

1個月期拆息跌穿0.08厘 H按每月少供1600元 傳銀行上調現金回贈至1.3%

本地銀行同業拆息(HIBOR)連跌6日，當中與樓宇按揭相關的1個月期拆息昨日跌穿0.08厘，打平5月6日的11年來低紀錄，導致「H按」實際利率僅是1.38厘，按月可省回1,579元利息支出。而據市場消息，花旗銀行上調採用按揭保險計劃1,000萬元以下高成數按揭的現金回贈，由1%調升至最高1.3%。市場人士說，在低息環境下，銀行具有更多「籌碼」提供優惠競爭按揭市場。

財資市場公會資料顯示，港元拆息昨日下午下跌，與樓按相關的1個月期拆息報0.07857厘，較上周五下跌0.006個基點。以一般「H按」按揭息率H+1.3%計算，實際利率低至1.38厘。

全期利息省49萬

目前，一般「H按」封頂位均以最優惠利率計算，封頂息率為2.5厘，以貸款額300萬元計算，承造按揭年期25年，封頂息率計月供13,409元，全期利息開支103.76萬元。然而新造「H按」計劃每月供款11,830元，全期利息54.89萬元。換言之，按月少供1,579元，全期利息開支節省48.87萬元。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，本港銀行體系結餘超過4,500億元歷史新高水平已接近10個月，推低1個月拆息，反映銀行平均資金成本的綜合利率亦已連跌7個月，至6月底0.18厘超低水平，充裕資金和低息環境推動積極性較大的銀行增加按揭優惠吸納客戶。

借1000萬回贈13萬

市場消息說，近期多間大型銀行已對採用按揭保險計劃高成數按揭的現金回贈，調升至1.1%到1.2%，甚至1.3%，轉按現金回贈亦回升至超過1%。市場消息說，花旗銀行對採用按揭保險計劃1,000萬元以下高成數按揭的現金回贈，由1%調升至最高1.3%，即借1,000萬元可獲13萬元現金回贈。

為了符合金管局規定銀行按揭貸款的現金回贈不可以超過1%指引，當中3萬元現金回贈會於貸款額中扣回，即實際只借997萬元。

王美鳳說，去年銀行曾經大幅降低現金回贈水平，今年銀行回復積極正面樓按取態，部分積極性較大銀行以上調現金回贈吸納不同客戶，惟傾向以「啣牙膏」形式推出優惠，競爭仍屬理性和克制，優惠亦傾向分層處理，包括指定貸款額、大額存款銀行客戶或出糧戶口客戶等，有助銀行吸納不同目標客戶。



■屯門上嵐於上周六起接受登記，連日來大量準買家在售楼处登記認購。梁悅琴攝

上嵐提價加推13伙 呎價逼2萬

建灝地產投資部經理鄭智榮昨日表示，旗下樓花期兩年的屯門上嵐，自上周六收票以來累收逾360票，發展商昨日公布提價6.27%加推13伙，折實平均呎價19,541元，265方呎一房折實入場514.61萬元。

是次加推13伙一房單位，實用面積265至290方呎，維持最高16%折扣，折實價514.61萬至569.27萬元，折實呎價18,967至19,958元，折實平均呎價19,541元。(詳見附表)

鄭智榮說，上嵐昨日加推大部分單

位屬於高層單位和享有開揚景觀，撇除樓層和景觀等因素後，實際加幅1%至2%，加幅溫和。他說，倘若市場反應持續良好，會考慮短期內再推出新一張價單，而銷售安排短期內公布。

協成行旗下何文田勝利道芳菲最快本周內開價，芳菲提供71伙，標準單位面積286至481方呎。而萊蒙與俊和合作之何文田128 Waterloo Road昨日將其中3伙加價3%，該3伙分別為5樓E室、F室和G室，加價後折實價1,028.2萬至1,683.5萬元。

屯門上嵐價單

單位數目	50伙	13伙
單位面積	265至290方呎	265至290方呎
售價	535.94萬至640.57萬元	612.64萬至677.71萬元
呎價	20,224至22,530元	22,580至23,760元
最高折扣	16%	16%
折實售價	450.18萬至538.07萬元	514.61萬至569.27萬元
折實呎價	16,988至18,925元	18,967至19,958元
折實平均呎價	18,388元	19,541元
與首張比較	不適用	+6.27%



■灣仔蛇王易地舖月租12萬元。

灣仔地舖蝕1330萬沽

市場消息說，灣仔道218至220B號利昌大廈地面A舖，建築面積1,030方呎，剛以5,000萬元易手。該地舖原以6,000萬元放售，最終劈價1,000萬元或16.67%。土地註冊處資料顯示，舖位由資深投資者林干榮持有，於2012年10月斥資6,330萬元購入，持貨9年賬面蝕1,330萬元或21%。

該地舖現時租客為臘味飯店「蛇王易」，月租12萬元，租期至2023年底，租



■布思道物業3年前叫價8億元。

渣甸山洋房劈價兩成放售

仲量聯行昨日宣布，獲業主委託招標出售渣甸山布思道12號物業，指標價6.1億元，截標日期9月9日。該物業曾於2018年8月透過第一太平戴維斯招標放售，當年意向價8億元。換言之，3年後劈價23.75%。

渣甸山布思道12號坐落白建時道和睦誠道交界，地盤面積8,138方呎，現時實用面積7,300方呎。根據土地契約0.75倍計算，最高可建面積反而略減至6,137方呎。項目可重建一幢4層高連車庫獨立屋。按重建後面積計算，指標價6.1億元等於樓面地價99,397元。

爪哇拆售壽臣山洋房

另外，美聯物業表示，港島南區壽臣山道東1號雙號洋房，剛以2.11億元沽出。該洋房實用面積2,657方呎，呎價75,272元。是次交易透過公司股權形式轉讓，毋須繳付辣稅。

資料顯示，爪哇控股(0521)於2017年5月向傅老榕家族，斥資15.28億元購入壽臣山道東1號至9號項目，涉及11幢洋房。

騰訊創辦人購半山豪宅

土地註冊處資料昨日顯示，長實(1113)旗下港島半山波老道項目21 Borrett Road第一期19樓2號室，剛以1.695億元成交。物業實用面積2,154方呎，四房間隔連同兩個車位，呎價78,923元。



登記買方為曾李青(見附圖)，他為騰訊(0700)5名創辦人之一，於1998年創立騰訊公司，其後於2010年7月創立遊戲公司禪遊科技。

金回報率2.88厘。「蛇王易」原為曾於銅鑼灣波斯富街屹立逾40年的地標店舖「蛇王二」的姊妹店，「蛇王二」於去年4月不敵疫情結業，剛於今年2月在灣仔重開。

另外，美聯旺舖林偉文表示，代理出售大埔翠怡花園地面25號舖連租約，建築面積1,327方呎，業主意向價3,200萬元，呎價24,115元。該舖現由莫兆記鋁窗店承租。