

茶果嶺 KOKO HILLS 呎價 1.99 萬

首張價單 83 伙 一房 787.2 萬入場

香港國安法於7月1日實施後，市場信心回升，發展商亦加快推盤步伐。樓花期約26個月、會德豐地產旗下茶果嶺KOKO HILLS昨日公布首張價單共83伙，平均呎價25,470元，扣除最高21.5%折扣，折實平均呎價19,995元，成為香港國安法實施後首個開價新盤，相比同屬東九龍由信置牽頭發展的觀塘凱匯最新成交呎價2.4萬至2.5萬元低約20%，與同區指標屋苑匯景花園、麗港城現時二手呎價約1.5萬元則高約30%，366方呎一房折實入場787.2萬元。

■香港文匯報記者 梁悅琴

會德豐地產常務董事黃光耀形容，KOKO HILLS首張價單價錢屬起動價，由於同區私人屋苑如匯景花園及麗港城的樓齡已達30年，屋苑配套與KOKO HILLS難以直接相比，而與目前東九龍啟德新盤成交呎價約2.4萬至2.5萬元相比則有約兩成折讓。他指出，該盤於今日開放示範單位予公眾參觀，並隨即收票，相信加推單位時具提價空間。

今開放示範單位參觀

KOKO HILLS首張價單共83伙，包括2伙一房戶、56伙兩房戶、23伙三房戶、及2伙特色戶，提供最高21.5%折扣，折實售價787.2萬至1,602.7萬元，折實呎價19,264至21,596元，價單市值11.3億元，折實市值8.9億元。

發展商為吸納同區及港島東私人屋苑住客入市，特別為匯景花園、麗港城、太古城及康怡花園住客(業主或租客)推出升級尊尚物業188換樓計劃，提供長達188日成交期，享有的最高折扣率與120日即供付款方式一樣為21.5%，惟成交期延長68日。而於建築期付款中加入提早清還樓價餘款可獲現金回贈優惠，買家於480日內付清全數樓價，可獲相當於成交價2%現金回贈，方便換樓客。

發展商亦為2伙價單訂價逾2,000萬元的770

方呎單位買家，提供最高20%二按，貸款年期達20年，首年按息P-3%。

會德豐地產主席梁志堅表示，KOKO HILLS位處東九龍區半山，鄰近港鐵站，較多中型單位，亦設上車單位。他又指，香港國安法實施利好市場信心回升，近期新盤銷情亦理想，對KOKO HILLS銷情有信心。

代理看好換樓客入市

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，KOKO HILLS首批單位折實均價相比啟德現時一手貨尾價約有20%折讓，亦重回2018年東九龍區海灣首批開價。而KOKO HILLS地理位置更優越，毗鄰二手藍籌屋苑麗港城及匯景花園樓齡逾30年，積累大批換樓購買力及分支家庭置業需要。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，KOKO HILLS首張價單較鄰近觀塘區新盤現時呎價約2.4萬元低約20%，勢將搶佔市場購買力，由於區內換樓潛力亦相當優厚，預計項目日後呎租可達40元，將受到用家及投資客支持。

他又預期，由於7月新盤將繼續熱賣，若多個大型新盤順利推售，估計本月一手交投量可望達2,000宗，按月回升逾30%，並搶佔部分市場二手購買力。



■茶果嶺 KOKO HILLS 首張價單共83伙，包括2伙一房戶、56伙兩房戶、23伙三房戶、及2伙特色戶。

記者 梁悅琴 攝



■會德豐地產常務董事黃光耀(左二)形容，KOKO HILLS首張價單價錢屬起動價。旁為會德豐地產主席梁志堅(右二)。

記者梁悅琴 攝

KOKO HILLS 首張價單資料

單位	83伙
面積	366–770方呎
售價	1,002.7萬–2,041.6萬元
平均呎價	25,470元
最高折扣	21.5%
折實價	787.2萬–1,602.7萬元
折實平均呎價	19,995元

製表：記者 梁悅琴

中銀傳H按息加0.1厘兼削回贈



■中銀香港對600萬元以下貸款額的現金回贈由0.5%削至0.2%。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）繼滙豐銀行早前上調按息後，市傳中銀香港亦跟隨調高新造物業拆息按揭(H按)利率，由600萬元以下貸款額調升至H+1.5%，而600萬至2,000萬元貸款額則調整至H+1.45%。有業界認

為，在多项負面因素下，銀行面對的風險加大，相信會逐漸提高按息，料年底前有機會上試H+1.7%。同時，市場人士預期渣打也會跟加。

市場消息指，中銀香港的600萬元以下貸款額升0.1厘，至H

加1.5厘，現金回贈由0.5%削至0.2%，封頂利率保持2.5厘不變。600萬至2,000萬元貸款額的按揭利率已調整至H加1.45厘，現金回贈0.5%至0.8%；2,000萬元以上貸款額調高至H加1.4厘，現金回贈為1%。

市場預期渣打將跟隨加

滙豐銀行早前第二度加按息，是相隔約一個月再度上調，100萬至600萬元按揭額的H按息，由H加1.4厘升至H加1.5厘，600萬元以上按揭額由H加1.38厘上調至H加1.45厘，同時把現金回贈由0.5%削至0.2%。市場人士預期渣打也會跟加。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明認為，現時環球經濟不穩，疫情反覆，外圍市況波動，本港失業率上升，使銀行加強風險管理。在現時低息環境下，銀行按揭業務風險相對資金成本仍然高企，銀行以盈利主導的大前提下，加息以平衡資金成本、風險及利潤在所難免。又指，銀行在按揭批核上的準則早已更為審慎，相信銀行有機會進一步微調相關按揭優惠，料年

底前有機會上試H+1.7%水平。

現時拆息持續低企，截至7月2日，1個月銀行同業拆息為0.46厘，以H按計劃H加1.5厘計算，實際按息為1.96厘，仍低於封頂息率2.5厘54點子。曹氏預料，資金持續流入本港，拆息續於低位徘徊，即使銀行繼續微調按揭息率下，相信暫時對供樓人士未有太大實際影響。

經濟下滑需控資金成本

中原按揭董事總經理王美鳳指出，息率向下令銀行淨息差受壓，銀行尤其是個別大型銀行現階段對於控制資金成本重要性放前。當銀行樓按取態仍較保守，便傾向上調按息、削減優惠。大行牽頭調整往往具指標性，其他銀行在當前環境或保險性跟隨之前大行做法。

滙豐環球轉軌睇樓市升

香港文匯報訊（記者 黎梓田）滙豐環球研究昨日發表研究報告指，最近推出的新盤令市場情緒恢復，該行調整對今年的樓價預測，由之前的下跌5%至10%，最新預測更改為上升0至5%，而明年預測則由上升3%更新至上升5%。

該行認為，今年上半年本港物業

市場充滿挑戰，惟年初至今樓價仍上升2%，較該行預期更具彈性。又預計，住宅價格將帶領經濟復甦，目前行業估值低，資產淨值折讓55%，較10年平均水平低，提供吸引的機會。

報告指，看好主要由香港獲利，兼購買力被投資者低估的公司，上調信

和置業(0083)評級至「買入」，並將希慎興業(0014)及及朗廷(1270)評級升至「持有」；另將太古地產(1972)評級下調至「持有」。而給予「買入」評級的股份中，看好新鴻基地產(0016)多過長實集團(1113)。

另一邊廂，中原估價指數(主要銀行)CVI本周最新報56.12點，較上周

的60.68點下跌4.56點。

銀行按揭估價取態降溫

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，社會事件再現後，CVI由90點高位跌至50點水平，連跌5周共33.98點，下降趨勢明顯，顯示銀行按揭估價取態持續降溫。

毋須壓測 關注財務狀況

據金管局指引，置業人士買入物業申請按揭，一般需要通過加息3厘的壓力測試，但新居屋獲得房委會擔保，毋須通過壓力測試也能接受，但銀行仍會留意借款人的財務狀況作出審批，如果對方信貸記錄出現問題，銀行仍有機會拒絕批出按揭。若大家申請居屋按揭時遇上任何問題，可向按揭轉介公司或銀行查詢。（節錄）

新股超購 歐康繼續跑出

香港文匯報訊（記者 岑健樂）近日有多隻新股來港上市，以生物科技股歐康維視生物(1477)最受歡迎，錄810.24億元孖展認購，超購逾521倍。至於電子煙製造商思摩爾國際(6969)亦錄275.29億元孖展認購，超購32.21倍。

Hygieia Group 暗盤微升

此外，新加坡清潔服務供應商Hygieia Group（1650）將於今早掛牌上市。Hygieia Group早前公布招股結果，以招股價範圍下限，每股0.25元定價，集資淨額約為6,920萬元，一手中籤率20%，抽50手（400,000股）穩獲1手。

暗盤價方面，據輝立交易場的數據顯示，Hygieia Group昨收報0.255元，較招股價0.25元升0.005元或2%，以一手8,000股計算，不計手續費投資者一手賬面賺40元。

另外，消息指下周二掛牌的內地物業管理服務商弘陽服務（1971）以接近招股價範圍3.3至4.3元的上限4.15元定價，集資額4.15億元。

再鼎醫藥擬港第二上市

中概股回歸熱度不減。消息指，現於美國納斯達克上市 of 的再鼎醫藥，計劃來香港作第二上市，料最快下季於港交所（0388）掛牌。若以發行5%股份的規模計算，再鼎醫藥集資額約3億美元（折合約23.4億港元）。

再鼎於2014年成立，是創新型生物製藥公司。截至去年底，全年收入約1,298萬美元（約1.01億港元），按年大增99倍，但仍然未能扭虧，蝕近2億美元（約15.6億港元）。

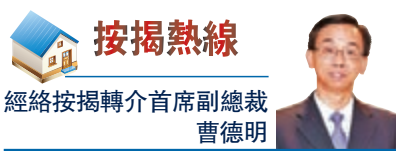
證監會批港交所 部門職能分隔不清

香港文匯報訊 證監會昨日發表有關聯交所規管上市事宜表現的檢討報告，發現港交所（0388）上市部與業務部門之間的職能分隔政策「有多處不清晰的地方」，會帶來的潛在的利益衝突。

上市簡報會潛在利益衝突

2018年港交所各業務相關部門將10宗首次公開招股前查詢的個案轉介予上市部處理。證監會從中挑選6宗，以對上市部與港交所各業務相關部門之間在此範疇的溝通往來進行研究，發現上市部與業務部門之間的職能分隔政策有多處不清晰的地方。證監會指，上市部人員不應聯同港交所業務行政人員出席與準上市申請人舉行的簡介會議，因為此舉可能會令人產生上市部正協助港交所各業務相關部門贏取生意或為發行人及申請人服務的印象。港交所行政總裁和港交所各業務相關部門不宜邀請上市主管及上市部門其他行政人員參加與準上市申請人舉行的業務會議。

港交所回應指，各業務相關部門不會再發出此類邀請。



房屋委員會資助房屋小組委員會通過今年將推售鑽石山啓翔苑、沙田彩禾苑、馬鞍山錦駿苑及粉嶺山麗苑4個新居屋發展項目，合共提供7,047個單位，平均以市值六三折發售，臨時售價介乎123萬元至513萬元，預計7月接受申請。如果幸運中獎，按揭申請有什麼需要注意？

今次房委會改動新居屋申請資格及編配方法。首先，申請人息上限提

新居屋按揭注意事項

升，1人入息上限增至3.3萬元，2人或以上入息增至6.6萬元，但資產上限分別降低至85萬元及170萬元，助具備一定負擔能力，但缺乏首期的人士上車。另外，過往白表經常「爭崩頭」，今年比例由原本綠表及白表的50：50，改變為40：60，白表單位增至4,228個，增白表申請人抽中機會。

居屋按揭需要以P按申請，現時市場上有4種「P」。其中，華僑永亨

銀行為5.5%，富邦及大眾銀行為5.375%，滙豐、恒生、中銀、南洋及集友為5%，其餘銀行為5.25%，但不論是哪個「P」，最後銀行實際按息一般均為2.5%。

供款年期方面，新居屋一般最長25年，其中白表人士可申請最高九成按揭，綠表可申請最高九成半按揭。以粉嶺山麗苑最便宜單位為例，現時臨時售價為123萬元，以現時實際按息