

樓價回穩 豪宅未受惠 西半山臻環連錄蝕讓 最多損手10%

新冠肺炎疫情好轉，樓價回穩，近日新盤銷情出現睽違多時的旺場景象。惟豪宅盤承接力疲弱，個別屋苑出現連環蝕讓個案。市場消息指，西半山臻環一個高層650方呎單位，以約1,800萬元轉手，較2010年買入價貶值約9.5%；同屋苑低層同室單位最近亦以1,560萬元易手，持貨10年物業期內貶值約7%。

■香港文匯報記者 黎梓田

根據市場消息，西半山臻環高層A室單位錄得蝕讓，單位實用面積650方呎，屬2房間隔，以1,800萬元登記轉手，實用呎價27,692元。據悉，單位於2010年購入，成交價較購入價約1,990萬元，賬面低近190萬元，期內貶值約9.5%。

另外，同屋苑低層A室，實用面積同為650方呎，也屬2房間隔，以1,560萬元登記售出，實用呎價2.4萬元。據悉原業主於2010年以1,679萬元購入單位，持貨10年，賬面貶值119萬元，原業主持貨10年，物業期內貶值約7%。

傲瀧錄蝕讓 呎造19062元
至於吸引不少名人入市的清水灣傲瀧，該盤日前錄得蝕讓成交。據土地註冊處資料，傲瀧23座低層C室，實用面積682方呎，以1,300萬元易手，實用呎價19,062元。

據了解，原業主於2017年以1,282.2萬元購入單位，雖然賬面微賺約18萬元，惟持貨不足3年，須付SSD，若連同釐印費及代理佣金計，料蝕讓約170萬元。有區內代理說，上述賣家急需資金周轉，所以急付印花稅賣樓套現。

曉薈細單位5年貶值10%
另一手市場近期繼續錄得蝕價成交，其中馬頭角曉薈錄得中層單位，以490萬元完成交易，實用面積253方呎，實用呎價19,368元，成交價較5年前購入價貶值約10%。

根據土地註冊處資料，旺角曉薈亦錄得高層A室蝕讓，實用面積793方呎，屬3房間隔，本月以1,745萬元售出。原業主於2015年以1,770萬元購入單位，現賬面蝕25萬元，若計算代理佣金、釐印費等開支，料蝕讓120萬元。



■西半山臻環高層一單位於2010年購入，成交價較購入價約1,990萬元，賬面低近190萬元，期內貶值約9.5%。資料圖片

疫情趨穩 鴨脷洲宅地收19標書



■鴨脷洲海旁道住宅地皮接獲19份標書。圖為嘉里代表。記者 顏倫樂攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）疫情影響本港樓市，但未有阻礙發展商投地興趣。地政總署公佈，昨日截標之鴨脷洲海旁道住宅用地，收到19份標書，市場普遍認為反應較預期理想。多間財團均有就項目投標，包括長實、新地、新世界等，亦有財團選擇合組方式競投，包括嘉華彰莊中國、麗新發展則夥建地產。

樓市仍波動 出價料審慎

綜合市場資訊，昨日入標財團包括長實、新地、會德豐地產、信置、新世界、嘉里、佳明、大昌集團、其士集團、中國海外、佳兆業；另外，嘉華彰莊中國、麗新發展則夥建地產以合資方式入標競投。佳明集團項目經理曾嘉敏表示，地皮形狀比較窄長，需要多花心思設計，是次出價較為審慎，預料樓市短期會有波動，但長遠依然會兩過天青。

大昌集團執行董事李永修指，集團過去主力建築豪宅，但因豪宅土地供應不多，現積極考慮各類地皮，若中標會計劃興建中小型單位及特色戶。他認為，受疫情拖累，香港失業率拉高，影響樓市，但疫情開始穩定減退，預料樓市向好。佳兆業傳媒及投資者關係部總經理蔡晉稱，港島南區設有地鐵及完善基建，加上地皮供應少，對項目有興趣，料香港樓市走勢穩定。

估值現分歧 最高16億

萊坊執行董事林浩文表示，項目入標人數較預期好，反映發展商對豪宅後市仍有信心。部分入標發展商亦精於發展豪宅項目，如發展商有能力把項目定位及售價提升，那中標價會大幅提高。美聯測量師行董事林子彬表示，是次項目發展規模適中，投資額較細，即使受到社會事件、疫情及股市波動等因素影響下，仍吸引不少各類發展商參與，但相信發展商出價仍會較審慎。

市場對於該地估值分歧頗大，每方呎樓面地價由8,711元至16,000元不等，估值7.69億元至16億元。估值最低的天後測量師行執行董事張楚然表示，由於地盤位置及形狀關係，海景單位數量會受到限制，買家也須要自資確保鄰近的天然斜坡不會帶來危害。另外，受疫情及全球經濟波動影響，相信對成交價有一定影響。

二手「疫」境逢生 CCL升幅7個月最大

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓市擺脫疫情陰霾，報復式的購買力充斥樓市，反映二手樓價的坊間指標中原城市領先指數CCL最新報177.54點，創12周新高，按周升0.91%，升幅近7個月最大。四區樓價齊升，當中港島樓價指數按周升1.75%領先各區。中原分析指，樓價尋底成功，累積上升力量，並確認樓價見底回升，樓市新一輪升浪正式開始。

升幅顯著 分析稱樓價見底

中原地產研究部高級聯席董事黃昇昇指出，CCL今周升幅顯著，確認樓價見底回升。該行指，CCL擺脫連續9周於175點低位爭持，按周升0.91%，升幅為27周最大。復活長假後，部分買家率先入市，二手買賣開始上升，樓價尋底成功，累積上升力量。而過去的「五一」長假期，交投明顯急增，樓市新一輪升浪正式開始。

中原表示，大型屋苑領先指數CCL Mass報180.74點，創22周新高，按周升1.12%，成功擺脫連續9周於178點爭持的局面。CCL(中小型單位)報178.61點，創13周新高，按周升1.10%，成功擺脫連續9周於176點爭持的局面。CCL、CCL Mass及CCL(中小型單位)同樣連升2周，分別累升1.45%、1.75%及1.69%，兼同樣今周升幅顯著，齊創27周最大，樓市新一輪升浪正式展開。至於CCL(大型單位)報171.90點，按周跌0.14%。豪宅樓價連續12周於172點窄幅徘徊，仍然等待向上。

利奧坊·曦岸收逾400票

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）6個全新盤齊低開搶攻下，恒基地產旗下旺角利奧坊·曦岸於明日發售首輪88伙，並於今日截票。
恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝昨表示，該盤至昨日累收逾400票，超額逾3.5倍，入票人士以年輕人為主，不設大手安排，一客最多可買2伙，最快下周初加推單位，並有加價空間。

年輕人青睞 最快下周初加推

對於利奧坊·曦岸的銷情，韓家輝認為，剛性需求仍然存在，不擔心樓價走勢，集團會按自己進度貼市價推盤，對明日銷情有信心。美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，凡經該行購入利奧坊·曦岸單位，可獲智能空氣淨化風扇，價值5,500元，名額共3個，總值16,500元。

韓家輝又指，該盤有6個特色戶，包括4個連天台及2個連平台單位，其中第2座28樓A室特色單位，實用面積687方呎，三房戶，連222平方呎天台及133平方呎平台，有機會招標發售。

恒基物業代理營業(二)部副總經理李菲茹表示，利奧坊首兩期商場佔地逾6萬方呎，已租出逾65%樓面面積，第二期商場已經有7間食肆落實進駐，其中3間已經開業，包括港式餐廳港原味、西餐廳The Roastery X及甜品店想甜嗜甜，而老掌櫃東北菜館等亦會陸續開業。

Campton 首兩日收1,500票

另一邊廂，萬科香港旗下長沙灣The Campton 至昨晚8時首兩日累收1,500票，以首張價單94伙計，超額登記15倍。新地於今日開售天水圍 Wetland Seasons Park 第2期首輪200伙，消息指，該盤最終收10,261票，超額登記50.3倍。

新盤特色戶持續錄成交，恒基地產旗下馬鞍山迎海·駿岸第7座12樓A室「海天名邸」，實用面積1,453方呎，以2,353.8萬元售出，呎價1.62萬元。

迎海過去11日連環售出6伙限量豪華大宅，包括1伙頂層「天際海景複式屋」、1伙地下「複式花園別墅屋」及4伙四房雙套房連儲物套間大宅「海天名邸」，總銷售金額逾1.92億元。



■韓家輝(左二)表示，利奧坊·曦岸最快下周初加推單位，並有加價空間。記者 梁悅琴攝

The Carmel 洋房大訂 沒收近400萬

然而，新盤亦連錄捷訂個案。永泰旗山下屯門青山公路The Carmel 26號洋房，實用面積1,155方呎，連202方呎平台、483方呎天台及201方呎花園，原於去年1月以1,995.7萬元售出，惟昨日取消交易大訂，若以沒收樓價20%計，料買家遭殺訂近400萬元。

另外，萬科香港旗下的樓盤港島西區15 WESTERN STREET 錄得首宗捷訂個案，單位為5樓C室，實用213方呎，開放式戶，原於5月14日以607.2萬元售出，買家最終捷訂，料遭沒收5%訂金涉逾30萬元。

林氏家族發展的筲箕灣One Eighty錄得首宗捷訂，單位為12樓B室，實用面積164方呎，開放式單位，買家原於去年11月初以383.67萬元購入，至日前捷大訂，以樓價一成計，料遭發展商殺訂逾38萬元，發展商隨即加價5%，定價由467.9萬元調升至491.3萬元，將於下周二重售。

匯豐H按息加0.1厘 借400萬月供增千元

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）面對經濟環境轉差，考慮到零售銀行業務的全盤風險溢價，加上低息環境下利潤微薄。消息指，匯豐昨日上調新造H按按息0.1厘。其中600萬元以下的H按新造按揭息率由H+1.3厘加至H+1.4厘，連同昨日一個月拆息上升至1.02厘的影響，令實際按息飆升至2.42厘，比前日約1.93厘急升約半厘，以400萬元貸款，借20年計，每月供款多一千元。

據了解，匯豐昨日對新造按揭貸款額600萬元以下的H按息率由H+1.3厘加至H+1.4厘，貸款額在600萬至2,000萬元的新造則加至H+1.35厘，貸款額在2,000萬元以上，才維持H+1.3厘不變。而H按的封頂水平及P按，均維持P減2.5厘不變，以目前最優惠利率5厘計算，即實際封頂及P按按息為2.5厘。由於昨日日港元拆息飆升，一個月拆息約1.02厘，較前日的0.63厘急升0.39厘。若果以匯豐最新H按息率計算，實際按息約2.42厘，相較昨日的實際按息1.93厘，上升接近半厘，亦距離封頂息率不足0.1厘。

下半年銀行批核料續審慎

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，自今年上半年起，銀行對按揭批核的準則更趨審慎。現時的經濟環境繼續下行，在風險胃納轉弱下，按揭業務利潤持續低微及資金成本相對高企的情況下，銀行按揭生意改變策略，減少優惠，再一步調升按揭息率及減少現金回贈。

曹德明預計，下半年銀行將會持續以謹慎態度對待按揭市場，仍偏向批出給一些優質客戶，如信貸記錄良好、良好職業、固定薪金等。雖然昨日一個月銀行同業拆息回升39點子，但相信未來HIBOR仍有機會向下，選用H按的供樓業主未來仍可享有低於封頂息率的供款節省支出。
中原按揭董事總經理王美鳳指，雖然銀行資金流動性增加，但環球疫情不確定性仍大，帶來全球經濟連鎖影響，亦礙於近期應急貸款需求亦上升，加上經濟下消風險上升，就業市場轉差或影響借款人的還款能力，銀行對於市場風險警覺性增加，故此對於樓按取態仍較保守。再者，本港銀行同業拆息若撇除短期性因素影響，1個月拆息曾於本月回落至0.591厘(5月19日)，較今年逾2厘高位跌幅逾1厘，H按息跌幅逾0.5厘，對於部分銀行來說，按揭淨息差有所收窄，故此當銀行樓按取態仍然保守時期，有銀行或傾向調升按息，削減優惠。

不過，市場已預期今年處於低息環境，拆息在短期因素以外亦會繼續處於低水平，導致H按出現減息，故此銀行輕微上調新造H按息對樓市影響甚微。

「舖王」申葵涌工廈活化建酒店

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）活化工廈政策下，「舖王」鄧成波近年積極為旗下物業提升價值。其中去年以約11億元購入的葵涌打磚坪街中央工業大廈，現址為「其他指定用途」註明「商貿」，剛向城規會申請提高地積比率20%至11.4倍，發展1幢31層高(包括1層地庫)酒店，提供1,196個房間，涉

總樓面約27.59萬方呎。申請人認為，申請符合政府活化工廈政策，而且能提供旅遊住宿，滿足香港對酒店房間持續增加的需求。

土瓜灣工廈申重建住宅

另外，中資洲地產亦就土瓜灣旭日街17號泰捷工廠大廈申請發展，向城規

會申請重建住宅。項目地盤面積約11,151方呎，屬住宅(戊類)用地，申請以約8.4地積比率發展，可建樓面約9.4萬方呎，當中住宅樓面約8.36萬方呎。發展商計劃重建為1幢30層高商住物業，提供208伙中小型單位，間隔以1房、2房為主，另地下及1樓為約1萬方呎零售樓面。



■圖為葵涌中央工業大廈。資料圖片