

OCEAN MARINI 嘉峯匯齊加推



按揭熱線
經絡按揭轉介首席副總裁
曹德明

H按續主導市場

近日香港銀行同業拆息(HIBOR)即本港銀行互相借貸的利率一直下跌,1個月HIBOR更曾重返1年前的低位。究竟現時HIBOR下跌會對樓按市場有何影響?

客戶申請按揭時,銀行主要提供「P按」(最優惠利率按揭)計劃以及「H按」(銀行同業拆息按揭)計劃兩種選擇。而銀行計算H按時大多會以1個月HIBOR為基準,實際按息則以HIBOR加某個百分點計算(現時銀行提供的最優惠H按計劃為H+1.24%)。因HIBOR每日都有所改變,息率浮動性相比起P按較大,不過H按設有封頂利率以作風險保障(現時大部分銀行的H按的封頂利率為2.5厘)。

根據金管局最新公佈的按揭產品選用比例顯示,1月選用H按人士為八成,P按選用比例則少於兩成。自2019年2月起,選用H按人士比率更一直維持於七成半以上,選用原因多為欲以博取拆息回落時可節省更多的利息開支。

試舉一例,以每貸款額100萬元、還款期為25年計算,若以3月10日1個月HIBOR(1.08%)計算,實際利率為1.08%+1.24%,即2.32厘,與近期按揭計劃的封頂利率(即2.5厘)作比較,息率相差18點子,每月供款由4,486元下降至4,396元,相差90元或2%;全期利息開支亦由345,850元減少至318,817元,相差27,033元或7.8%。由此可見,拆息愈低,供款與利息開支愈會減少。

美聯儲再減息機率高

市場預期年內美國聯儲局再減息的機率高,若再次減息,HIBOR有機會繼續下調,甚至有機會回落至1厘以下水平。即使按揭利率上升,仍有2.5厘的封頂位作為安全網。因此,H按按揭計劃「恆息」與「鎖息」兩大好處於一身,預計日後選用H按計劃之業主仍有上升的趨勢。

傳淺水灣道屋地 5.5億易手

香港文匯報訊(記者梁悅琴)美國突減息刺激下,市場傳出,廖創興家族成員持有的淺水灣道92號屋地以5.5億元易手,市傳買家為資本策略或相關人士。

該屋地由廖創興家族成員持有,於1981年以800萬元購入物業,地盤面積約1萬方呎,地積比率約0.9倍,可建樓面約9,000方呎,若以傳聞中的作價5.5億元易手,每呎樓地價逾6萬元。

新冠肺炎疫情全球大流行,引發美聯儲局突然再度減息1厘救經濟,本港發展商趁機加快推盤步伐。上周六熱賣的會德豐地產旗下日出康城OCEAN MARINI昨日再加推51伙,過去兩日合共加推102伙;嘉華國際旗下啟德嘉峯匯昨亦趁勢加推121伙,293方呎開放戶折實入場撲700萬元。

香港文匯報記者梁悅琴



會德豐黃光耀(右一)指,OCEAN MARINI已累售189伙,套現16.2億元。香港文匯報記者梁悅琴攝

會德豐地產常務董事黃光耀昨表示,OCEAN MARINI昨日加推的51個單位折實平均呎價16,383元,折實價843.6萬元至1,776.4萬元,扣除樓層、坐向及景觀因素,屬於原價加推,接近全部單位有海景。他估計仍有逾1,000名首輪入票的向隅客等待第二輪銷售,該盤最快本周六進行次輪銷售。

MARINI系兩周賣260伙

OCEAN MARINI昨日加推51伙,實用面積539至1,062方呎,包括兩房至四房戶,訂價1,082.9萬至2,280.3萬元,呎價19,665至23,226元,平均呎價21,030元,扣除最高22.1%折扣,折實價843.6萬至1,776.4萬元,折實呎價15,319至18,094元,折實平均呎價16,383元。會德豐地產總經理(業務拓展)楊偉銘

指,OCEAN MARINI過去兩日加推合共102伙,折實平均呎價16,202元,以折實價計,約38%單位平過1,000萬元,定價計可套現約15.4億元,折實價計可套現12億元。黃光耀表示,OCEAN MARINI截至昨日累售189伙,套現16.2億元,亦帶動MARINI及GRAND MARINI近2週內沽出70伙,即MARINI系列於短短兩週售出約260伙。

黃光耀:減息影響正面

黃光耀認為,美國減息帶動環球利息調弱,刺激經濟,料未來歐洲地區會陸續寬鬆,資金會流向市場,對香港亦有正面作用。他預料,未來本港浮動利率下調,將有利減輕供樓負擔,又指近日本港大額存款利率已向下調,有利投資者資金流向資產及商品市場,OCEAN

MARINI今批加推單位亦增加了1,000萬元以上單位,料可吸引投資者入市。不過,他提醒,置業人士必須留意自己份工能否保住才可入市,又指減息不會影響集團開盤定價,仍然會以貼市價推盤,推盤部署亦不變。他期望,今年上半年本港樓市成交量回復正常水平,下半年樓價或有5%溫和增長。

眼見行家新盤熱賣,嘉華國際旗下啟德嘉峯匯昨亦加推121伙,實用面積293至516方呎,包括14伙STUDIO PLUS、34伙一房及73伙兩房,售價823.3萬至1,528萬元,平均呎價28,311元,扣除最高折扣15%,折實價699.8萬至1,298.8萬元,折實平均呎價24,066元。

WEST PARK低層戶加價3%

興勝創建旗下長沙灣WEST PARK昨

將兩個低層單位加價3%,單位分別是6樓A室,實用面積339方呎的兩房戶,以及同層C室,實用面積333方呎的一房戶,加價後售價分別為760.9萬及739.1萬元,維持最高8%折扣,折實價分別為700萬及679.9萬元,折實呎價逾2萬元。該2個單位連同另外2個高層單位,安排於本周五發售。

中國恒大於本月推出的屯門掃管笏恆大·瓊瓏灣第2期,連同恆大·瓊瓏灣兩個項目今年不足3個月之內,已累錄168伙成交。全盤累沽約559個單位,成交金額約27億元。同系長沙灣恆大·睿峰於剛過去周末亦錄得7宗成交,當中包括西翼5樓F室,實用面積299方呎,以791萬元成交,呎價約為26,455元,創項目呎價新高標。

美聯料港樓有望價跌量升

香港文匯報訊(記者梁悅琴)美國聯儲局再次「突擊式」減息,又推出7,000億美元量化寬鬆(QE)計劃,正式開啟「零息時代」。美聯物業住宅部行政總裁布少明相信,此舉將有利穩定資產價格,並進一步加速買家入市,加上本港疫情放緩,相信新盤將陸續登場,估計本月一手交投可望從2月低位急升逾2.7

倍至約1,300宗。二手樓交投反彈力道較弱,因不少舊盤已被消化,料3月的二手交投將升近27%至約3,300宗。

減息助刺激中上價成交

儘管美國重啟寬量,他預計對資產價格的刺激將不如2009年。基於經濟下行壓力持續,特別是股市持續震盪,相信

二手樓價暫難大幅反彈,惟一、二手交投量會顯著回升,出現「價跌量升」局面。

布少明認為,減息放水促進樓市成交,料逾600萬元至1,000萬元的物業最受惠。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示,今年首季(截至3月10日)二手住宅註冊量錄5,929宗,較去年同期的6,044宗按年減少約1.9%;不過,逾600萬元至1,000萬元表現突出,按年急升約38.6%,表

現跑贏大市,反映在政府放寬按揭保險成數下,市場對逾600萬元至1,000萬元的需求殷切,在減息放水的浪潮下,料以上價位物業交投將持續受惠。

隨著「零息時代」的降臨,他相信低息環境將於未來一段時間持續,令到部分辣招和銀行「壓測」變得名存實亡,已沒有存在價值,故建議政府從善如流,立即取消所有壓測機制,為樓市「軟著陸」創造更利條件,襄助有需要的市民上車。

HAINAN AIRLINES HOLDING COMPANY LIMITED

ANNOUNCEMENT ON MAIN OPERATION DATA HAINAN AIRLINES HOLDING COMPANY LIMITED

The board of directors of the Hainan Airlines Holding Company Limited and its entire directors guarantee that there is no significant omission, fictitious description or serious misleading of information in this announcement and they will take both individual and joint responsibilities for the truthfulness, accuracy and completeness of the content.

Table with columns: Transport Volume, February of 2020, Accumulated Amount in 2020. Rows include Revenue Passenger-flow, Revenue Tonne, Revenue Freight, and Seating Capacity.

Table with columns: Domestic, Regional, International, Total. Rows show various performance metrics for February 2020 and accumulated amounts.

Table with columns: Transport Capacity, February of 2020, Accumulated Amount in 2020. Rows include Available Seat-flow, Available Tonne, and Available Freight.

Table with columns: Transport Rate, February of 2020, Accumulated Amount in 2020. Rows show Domestic and Regional load factors.

Table with columns: International, Total, Freight Load Factor, Total Load Factor (RTK/ATK). Rows show performance metrics for February 2020 and accumulated amounts.

Note: 1. The above listed data includes the production and transportation statistics of the Hainan Airlines Holding Company Limited... 2. Revenue Passenger-flow Kilometer/RPK means that the flying kilometer times the charged passenger number...

股票代碼: A股 600663, B股 900932, 債券代碼: 143538. 證券簡稱: 陸家嘴, 陸家B股, 債券簡稱: 18陸債01. 編號: 證2020-002

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司 公開發行2018年公司債券(第一期)2020年付息公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、误导性陈述或者重大遺漏,並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。重要內容提示: ●債券登記日:2020年3月25日 ●債券付息日:2020年3月26日