

工銀灣區按揭 3.25 厘吸客

一小時生活圈漸成形 置業通去年大升 10 倍

工銀亞洲零售業務與財富管理部總經理梁翠兒昨日表示，過去一年該行灣區置業通申請量按年猛增 10 倍；而今年首季申請量已屆去年全年 40%。梁翠兒表示，隨着「一小時生活圈」逐漸成形，預期港人去大灣區工作、退休等陸續增多，對置業通需求亦會不斷提升。

工銀亞洲是於去年就粵港澳大灣區 9 個城市推出灣區置業通按揭貸款服務，可以辦理內地大灣區住宅物業以港元作按揭貸款、按月以港元還款避免人民幣與港元之間匯價波動，即是港息、港元結算。

單筆貸款上限 1000 萬

梁翠兒表示，置業通單筆貸款上限為 1,000 萬港元，最多借款六成、最長借貸 30 年，貸款利率低至 P（優惠利率）減 2 厘，換算下為 3.25 厘，低於內地銀行提供的 5 厘至 6 厘按揭利率。

梁翠兒表示，過去一年該行在置業通客戶查詢、申請和放款數字皆大幅上升。單計去年置業通申請量按年大升逾 10 倍，今年首季申請量更達去年全年 40%。她續說，珠海和中山兩市為港人置業兩大熱門城市，申請數量分別佔 60% 和 25%，合共佔所有申請 85%，平均貸款金額 150 萬港元。

灣區住宅成交增 9%

相對港樓，大灣區其他城市物業居住空間較寬敞，價格相對便宜，近年亦吸引了不少港人北上置業。經絡按揭轉介營運總監張顯曦表示，現時港人欲購入大灣區當中多個城市的一手物業，包括樓花及現樓，均可於本地銀行申請做按揭，而按息更以 P 按為計算單位，息率比一般內地承造按揭的息率為低。他相信，待疫情過後，香港與內地完全通關下，港人購入大灣區物業及按揭將見到急速增長。

美聯集團中國部行政總裁張錦成表示，去年粵港澳大灣區各城市合共錄 108.4 萬宗住宅成交，按年增加 9.8%。隨着大灣區建設高速推進，他看好今年大灣區的樓價有望升 5% 至 8%。



■ 去年大灣區內住宅成交達 108.4 萬宗。



■ 御海灣 II 至昨晚為止，累收 1,100 張票。

御海灣 II 周六首輪推售 129 伙

經過連續兩周缺乏全新樓盤應市後，新地(0016)昨日宣布，旗下屯門御海灣 II 定於周六作首輪銷售 129 伙，周五截票。市場消息說，截至昨晚 7 時半，該盤累收 1,100 張票，按周六公開發售 128 伙（另有一伙招標出售）計算，超額登記 7.6 倍。

新地代理業務部總經理張卓秀敏昨日表示，御海灣 II 於周六發售首輪 129 伙單位，其中 1 伙招標發售。該批單位實用面積 299 至 678 方呎，包括 35 伙一房（實用面積 299 方呎）、35 伙一房連儲物室（實用面積 343 至 366 方呎）、58 伙兩房（實用面積 419 至 448 方呎）和 1 伙特色單位（實用面積 678 方呎）。

御海灣 II 至今已發出 3 張價單，涉及 172 伙。而是次首輪發售的 129 伙，折實價由 567.8 萬元至 855.81 萬元，折實平均呎價 18,696 元，折實呎價由 16,186 元至 20,940 元，折實市值近 9 億元。周六將會分兩節揀樓，大手客第一節必須買兩伙指明住宅物業，不可同時包含兩個 B 單位和 J 單位；散客第二節可買 1 至 2 伙。

星凱堤岸仍待批預售

另外，中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，火炭星凱·堤岸仍待批出預售樓花同意書，期望最快下月開售，項目共有 1,335 伙，集團計劃本月底至下月初為項目進行路演，首輪集中在新界東區。

晉環示範單位周末開放

路勁基建(1098)旗下路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫昨日表示，與平安保險(2318)和港鐵(0066)合作發展的黃竹坑站項目港島南岸第一期晉環，最快周四公布首張價單，不少於 160 伙。價單將會包括一房至三房戶，示範單位會於周末開放予公眾參觀。

3 房戶納入大手組

封海倫表示，由於港島區新盤少有提供三房戶，晉環開售時將會設有大手客組別時段，三房戶納入該時段供買家選購，大手客可購入 2 伙至 3 伙。她說，項目側重綠化共融，獲得綠環評新建建築 Beam Plus 暫定金級認證，綠化比率超過 30%，平台層設有行車迴旋大道及上落客區，連



■ 封海倫表示，晉環綠化率超過 30%。

接各座住宅升降機大堂及會所大堂。日後可經 24 小時有蓋通道，連接港鐵黃竹坑站及商場 The Southside。項目高層單位更可眺望海景。

蘇民峰沽堅道舖

土地註冊處資料昨日顯示，由本港著名堪輿學家蘇民峰所持有的中半山堅道 124 號泰豐大廈地舖，剛於上月下旬沽出，套現 4,800 萬元。該商舖面積 3,600 方呎，呎價 13,333 元。

資料顯示，蘇民峰早年以本名蘇民立購入該舖位，成交價 1,050 萬元，隨後改以與楊佳佳共同持有的公司「蘇民峰顧問有限公司」持有商舖。現在出售該商舖，賬面獲利 3,750 萬元，持貨逾 13 年內升值 3.57 倍。

翻查資料，蘇民峰一直熱衷於商舖投資，早於 2016 年時曾經持有 10 個商舖，包括中環 4 個商舖和尖沙咀利是商場 6 個舖位。

吳光正女婿購豪宅

另外，土地註冊處資料顯示，中半山蔚山花園低層 B 室，連車位，實用面積 1,848 方呎，成交價 5,200 萬元，呎價 28,139 元。

登記買家為馬健能，與會德豐大股東吳光正女婿、連卡佛載思集團(LCJG)主席兼行政總裁吳宗恩丈夫、英籍律師馬健能姓名相同。

原業主於 2016 年 5 月，斥資 3,000 萬元買入上址，持貨 5 年轉手賬面獲利 2,200 萬元。



■ 蘇民峰熱衷商舖投資。

中環商廈全幢放售

美聯商業蕭惠碧昨日表示，獲委託放售中環威靈頓街 83 號全幢大廈。公布未有交代意向書，而該物業對上一次放售之時，估值為 1.9 億元。

4 年前估值 1.9 億

威靈頓街 83 號為一幢 7 層高商業樓宇，另設有一層地庫。物業佔地 561 方呎，每層建築面積 453 方呎，總樓面面積 3,627 方呎。該物業曾於 2017 年 6 月放售，當時估值 1.9 億元，相等於每呎 52,385 元。該物業位於威靈頓街和閣麟街交界，為「單邊夾角」位置。大廈入口設於閣麟街，地舖則面向威靈頓街，正對中環至半山自動扶手電梯天橋系統。



■ 威靈頓街 83 號物業位處「單邊夾角」。