

樓市又癲升 可造八成按揭「6球」盤渴市 恐慌爭「上車」屯門現10客搶1盤

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市越升越急，上車盤的盤源正急速下跌，一眾等平盤上車的小市民進入瘋癲狀態，出現群客爭一盤。祥益地產數據顯示，4月截至18日，屯門區600萬元以內放盤量已經跌至708伙，較3月急跌近14%，創去年9月後新低，而450萬元或以下的放盤量按月跌幅更達兩成，反映大部分業主反價，同時平盤被急速消化。更甚者，近日屯門市廣場一個兩房單位竟獲10組客齊搶購。業界人士指，樓市續升引起買家恐慌，務求盡快入市，後市交投量預料仍將繼續上升。



■屯門區由於市場盤源短缺，吸引買家湧至睇樓，更出現10組客人同時洽購單位的「熱鬧」場面。 資料圖片

樓價600萬元的物業，近年被視為上車盤與非上車盤之間的分界線，原因在於600萬元或以下的物業，可以透過按揭保險計劃承造八成以上按揭，450萬元以下可以造到八成至九成，400萬元以下可以承造最高九成按揭。當然承造高成數按揭需要符合一定條件，大抵不外乎首次置業、有固定收入及供款佔入息比率不超越45%等等。

屯門「6球」盤創7個月新低

然而，隨著樓價不斷攀升，600萬元或以下的上車盤，放盤量開始「告急」，其放盤量有如「樓市寒暑表」。香港文匯報記者向祥益地產索取資料顯示，4月截至18日，屯門區600萬元以內的物業放盤已經跌

至708伙，較3月下跌13.55%，創去年9月後的7個月新低；而450萬元以下的物業放盤更跌至只得176個，按月少兩成；400萬元以下的物業放盤僅80個，同樣按月少兩成。兩個類別同創去年10月後的半年新低。

由於平盤不斷消失，不少準買家都加速入市，市場甚至出現多人爭購單位的「熱鬧」場面。中原地產蔡偉傑表示，屯門市廣場8座高層B室最近易手，單位實用面積392方呎，兩房間隔，原業主叫價580萬元，由於市場盤源短缺，吸引客人湧至睇樓，其中10組客人同時洽購單位，最終由其中一位上車客以564萬元成功購入單位，實用呎價14,388元。

蔡偉傑認為，近期樓市交投氣氛

熾熱，600萬元以內上車盤買少見少，導致買家入市態度轉趨進取，務求盡快入市。據悉，上述屯門市廣場單位的原業主於2015年2月以389.5萬元購入單位，現易手賬面獲利174.5萬元，單位升值45%。

兩組客搶青怡花園 600萬沽

此外，青衣青怡花園亦錄得兩組買家爭購的成交。中原地產蔡偉明表示，屋苑4座中高層F室剛錄成交，實用面積343方呎，附有基本裝修，業主於去年12月底叫價590萬元放盤，近期見市旺加價至620萬元，獲多組客人蜂擁而至睇樓，日前外遊返港，其中兩組客人同時出價600萬元洽購，最終以這個價錢售出，實用呎價17,493元。

蔡偉明表示，買家為上車客，獲父母資助置業，見上車盤選擇買少見少，快速落實購入單位。原業主於2014年5月以150萬元購入單位，持貨近5年，現轉手賬面獲利450萬元，升值3倍。

上車客破頂價買青華苑

另外，居屋亦出現破頂成交，美聯梁文楓指，青衣青華苑B座高層1室，實用351方呎，一房間隔，新近以465萬元（已補地價）易手，實用呎價13,248元，創屋苑已補地價新高。新買家為外區上車客，由於單位有裝修，加上有其他買家洽購，故加快入市，原業主於2015年1月以290萬（已補地價）購入，持貨4年多，賬面獲利175萬元或60%。

屯門區近半年放盤情況

日期	樓價 400萬或以下	樓價 450萬或以下	樓價 600萬或以下
	400萬或以下	450萬或以下	600萬或以下
2018年9月	63個	141個	709個
2018年10月	70個	160個	800個
2018年11月	85個	196個	893個
2018年12月	103個	237個	922個
2019年1月	124個	268個	940個
2019年2月	124個	256個	913個
2019年3月	100個	220個	819個
2019年4月(截至18日)	80個	176個	708個

註：包括私樓、已補價居屋、已補價公屋等

資料來源：祥益地產

製表：記者 顏倫樂

現行自住用途住宅之按揭成數

- 1,000萬元或以上物業之按揭成數高達5成；
- 700萬元至1,000萬元以下之物業按揭成數高達6成（按揭額上限500萬元）；
- 700萬元以下物業之按揭成數高達6成；

■透過按揭保險計劃，最高按揭成數為：

- 400萬元以下物業最高可達90%*；
- 400萬元至450萬元物業可高達80%至90%*，按揭金額上限360萬元；
- 450萬元或以上至600萬元物業可高達8成，按揭金額上限480萬元

註：上述按揭計算是指物業以個人名義購入，未有就其他物業作借貸或擔保的情況

*只適用於首次置業、固定收入及供款佔入息比率不超越45%的人士，以銀行審批為準

資料來源：經絡按揭轉介、中原按揭經紀

CCL「十連升」樓市年中前料續向好

香港文匯報訊（記者 黎梓田）市場資金仍然充裕，樓價升勢持續，反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報180.37點，按周升0.12%，港九市區樓價表現突出，其中九龍CCL Mass連升9周報180.68點，創該區歷史最長連升。至於三大整體指數齊升10周，為101周以來首見。報告認為，樓市升勢可望持續到今年年中。

樓市升勢進入新階段，整體樓價持續向上，升幅卻時大時小。CCL報180.37點，按周升0.12%。大型屋苑領先指數CCL Mass報183.41點，按周升0.63%；CCL(中小型單位)報180.99點，按周升0.48%。三大整體指數齊升10周，為101周以來首見。CCL Mass累升7.34%，CCL(中小型單位)升6.81%，CCL

升6.14%。

市區樓「五連升」表現最省錢

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，港九市區樓價表現突出。九龍CCL Mass最新報180.68點，按周升0.87%，連升9周共9.07%，創該區歷史最長連升。港島CCL Mass報190.72點，按周升0.69%，連升5周共6.76%，是2013年2月後最長連升。港九兩區齊升5周，是423周(逾8年)以來首見，即2011年3月後再現。

新界西CCL Mass報165.49點，按周升1.93%，升幅為38周最大。新界東CCL Mass報187.21點，按周跌1.73%，連升4周後回軟2周。四區樓價三升一跌，帶領大市升勢持續，未來四區樓價輪翻上升。

CCL(大型單位)報177.19點，按周跌1.77%，連升7周後回軟。四大整體指數結束早前齊升7周的局面，並非升勢受阻，而是升市進入新階段。樓市升勢可望持續到今年年中，CCL目標為去年歷史高位188.64點，現時相差4.38%。

海日灣II或「靚仔靚女」價推

儘管快將踏入「五窮六絕」月份，但新盤銷售同樣熱鬧，億京項目及銷售策劃總監潘志才表示，旗下大埔白石角海日灣II，截至昨天下午2時，錄得入票740張，以首批295個單位計超購約1.5倍，參觀量錄得約2,000人，首批單位價錢以「靚仔靚女」價推出，有機會復活節期間銷售，項目亦部署短期內加推，料有加價空間，價錢亦會

「愈嚟愈靚仔」。

對於近期新盤招標透明度不足引起關注，潘志才強調，集團一向比較低調，認為低調並不代表不透明，再者集團一早策劃項目首數批單位以價單方式銷售。對於是否有單位以招標推售，他指集團將會視乎市場情況，決定採用招標或價單方式銷售，現階段未有定案。

晉海II由招標改公開發售

另一方面，新地將軍澳日出康城晉海II昨日上載銷售安排，落實周日(21日)以價單形式發售54伙。該批單位中有34伙位於第3A座的單位，曾經以招標形式推出。根據銷售安排，周日銷售時買家需當日下午2時30分至3時到場報到登記，隨後以抽籤形式決定揀樓次序。

假期前現回吐 恒指失守三萬點

香港文匯報訊（記者 岑健樂）復活節長假期前夕港股獲利回吐。恒指昨窄幅低開36點後約半小時後即跌穿30,000點關口，其後在30,000點附近爭持，但接近中午時分再度跌穿30,000點關口。午後恒指跌幅進一步擴大，最多更跌逾200點，跌穿29,900點關口，低見29,896點。恒指最終收報29,963點，跌161點或0.54%。成交則縮減至912億。國指跌80點，收報11,768點。

焦點股方面，台灣鴻海集團董事長郭台銘宣佈參加2020年台灣地區領導人選舉，富智康(2038)連升6日，昨日一度急升逾58%或0.82元，高見2.23元，創逾一年新高。不過該股升幅其後逐步收窄，昨收報1.5元，升0.09元或6.38%。

其他在港上市的鴻海系股份方面，鴻騰(6088)曾大升14.25%或

0.63元，高見5.05元，創逾一年新高，隨後倒跌。該股收報4.33元，跌0.09元或2.04%。雲智濶科技(1037)曾升26.6%，至1.19元，收市無升跌；訊智海(8051)則高見11元後下挫，收報7.9元，跌0.4元或4.82%。

受惠國策消息 創維數碼升逾1.8%

發改委下發了《推動汽車、家電、消費電子產品更新消費促進循環經濟發展實施方案(2019-2020年)(徵求意見稿)》，計劃提供家電及手機補貼，以刺激內需。消息令國策股受追捧，創維數碼(0751)、海爾電器(1169)、TCL電子(1070)等都有上升。其中，創維數碼收市升1.87%，海爾電器收市升1.09%，TCL電子收市升0.92%。

不過昨日部分遭資金勁炒的汽車股有降溫跡象。其中，比亞迪

(1211)及吉利(0175)昨日收市分別下跌3.94%與3.72%，而吉利更是表現最差的藍籌。另外，美國聯邦通訊委員會(FCC)阻止中移動(0941)進入美國市場，中移動跌0.3元或0.39%，收報75.7元。

另外，昨日公佈季績的股份，其走勢普遍下跌。其中，金沙中國(1928)跌0.81%。中海外(0688)跌2.54%，是表現第二差的藍籌；同系中海外宏洋(0081)則跌5.35%。

港股近期走勢



大行唱好人民幣中間價走高

香港文匯報訊（記者 馬翠嫻）內地經濟數據佳，加上有大利好唱好人民幣，官方昨開出的中間價重返6.6區間，報6.6911，較上個交易日上調199點子，創下3月21日以來最高值。大行摩根士丹利發表最新報告指，內地整體經濟逐漸回升，看好人民幣匯值今年反彈至6.55算，明年目標更看高一線至6.3算。

人民幣中間價回升，離岸價昨先升後回，早段交易時間曾高見6.6765，其後失守6.7算，低見6.7045，全日高低波幅達280點子。在岸價昨同樣失守6.7算，曾低見6.7084。至昨晚7時，離岸價報6.7023，較上個交易日跌223點子，在岸價報6.707，較上個交易日跌189點子。

利淡仍存 短期料續波動

有交易員表示，美匯偏強打壓人民幣多頭人氣，客盤繼續結匯意願並不強，昨午後歐洲公佈PMI數據欠佳，歐元下跌拖累人民幣擴大跌幅，料人民幣短期較大機會延續寬幅震盪。有中資行交易員提到，投機盤離場，客戶也沒有恐慌結匯，預期也沒有太大變化、比較均衡，因此預計短期內人民幣可能會維持區間波動。

交易員又指，外管局昨公佈3月結匯數據表現遜預期，影響市場做多人民幣信心，尤其在中美談判落地前，德國製造業狀況不佳，引發對歐元區經濟的憂慮，有可能會通過美元影響人民幣，如果美元偏強，人民幣則沒理由繼續升值。

大摩：人幣匯價料仍趨強

摩根士丹利報告指，人民幣在今年有了較好開端之後，料人民幣匯價未來仍將趨強，主因預期將有更多數據顯示經濟回暖，同時由於更多國際指數納入內地A股料將吸引更多資金流入，加上中美貿易談判仍在進行中，人民幣走勢料將成為雙方談判的重要指標，因此對人民幣看法非常樂觀，今年目標為6.55算。

上月人民幣實際有效匯率微跌

香港文匯報訊 中美貿易摩擦變幻莫測，人民幣匯價走勢表現反覆。據路透引述國際清算銀行(BIS)最新公佈，3月人民幣實際有效匯率指數降0.05%至124.45，終結三連升，上月修正後為升1.98%。3月人民幣名義有效匯率指數升0.76%至118.76，創9個月新高。上月修正後為升0.93%。國際清算銀行在公佈數據時，會對歷史數據進行修正。另外，中國外匯交易中心公佈的BIS權重的人民幣匯率指數3月升0.23%至98.74，上月為上升0.61%。

根據BIS公佈的數據統計，今年實際有效匯率累計漲2.79%，名義有效匯率則累計漲2.26%；2018年實際有效匯率累計漲0.94%，名義有效匯率則累計漲1.17%，終結此前連續兩年跌勢。