 加息怕走客

除了千億銀行結餘使銀行有條件不即

時加息外，另一個原因亦與本年一手新盤熱賣不無關係。在樓市暢旺的情況下，各銀行都盡量選擇按兵不動，以免因加按息而流失按揭客源。不過，由於港美息差總不能無限擴闊，香港至今已有七次未跟隨加息，因此預料香港將於年內開始加息進程。整體來說，未來息口的方向是上行，但基於市場已消化加息的影響，業主早就有充足的心理準備，對香港樓市影響不大。預料即使本港加息，亦會以循序漸進的方式，幅度溫和，每次介乎25點子至50點子之間，以100萬元貸款額計算，每加息25點子，每月供款僅增加127元，如若加息半厘，亦只增加258元，再加上金管局對借款人要求的3厘壓力測試，相信對供樓人士負擔影響輕微。

對於本年內美國上調利率的次數，市場上的分析員各有說法。筆者綜合美國的經濟數據分析，5月消費物價指數（CPI）按月上升0.2%，按年更錄得2.8%升幅，高於市場預期，反映非農業職位數據表現正面，美國經濟增長理想，有見及此，美聯儲有可能於年內再加息兩次。另外，美朝峰會亦成為國際政經壇上的另一焦點，雙方近日一同簽署聯合公報，外界認為美朝關係進一步舒緩，將有助鞏固全球經濟穩定發展。

英皇增土儲看好港島



英皇范敏嫦及張炳強。

實習記者黃懿汶 攝

香港文匯報訊（實習記者 黃懿汶）政府快將交代一手樓空置稅，英皇國際執行董事張炳強昨日認為，空置稅對市場影響不大，除非稅率很高，如住宅首年收10%稅便會有影響。他又指，香港樓市會平穩上升，公司未來也會繼續增添土地儲備，特別看好港島區物業有很大升值潛力。

對於英皇國際前日公佈截至今年3月31日止年度業績中的總收入約31.5億元，按年下跌22.6%。張炳強解釋，下跌原因是喜遇未能在3月31日前入賬，計入今年業績。喜遇136伙已全數以樓花形式售出，預料待批出入伙紙和滿意紙後，今年底可交

付買家。

租金收益增34%利收購競爭

英皇國際董事總經理兼英皇娛樂酒店執行董事范敏嫦表示，看到市場正在消化息口上升所帶來的波動，公司亦會留意息口的變化，合理分配資源去併購。

她又表示，好有信心公司可以面對息口的壓力，因為今年租金收益增加34.7%，有很強的資金流動，可以有資源繼續收購物業和與同行競爭。她又指，新收購的項目已經計算利息的變化，銀行方面對於個別項目性的融資或整體融資也表示支持。

私宅動工創半年新高

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府近年持續增加土地供應，推高新盤動工數字。屋宇署昨日公佈，4月全港共有2個私人住宅項目動工（按屋宇署接獲上蓋建築工程動工通知為準），涉及單位合共2,103伙，較3月的268伙大增近6.85倍，創半年新高。至於落成量方面，4月亦錄得共1,204伙單位落成，同樣創半年來最多，並較3月的427伙大增1.8倍。

新地天水圍大盤動工

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，踏入第二季再有逾千伙的項目開展施工，令私宅

動工量繼早前連跌兩個月後回升。數據顯示，4月共有2個動工的私宅項目，較大規模的項目為新地旗天下天水圍第115區涉及單位1,777伙，另一個為宏安地產及旭輝集團合作發展的油塘四山街13至15號，涉及326伙，兩個地盤合共2,103伙。

此外，該署修訂3月資料並加入德祥地產旗下深水埗海壇街205至211A號(76伙)，令3月動工量伙數由192伙增至268伙。

落成量方面，4月共有5個私宅新落成，涉及1,204個單位，較大型包括新世界及萬科旗下荃灣柏傲灣，涉及983伙單位；其次為長實半山山波老道21號(第1期)，涉及伙

數115伙。其餘落成項目包括新世界屯門「THE PARKVILLE」(100伙)、恒地主席「四叔」李兆基家族山頂白加道35號(3伙)及華懋清水灣安寧徑2號(3伙)。

何文田站1期圖則批出

另外，屋宇署公佈4月共批出13份建築圖則，以港鐵何文田站1期規模最大，於三至五層地面層上，獲准建5幢24至25層高住宅大廈，另有2幢1層高會所，涉及總住用樓面約73.98萬方呎。據了解，高銀金融主席潘蘇通於4月向高銀金融以60億元購入何文田站1期住宅項目。