

新盤向隅客 回流荃灣二手



地產透視 荃灣區內新盤熱賣過後，向隅客陸續回流二手市場覓盤。地產代理表示，區內近日二手成交加快，交投量回升。

中原地产荃灣如心廣場分行首席分區營業經理丘漢偉表示，荃灣新盤近期成為市場焦點，銷情頻頻頻捷，進一步增添區內二手市場買家入市信心。分行新近促成荃灣萬景峯1座高層E室交易，單位實用面積507平方呎，兩房間隔，業主開價1,020萬元，甫放盤即吸引新盤向隅客垂青，放盤僅1日，微減5萬元，以1,015萬元沽出，實用呎價20,020元。買家一直心儀萬景峯，惟市場放盤短缺，選擇有限，近日見有合適放盤推出，馬上約睇樓，有見條件合意，即時決定承接。原業主於2010年8月以429.8萬元買入單位，收租多年，最近決定止賺，放盤1日便成功沽出，賬面獲利585.2萬元，單位16年間升值1.4倍。

丘漢偉續稱，分行新近促成爵悅庭西軒軒1座中層D室交易，單位實用面積519平方呎，附原裝間隔及裝修，可間三房，享開揚市景，屬罕有放盤。吸引區內業主增



■荃灣爵悅庭兩房戶附原裝間隔及裝修，吸引一手向隅客以823.8萬元承接。資料圖片

持自用，單位叫價830萬元，議價後以823.8萬元成交，實用呎價15,873元。原業主賬面獲利505.8萬元。

中原地產荃灣愉景新城第二分行經理黃逸義表示，分行新近促成海之戀8座中層C室交易，單位實用面積391平方呎，一房間隔，零議價以800萬元沽出，實用呎價20,460元。買家為同區上車客，眼見樓市持續升溫，區內新盤亦大賣，心儀鐵路盤，因海之戀海景一房放盤稀缺，參觀上址後即拍板入市。原業主持貨9年轉售，賬面賺130萬元。

中原地產荃灣西站第二分行高級分行經理謝家偉表示，分行新近促成翠豐臺1座高層F室交易，單位實用面積445平方呎，兩房間

隔，議價後以651萬元成交，實用呎價14,629元。買家為同區換樓客，細屋搬大屋，鍾情翠豐臺樓齡較新，價錢相宜，有見市況暢旺，同區新盤銷情理想，因此火速拍板購入上址作新居。原業主持貨10年，賬面獲利111萬元。

樂悠居三房賬賺約430萬

利嘉閣地產荃灣萬景峯分行高級聯席董事周煒宏稱，該行最新促成荃灣樂悠居中層16室交易，單位實用面積538平方呎，三房套間隔。新買家睇樓後見單位間隔實用，景觀理想，加上區內生活設施完善，決定洽購。業主原開價800萬元，議價後以788萬元成交，實用呎價14,647元。原業主現賬面獲利430萬元。

強穩的香港息率機制



樓市刺針

汪敦敬

祥益地產總裁

筆者許多時被問及美國減息(或加息)對本港市場的影響，我認為公眾普遍不太了解香港的按揭和利率機制，其實香港的利率走勢不一定完全被美國息口牽着鼻子走的！香港最傳統的按揭利息基準是以「最優惠利率(P)」為本，這是銀行向信貸質素最佳的客戶提供的基本貸款利率，常作為按揭等貸款的定價基準。

P按這種傳統的按揭基準，相對較易受到美國加減息影響！但面對近來的美國加息，到今天香港利率仍然滯後美國加息約3.5厘！反映香港運用自身機制進行調節，令到本港受美國衝擊減到最小！

另一種按揭息口標準是「香港銀行同業拆息」(HIBOR)，這本是香港銀行之間相互拆借資金的參考利率，反映市場短期資金成本，並常作為浮息貸款的定價基準。自2004年至2006年本地銀行逐步引入H按，當年未設有封頂息率等因素，所以並未普及。

直至2008年金融海嘯後，大量資金流入本港，導致HIBOR降至超低水平，1個月拆息一度低至約0.13厘，在銀行之間競爭加劇的情況下，市場出現H按減息戰，吸引大量供樓人士採用H按。當H按有了封頂息率機制後，H按的風險也同時被封頂！更加重要的是H按是隨着銀根鬆緊而加減，即是說愈多資金進入香港，或本港銀行愈水浸，息口便因此減少！相反亦然，正好成為上佳的機制，保障香港普遍持有住宅按揭的市民！

定存息口機制十分重要

大多數時間，H按因有封頂而較划算，P按則較為穩定。基於上述機制，即使美國加息，對香港實質的負面影響其實有限，但當然，風險準備是要做多一點，只是做夠了準備工夫就不需要過分擔心！

另一重要影響就是定期存款息口，定期存款利率愈高，龐大的購買力就會冰封在銀行戶口中，相反較低的定期存款息口，就會釋放購買力回吐至市場！這是十分重要的機制！

京東商品進駐 MyLink 商城

電商巨頭陸續與電訊商以及銀行合作，加強流動支付部署。中銀香港(2388)旗下流動應用程式BoC Pay+昨日公布，與中國移動香港及京東集團(9618)達成跨行業戰略合作，成為香港首個提供京東商品的銀行流動支付應用程式。

中銀香港副總裁陳文昨日指，下周二(16日)起BoC Pay+與中國移動香港合作的購物平台MyLink商城，將分階段引入京東逾萬款商品。有關合作短期內將由線上進一步延伸至線下實體場景，覆蓋京東Mall門市，拓展支付受理環境，透過線上線下融合服務，全面提升用戶在多元消費場景的便利性。

京東集團政企業務部副總裁譚聰表示，公司將分階段在MyLink商城全面上線京東數以萬計的高品質正貨，精準注入香港市民的高頻次、全場景數碼民生消費日常。

未來，結合BoC Pay+的積分價值體系與中銀香港龐大的核心客戶群，京東將持續以極具競爭力的精選商品，精

準賦能此跨界生態圈，與各方「齊頭並進」，共同開創共生共贏的數字經濟新格局。

BoC Pay+將於6月16日起推出為期4星期的「星期二限定超級秒殺」活動，客戶可於MyLink選購低至半價的精選貨品，並推「八折積分兌換」，可合併使用BoC Pay+、中銀信用卡及中國移動香港MyLink積分兌換商品，上限為1,000元。



■中銀、中移動香港及京東達成跨行業戰略合作。

內地上月新能源車銷量升逾14%

中國汽車工業協會昨日發布數據顯示，我國新能源汽車市場上月企穩回升，產銷分別完成155.4萬輛和149.6萬輛，同比分別增長22.4%和14.4%，新能源汽車新車銷量佔汽車新車總銷量的比例進一步提升，達到56.9%。

我國汽車產銷上月分別完成261.6萬輛和262.9萬輛，環比增長、同比小幅下降，但降幅進一步收窄。整體來看，今年前5個月，汽車產銷分別完成1,223.5萬輛和1,220.7萬輛，其中，新能源汽車產銷分別完成584.1萬輛和580.2萬輛，同比分別增長2.5%和3.5%。

上月汽車出口增長68.7%

近期，國內車市呈現「燃油車冷、新能源車熱」的特點，針對這一趨勢，中汽協會副秘書長陳士華分析稱，高油價抬升燃油車使用成本，凸顯新能源車經濟屬性；同時國內車企深耕創新研發，新能源新車型快速迭代，以差異化產品滿足多元需求，不斷激活市場潛



■新能源汽車市場上月企穩回升。

資料圖片

力。

汽車出口延續快速增長態勢。我國上月汽車出口93萬輛，同比增長68.7%，其中新能源汽車出口44.6萬輛，同比增長1.1倍。今年前5個月，汽車出口405.9萬輛，同比增長63%，其中新能源汽車出口183.3萬輛，同比增長1.1倍。

陳士華表示，新能源汽車出海表現亮眼，是我國汽車產業轉型升級、綜合實力提升的集中體現，這離不開政策引導與產業協同等多重優勢的共同支撐。