

拆息連跌8日 H按變相減0.4厘

借100萬月供平近200元 代理憧憬「5窮月」翻身

本港新冠肺炎疫情放緩，港府將放寬限聚令，加上金管局連日入市向市場注資，銀行間資金流動性改善，一個月銀行同業拆息（HIBOR）昨報約0.86厘，連續8個交易日回落，並創逾2年新低。以市面上普遍H按按息H+1.24厘計，昨日實際按息僅2.1厘，已較2.5厘的封頂息率為低，即業主變相獲減息0.4厘。假設借款300萬元，「減息」下每月已慳近600元，地產界普遍預料連串消息有助樓市回穩。

香港文匯報記者 顏倫樂

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨日認為，是次HIBOR跌穿1%，速度比市場的預期較快，相信對早前部分選用拆息按揭計劃（H按）供樓的客戶有舒緩作用。港置行政總裁李志成亦指，HIBOR下跌，加上預期銀行體系結餘將增加，反映市場資金充裕，息口走勢相信會持續低位徘徊，令採用H按供樓的業主受惠。

港置：數據反映資金充裕

曹德明分析，假設以每貸款額100萬元、還款期為25年計算，以昨日HIBOR與封頂息率作比較，如選用H+1.24厘的拆息按揭計劃，實際息率為2.1厘，較市面上一般封頂息率2.5厘的實際息率相差40點子，每月供款將由4,486元下降至4,287元，前後相差199元或4.4%；如果貸款額為300萬元，每月可慳近600元。

至於全期利息開支亦由345,850元減少至286,219元，減少59,631元或17.2%。美聯住宅部行政總裁布少明指，1個月拆息跌穿1厘，大大減輕供樓人士負擔，而政府昨日宣佈放寬「限聚令」，料有助刺激本港最近疲不能興的經濟，相信在疫情漸趨緩和下，加上低息環境持續，本月一、二手交投有望齊破「5窮月」，樓價走勢則轉趨平穩。

事實上，最近金管局多管齊下為銀行釋放信貸資金流動性，加上港元已多次觸及強方兌換保證，令金管局數度接美元沽港元，銀行體系結餘已增加至近850億元，較之前的540億元水平增加逾300億元，並將邁向逾900億水平。金融管理局總裁余偉文日前表示，兩周後銀行體系結餘將增至約950億元，港元流動性增加，將使本港利息有再度下調的空間。

經濟不明 銀行料減回贈

曹德明預計，HIBOR會持續向下，而自2006年有記錄以來，1個月HIBOR亦曾試過低至0.05厘（當時銀行體系結餘為3,180億元）。不過，近期經濟數據較差，首季GDP歷史性按年勁跌8.9%，外匯基金首季亦錄得歷來最多的861億元投資虧損。曹氏指，在風險溢價增加的情況下，銀行於按揭市場亦保持審慎，並且預計會進一步輕微調整相關優惠及回贈。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，目前H按使用比例達88.7%（3月住宅按揭統計數字），按息介乎低至H+1.24厘至H+1.3厘。由於拆息逐步下跌，變相H按用家已可享減息高達0.4厘，每月供樓利息開支節省16%，對於正在回穩的樓市帶來進一步支持，並預料H按市場使用比例將升至逾9成。

中原按揭董事總經理王美鳳指，1個月期拆息是否可續跌至較近美息水平視乎銀行體系結餘及流動性是否可進一步上升，包括套息活動及金管局會否再減發外匯基金票據等因素。

土地共享計劃 今起接受申請

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港土地供應長期短缺，政府近年提出土地共享先導計劃，今日（6日）正式接受申請。發展局局長黃偉倫昨日表示，土地共享辦事處將按非常壓縮的時間表推展工作，盡量同步，而非分階段進行法定程序，以節省時間，預期在改劃後18個月內完成土地契約修訂程序（包括地價協商），除非另獲延長。局方目標是在接獲申請起計4年至6年半內把農地轉為熟地，以供建屋，形容現在時間非常關鍵。

最快4年農地轉熟地

土地共享先導計劃申請期限為期3年，至2023年5月5日截止，申請獲批申請涉及的私人土地總數上限為150公頃。黃偉倫指，先導計劃的目的是把已整合業權，並在指定生態敏感地帶以外及非坐落於政府發展研究範圍的私人土地的發展潛力釋放。他續指，雖然造地工作會繼續以政府主導的規劃及收地工作為主軸，但先導計劃能透過善用市場的資源和效率補足政府的工作，以增加短中期公營及私營房屋的供應。

在先導計劃下，政府會促進基建提升以增加申請所涉及的私人用地的發展密度，條件是先導計劃申請人須將其擁有的部分土地以平整土地形式交予政府，而該等土地可帶來最少70%的新增總住用樓面作政府屬意的公營房屋或「首置」發展。

另外，為確保先導計劃下的新增房屋能早日落成，發展商/土地擁有人亦須提供所需基建及其他社區設施，以支援整項公營房屋發展。相關費用經政府部門的嚴謹審核為必須和合乎成本效益後，會從以十足市價評估的地價中扣減。先導計劃下每個項目須提供不少於5萬平方米的新增總住用樓面及最少額外1,000伙單位。



拆息降40點子後 每百萬樓按月慳幾多？

假設：貸款額100萬元

還款期25年

按揭計劃H+1.24%

封頂息率P-2.75% (P=5.25%)

	昨日拆息計	封頂息率2.5%計	減少數目
HIBOR	0.86%	/	
實際息率	2.1%	2.5%	←(減少40點子)
每月供款	4,287元	4,486元	←(減少199元或4.4%)
全期利息	286,219元	345,850元	←(減少59,631元或17.2%)

資料來源：經絡按揭

製表：記者 顏倫樂

■有代理認為，拆息逐步下跌，對於正在回穩的樓市帶來進一步支持，預料H按市場使用比例將升至逾9成。

按證定息按明起申請 買家怎選擇？

不同按息供款支出例子(貸款額1,000萬元)

按揭計劃	定息按揭	H按	P按
年期	10年、15年、20年	30年	30年
息率	2.55厘、2.65厘、2.75厘	實際2.1厘(H+1.24厘) (封頂P-2.75厘)	P-2.8厘(實際2.45厘)
每月供款	94,497元、67,387元、54,271元	37,464元	39,253元
全期總利息	133.9萬元、212.9萬元、301.1萬元	348.7萬元	413.0萬元

註：P為5.25厘

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港按揭證券公司宣佈，定息按揭試驗計劃將於明日（7日）起接受申請，10年至20年定按息率較財政司司長陳茂波於2月尾時公佈財政預算案時的2.75厘至2.95厘下調0.2厘，最新報2.55厘至2.75厘，惟仍貼近甚至高於H按的封頂息率。業界認為，由於今次按揭提供的定按毋須壓測，料會吸引承造發展商「高成數按揭」，或俗稱

「呼吸PLAN」的新盤用家轉按。

息率2.55至2.75厘 最長20年

定息按揭試驗計劃總貸款額為10億元，假如每宗貸款申請都用盡1,000萬元上限，最多只可接受100名申請者。試驗計劃將通過銀行提供，接受申請銀行包括中銀、創興、大新、工銀亞洲、上海商銀、渣打及東亞，申請期約6個月，至10月31日為止。

如使用該計劃貸款1,000萬元，分選10、15、20年還款，息率為2.55厘至2.75厘計，預計每月還款分別為94,497元、67,387元及54,271元，全期順供利息支出介乎133.9萬元至301.1萬元。

選用定按試驗計劃好處在於每月供款穩定，以及借入人毋須符合加息壓力測試，但現行的供款與入息比率要求仍然適用，即比例不可多於50%。定息期完結後，借入人可繼續採用定

息按揭或轉用浮息續期。不過由於年期最長只有20年，供款人月供金額變相較高，收入要求亦要提高。

至於H按及P按方面，由於貸款年期最長可達30年，相比定息按揭試驗計劃的貸款年期只有20年的攤還時間長，加上與供樓相關的1個月港元拆息昨日回落至0.86厘的逾1年新低，令每月供款相對大減。

月供多H按達30%

現時銀行可提供H按息率，低至H加1.24厘，以昨日拆息計，即實際供樓按息2.1厘，低於普遍封頂息2.5厘。若以貸款額1,000萬元計算，可借足30年，每月供款只是37,464元，預計全期總利息348.7萬元。而P按現時最低至實際2.45厘，同樣貸款額和年期下，月供約39,200元。H按及P按明顯比定息按揭試驗計劃的每月供款低27%至30%。不過亦因攤還時間較長，H按及P按總利息支出亦比定按試驗計劃為多。

限聚令放寬 珺瓏灣搶閘推貨

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府將於5月8日放寬限聚人數，沉靜一個多月的新盤再度爭相出擊。永泰地產旗下屯門青山公路OMA by the Sea最快本周開放示範單位予公眾參觀，消息指將於日內開價。同區中國恒大旗下恒大·珺瓏灣第2期昨晚晚價加推165伙，折實價356萬元起，連同日前封盤單位，搶閘本周六發售335伙。

OMA by the Sea將開放示位

永泰地產發展執行董事兼銷售及市場總監鍾志霖昨表示，OMA by the Sea自上上周上載售樓書後，不斷接獲查詢，預計最快本周內開放示範單位予公眾參觀。

發展商將分時段開展展覽廳及示範單位，每小時提供10個參觀名額，每組名額（包括代理）最多4人，入場

前需量度體溫及填寫電子健康申報表等。為使流程更順暢，會設置等候區，地上會貼有標記提醒人士保持適當社交距離。

OMA by the Sea由兩座住宅大樓組成，提供517伙，面積297方呎至1,614方呎，提供開放式至4房間隔，主打2房單位（共225伙），另設特色戶。

同區中國恒大旗下屯門恒大·珺瓏灣第2期搶先昨晚晚價加推165伙，單位面積222方呎至461方呎，折實價356萬元至605萬元，包括13伙屬首度推出、坐擁「大單邊」2房戶，以及第5及5A座「天龍EMERALD SKY」單位等。連同日前封盤的單位，該盤於本周六發售335伙。

愛海頌送購物禮券促銷

另一邊廂，新地副董事總經理雷霆昨表示，提供699伙的天水圍Wetland Seasons Park第2期售樓書已接

近完成，料未來數天上網。至於長實旗下馬鞍山峻源昨日連沽18伙，總值5.97億元，其中第3座22樓A室四房特色戶，以8,480萬元售出，呎價31,677元，售價及呎價均為項目新高。至於華懋集團以9,350萬元沽出3號獨立屋，呎價28,454元，面積為3,286方呎。而保利置業旗下啟德龍譽再沽2伙，包括以4,800萬元售出第3座地下及1樓A1單位，面積1,376方呎，連504方呎花園，呎價34,884元。

峻源單日沽18伙套5.9億

豪宅新盤成交轉趨活躍。中信泰富旗下馬鞍山峻源昨日連沽18伙，總值5.97億元，其中第3座22樓A室四房特色戶，以8,480萬元售出，呎價31,677元，售價及呎價均為項目新高。至於華懋集團以9,350萬元沽出3號獨立屋，呎價28,454元，面積為3,286方呎。而保利置業旗下啟德龍譽再沽2伙，包括以4,800萬元售出第3座地下及1樓A1單位，面積1,376方呎，連504方呎花園，呎價34,884元。

疫境百日 新盤交投少49%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、黎梓田）Q房網香港數據研究中心最新數據顯示，自新冠疫情於1月23日至5月1日爆發的100日，整體新盤期內銷售僅2,103伙，銷售額254.4億元，較爆發前的100日回落49%及43%。當中，1月25及26日（即農曆年初一、年初二）更是「零成交」記錄。

在抗疫100日期間市場只有4個新盤推出市場發售，共及1,774伙，相

對於在疫情爆發前的100日，其間推出市場新盤多達17個，涉及單位多達5,250伙，整體推盤量大幅回落66%。而自本地於4月9日實施限聚令以來，一手市場更是「零推盤」。

推售單位環比少66%

近日疫情緩和，整體新盤市場已明顯轉趨熱鬧，在過去的4月30日佛誕假期更單日錄得110伙成交，是自3月

14日以來首度單日銷售突破100宗。Q房網香港董事總經理陳坤興表示，因應港府已宣佈逐步放寬限聚令的一些限制，相信發展商會加快推盤步伐，預期新盤推盤量勢必大增，加上近日息口維持低企，市場對新盤仍有需求，相信本月新盤銷售將重上1,000宗以上水平。

另外，土地註冊處昨公佈4月統計數字，全港共錄4,866宗樓宇買賣登

記，按月上升6.8%，連升三個月，創五個月新高，與去年4月比較則下跌50.9%。買賣合約總值384億元，按月上升7.1%，按年下跌55.9%。

本港樓宇買賣3連升

其中，住宅樓宇買賣合約佔4,102宗，按月上升6%，按年則跌47.6%；涉及買賣合約總值337億元，按月升6.2%，按年則跌51.9%。