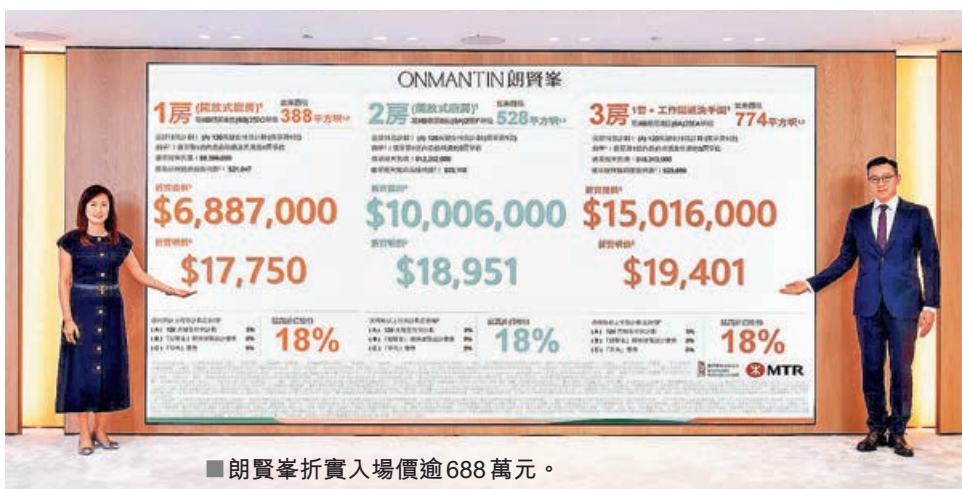


何文田朗賢峯呎價不足2萬

開價低對手25% 重返8年前同區盤水平

美聯儲或推遲減息，港銀按揭取態轉趨審慎，發展商推售新盤繼續低開搶客。樓花期約1年、鷹君(0041)夥港鐵(0066)發展何文田站朗賢峯IIB期昨公布首張價單共115伙，折實平均呎價19,988元，比去年5月同站新盤瑜一·天海首批折實平均呎價26,718元，平足25%，重返8年前同區皓畋首批折實平均呎價19,335元水平，388平方呎1房戶折實入場688.7萬元，折實呎價17,750元起。



■朗賢峯折實入場價逾688萬元。

鷹君地產代理銷售及市務總經理梁淑儀形容，朗賢峯IIB期首張價單價錢為壓軸心動價，全部位於第6A及6B座中低層，面積388至774平方呎，包括44伙1房單位、42伙兩房及29伙3房戶，六成單位折實呎價低於2萬元。該盤今天起對外開放示範單位及收票，並指加推有加價空間，有機會在月內開售。

發展商為項目提供4種付款辦法，其中120天即供付款最高可獲18%折扣，折算今批單位折實價介乎688.7萬元至1,849.2萬元，折實平均呎價19,988元。同時提供備用一按，成交價3,000萬元或以下單位，提供九成一按、成交價3,500萬元以上，可獲八成一按，至於3,000萬元以上，但3,500萬元或以下一按最高金額2,100萬元加成交金額20%，貸款期25年，按息P-2%(P現為6.125%，實際按息4.125%)。

較二手折實呎價折讓大

目前同站新盤瑜一系列及天鑄平均成

交呎價達2.8萬元至3.2萬元，朗賢峯IIB期今次折實呎價明顯有大折讓。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，項目開價時光倒流8年，比鄰近新盤有逾兩成折讓，反映發展商趁樓市轉勢積極去貨。

原屬高銀 鷹君及後接手

朗賢峯是港鐵何文田站第1期項目。於2016年由商人潘蘇通旗下高銀等牽頭財團投得，補地價62.82億元，每平方呎樓面地價8,459元，較同屬何文田站上蓋的瑜一在2018年推出時，每呎補地價1.17萬元低近三成。不過，朗賢峯固定分紅比例達35%，比瑜一的25%高出10個百分點，發展商需向港鐵支付一筆過前期費用。

其後高銀陷入財困，於2020年獲長實(1113)提供融資助困，包括可優先購入該項目。及至2021年3月，港鐵與高銀簽訂更替合約，將與鷹君完成項目工程，長實一度入稟控告潘蘇通違約，其後雙方和解，鷹君成功接手發展。

何文田二手屋苑呎價

樓盤	每平方呎價
天鑄	25,852元
半山壹號	22,911元
加多利軒	20,556元
君頤峯	18,156元
ONE HOMANTIN	17,562元
皓畋	17,039元

區內新盤今年成交呎價

ST GEORGE'S MANSIONS	39,396元
128 WATERLOO	34,331元
瑜一	29,868元
雋睿	28,536元
ONE HOMANTIN	24,872元
譽林	21,604元
ST GEORGE'S MANSIONS	39,396元

金管局：減息現變數 小心風險

美聯儲主席鮑威爾暗示或推遲減息，金管局副總裁李達志昨表示，市場對美國減息時間表預期不斷轉變，牽動市場神經，呼籲投資者小心管理利率風險。

李達志指，市場去年原估計今年第1季或第2季減息，惟現時預期時間表已推遲到今年下半年。無論投資者有多少經驗，仍可能出現落差。

港股好淡爭持

另一方面，美聯儲話風轉變，港股好淡爭持，全日高低波幅160點，收報16,251點，升2點，結束四連跌，成交額跌至逾991億元。

中微證券研究部執行董事黃偉豪指，除了留意息口走勢，亦關注中東局勢變化及內地經濟情況。港股暫未有大有升條件，料短期先行整固，上方留意16,400點、16,500點是關鍵。反觀向下的話，關鍵位為3月初低位16,095點。

被摩根大通調低評級至「中性」的銀娛(0027)挫7.1%，為跌幅最大藍籌。藥明康德(2359)升4.9%，是表現最好藍籌。



■金朝陽於2007年起併購希雲大廈。

銅鑼灣希雲大廈流拍

金朝陽集團(0878)旗下銅鑼灣希雲大廈2月獲土地審裁處批出強拍令，昨進行強拍，底價24.25億元，惟大業主代表未有承拍，以流拍告終，為《土地(為重新發展而強制售賣)條例》1999年實施以來第4宗流拍個案。

金朝陽料物業價值向下

金朝陽稱，房地產價值可能繼續向下調整後，最終決定不在拍賣中作出投標。

該物業樓齡65年，現為樓高11層商住物業，地盤面積13,150平方呎，若重建作商業項目，以地積比率15倍計算，可建總樓面19.725萬平方呎；若發展為住宅項目，地積比率9倍，可建總樓面11.835萬平方呎。

金朝陽於2007年起併購該廈單位，2019年以高價「拔釘」，斥1,177萬元買入475平方呎單位，呎價2.48萬元。同年取得大廈逾80%業權後申請強拍。

到2022年8月，金朝陽以32.09億元將持有該廈的業權售予徐意，據悉其為中洲置業相關人士，但交易最終告吹。

傳多間大行暫停現金回贈

介乎貸款額0.1%至0.65%。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，現時1個月本港銀行同業拆息(HIBOR)已超過半年徘徊4厘以上水平，高於一般新造按息4.125厘，而銀行未有調整最優惠利率(P)，導致按揭業務資金成本高企。

他認為，大型銀行對按揭業務取態轉為審慎，部分中小型銀行為爭取上半年業績，推出各項優惠吸引特定優質或大碼客戶，料競爭下半年才展現。據該行及土地註冊處最新資料顯示，四大銀行現樓市佔率由2月的62.3%，增至3月的74.8%，連跌5個月後回升，並見9個月新高。

另外，曹德明認為，現時樓價回調，近期新盤均低價開盤，一二手交投重拾活躍，配合政府撤辣及放寬按揭等措施，即使銀行削減優惠，市民入市意慾亦不會有

太大影響。鑑於現時仍有部分中小型銀行為特定優質或大碼客戶提供現金回贈，建議申請按揭客戶可貨比三家。

按揭塞車 宜預留時間

另一方面，王美鳳指，現時銀行按揭審批出現「塞車」情況，審批時間已由2個至4個星期，延至1個月至1.5個月或以上，若屬按揭個案所需審批時間一般較長。故建議準買家買入單位前與業主協商較長交易期，宜預留2至3個月時間。

她解釋，撤辣後樓市交投急彈，3月一手成交大升18倍，二手成交超過2倍，推動按揭申請量短時間內急增，加上撤辣後客源擴闊，銀行或需重新衡量評估個案及所需證明文件，有機會延長審批時間，最終引致銀行按揭審批個案塞車。



■銀行資金成本偏高，故削減優惠。

本港銀行持續面對高息環境，資金成本受壓，市場傳多間大型銀行大幅削減現金回贈至0%，個別銀行更暫停接受村屋、唐樓及高樓齡物業的按揭申請。

中原按揭董事總經理王美鳳指，拆息高於按息情況已持續近1年，美聯儲預期需維持現時息率水平多一點時間，意味減息時間延後，料本港拆息在年內較長時間維持現有水平。銀行考慮到資金成本偏高，遂削減按揭回贈，至今大型銀行按揭已邁向零回贈，只對按揭客戶提供一點回贈，