

上月新樓按創97年來新高

達274億 H按比例升至七成六

深受歡迎

早前樓宇按揭貸款隨着樓市暢旺而需求急增，近期大熱的「H按」市佔率再刷新高。據金管局統計，3月份新取用住宅按揭貸款額達274億元，按月飆逾60%，創97年7月以來新高。而恆息效果顯著的拆息按揭計劃（H按）深受歡迎，3月份選用比例達76.5%，創歷史新高。有業內人士預計，4月份H按的選用比例勢漲至80%以上，它全面取代P按計劃指日可待。

據

金管局數據，今年3月份新取用住宅按揭貸款額274億元，按月飆升60.3%。首季新取用按揭貸款額累積達618億元，按年大增1.78倍；而H按計劃之息率屢創新低，牽動轉按熱潮，首季轉按金額已達192億元，按年攀升5.4倍，創99年9月以來的紀錄新高。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示，今年住宅交投暢旺，連續多月錄得過萬宗成交量，加上按揭息率屢創新低，帶動新造按揭及轉按需求愈趨殷切。她認為，按息屢創新低

，減輕業主的借貸成本，其中省息效果顯著的拆息掛鈎按揭計劃更深受歡迎，3月份H按計劃的選用比重再攀歷史新高，達76.5%，大幅拋離P按計劃54個百分點，她預期，H按計劃4月份的選用比重勢升至逾80%，步向全面取代P按計劃。

轉按潮將會持續熾熱

劉圓圓謂，銀行資金充裕，令H按計劃之息率屢創新低，成為牽動轉按熱潮的主要因素，由首季經絡客戶數據反映，逾80%轉按客

戶是由P按轉至H按計劃，只要上述兩種按揭計劃息差維持1厘或以上，預期這股轉按潮將會持續熾熱。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳指出，由於H按恆息效果顯著，加上龍頭銀行滙豐亦推出拆息按揭產品，令市場上採用H按的比例大幅增加。

她又謂，值得注意的是，金管局密切注視銀行按息過低後，銀行的取態已見收斂，P按的實際按息低於2%（即低於P減3.25%；以P為5.25%計）者，已由1月份佔1.4%，2月份減少至0.3%，3月份更減至0%。以最優惠利率（P）為基準的2月份新批按揭貸款中，高達79.6%個案的實際按息為2%至2.25%以下。

次季貸款需求料回落

展望第二季，她相信在香港為壓抑樓市及規管示範單位推出「九招十二式」後，第二季物業交投料將會減少，物業按揭貸款需求亦將受影響。



拆息按揭計劃（H按）選用上重直逼八成，市場料H按全面取代P按計劃指日可待

炒家離場 二手樓掀減價潮

政府出手規管樓花銷售，樓市能見度急降，準買家入市態度變得審慎，拖累二手樓市隨即降溫，部分持重貨的炒家開始減價離場，導致沙田中心、荃灣萬景峯、青衣藍澄灣、荔枝角美孚新邨或坑口蔚藍灣畔，昨日俱出現減價或低價成交，當中沙田中心單位造價更低市場平均水平8%。

中原地產分行經理林偉強表示，政府有意出招打壓樓市，令不少持重貨的投資者開始減持，部分更減價促銷，當中沙田中心新寧大廈（G座）低層A室，面積377方呎，擁一房間隔，享史路比公園景觀，剛減價10.2萬元至172.8萬元沽出，呎價4584元，低市場平均價8%。原業主為投資者，最初開價183萬元，惟見政府出招逐減價促銷，以其2008年3月購入價167萬元計算，持貨2年帳面微利5.8萬元，惟扣除稅費後卻微蝕離場。

美聯物業高級營業經理余柏表示，雖然「曾九招」針對規管新盤銷售，唯個別二手樓業主見樓市氣氛呈觀望，願意減價放售物業，其中荔枝角美孚新邨蘭秀道10號頂層單位，面積580方呎，原業主最初叫價268萬元，近日減價20萬元以248萬元售出單位，平均呎價4276元，低市場平均價5%。買家為同區投資者。

此外，置業18區域董事耿斌表示，荃灣

萬景峯錄得低於市場平均價成交，單位為1座中層G室，面積895方呎，成交價562.8萬元，呎價約6288元，低市場平均價7%。原業主於07年4月以451萬元購入物業，帳面獲利111.8萬元離場。

美聯物業高級營業經理林振聲說，坑口蔚藍灣畔一名業主亦減價20萬後求售，單位為1座中層E室，面積約970方呎，三房套房開則，望園景，成交價520萬元，平均呎價約5361元，買家為外區換樓客。

中原地產高級分行經理林佩鳳表示，青衣藍澄灣6座高層H室，面積638方呎，享少海景，原業主最初開價240萬元，剛減價至230萬元連租約沽出，呎價3605元，買家為外區長線投資者。

大角咀港灣豪庭亦錄減價個案。置業18分行組別經理張偉基表示，港灣豪庭9座極低層D室，面積499方呎，原業主過去兩日輾轉把叫價下調7萬元，最終以238萬元賣出單位，呎價4770元，低市價2%。以原業主08年8月的201萬元購入價計算，帳面獲利37萬元離場，物業升值約18.4%。

另一邊廂，利嘉閣地產董事陳大偉指出，全港50個屋苑上周僅錄377宗買賣個案，按周銳減25%，成交量為連升三周後首次下挫。



坑口蔚藍灣畔一個三房單位剛減價20萬元沽出

溫州客1916萬掃君匯港3伙



一組內地溫州投資客以近2千萬元購入君匯港3伙

內地加強打壓樓市炒風，部分內地資金轉炒本港物業。代理透露，一組溫州投資客一口氣斥近2000萬元，掃入3伙奧運站君匯港單位；而何文田半山壹號及大角咀i-home，亦分別出現內地投資者入市。

中原地產高級分區營業經理程尚傑表示，一組內地溫州投資客購入3伙君匯港單位，物業同樣分佈於6座高層F室，面積同為751平方呎，屬3房海景單位，造價分別為630萬元、648萬元及638萬元，涉資共1916萬元。

他說，該組買家有感西九龍基建配套完善，君匯港屬於臨海物業，故斥資購入上述3伙單位，打算用作投資及自住之用。奧運站新盤推售在即，帶動區內成交暢旺，當中

君匯港本月至今共錄33宗二手成交，較上月急升30%，平均呎價亦錄得5%的升幅。

另外，香港置業高級營業經理林怡恒表示，何文田佛光街地皮拍賣在即，區內交投氣氛升溫，一名內地客剛斥資1730萬元購入半山壹號32號低層，面積約1636平方呎，平均呎價約10575元，屬市場合理價。

華置夥拍市建局的大角咀i-home，日前再賣2個單位，當中包括一名上海投資移民客，以逾400萬元購入一個高層兩房E室單位，買家於九龍區荔枝角設有廠房，希望藉投資移民計劃來港定居。該盤現已累售近95%，發展商將因應市況調整餘下少量分層單位的售價。

土瓜灣兩工廈標售

活化政策生效後，舊式工廈強制拍賣門檻降至8成業權，不少工業業主乘勢以招標方式放售物業。代理透露，兩幢土瓜灣工廈剛集大部分業權分別標售，意向價均為2.5億元，截標日期為5月28日。

中原（工商舖）工商部營業董事盧偉德表示，土瓜灣旭日街17號泰捷工廠大廈，樓齡36年，樓高12層，地盤面積約11160方呎，該廈分有325份業權，現已集合約99.38%業權放售，意向價2.5億元。該廈坐落「住宅（戊類）」地帶，住宅地積比率最高7.5倍，商住地積比率最高9倍，物業將以「部分交吉」及「部分連租約」形式出售。

另一幢標售物業為相連的旭日街19號雅高工業大樓，樓齡32年，樓高12層，地盤面積同樣約11160方呎，分為1184份業權，現時已集合約60.5%業權放售。該廈同樣坐落於「住宅（戊類）」地段，住宅最高地積比率7.5倍，商住最高地積比率9倍。物業以「部分交吉」及「部分連租約」形式易手，該60.5%業權意向售價2.5億元。



泰捷工廠大廈樓齡達36年，該廈約99.38%業權招標放售

投資者掃珀麗灣3相連戶

政府推出九招十二式規管樓花銷售，雖然令部分買家推遲入市決定，但亦有買家趁業主態度軟化，加快入市步伐。地產代理透露，馬灣珀麗灣錄得一名投資者購入3套相連單位，金額合共2058萬元。

中原地產高級分行經理溫詩雁表示，一名投資者見珀麗灣樓價仍然低水，過去5日合共斥資2058萬元購入3套相連戶（見表），全數為全海景單位，其中一伙更為「水晶戶」，單位為27座高層C及D室，面積

1487方呎，屬於擁全屋落地玻璃的「水晶戶」，享東南青馬橋海景，成交價為725萬元，呎價4876元。她又說，除上述投資者外，近期珀麗灣大單位亦受用家追捧，如9座中層A室，面積1027方呎，以538萬

元易手，呎價5239元。原業主於02年以311.3萬元一手購入單位，現易手帳面獲利226.7萬元。受到政府出招規管樓花影響，珀麗灣過去兩天睇樓量明顯減少，屋苑4月迄今暫錄61宗二手成交，平均呎價4333元。

珀麗灣3相連戶成交

單位	面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
26座高層E及F室	1482	660	4453
30座中層C及D室	1591	673	4230
27座高層C及D室	1487	725	4876



珀麗灣4月迄今暫錄61宗二手成交

九龍全層商廈租務跌28%

九龍區商廈的大型樓面租務需求放緩，拖累首季區內全層租務交投大跌。中原地产研究部聯席董事黃良昇指出，今年首季九龍區全層商廈租務成交僅錄52宗，較去年第4季的73宗下降28.8%，創4個季度新低。金額方面，今年首季九龍區商廈全層租務月租成交總值546萬元，按季急降32.1%。

事實上，九龍區大部分主要區域皆錄得宗數下降。核心區尖沙咀今年首季只錄26宗，按季下降21.2%。佐敦區則錄7宗，按季大跌56.3%。而太子及旺角於今年首季只錄9宗全層商廈租務成交，按季急挫35.7%。

不過，東九龍商業區例如九龍灣、新蒲崗

及觀塘區商廈全層租務成交逆市上升。該區於今年首季共錄10宗租務成交，按季升25%。當中較大面積的租務成交包括觀塘創紀之城5期一層全層、觀塘創紀之城6期一層全層及新蒲崗國際商貿中心一層全層等等。

按面積分類統計，今年第一季九龍區商廈面積逾1萬方呎的租務成交錄12宗，按季下降20%。面積5000至1萬方呎的租務成交為7宗，按季上升40%。而面積2000至5000方呎則佔10宗，較去年第4季大跌61.5%。面積2000方呎以下的細面積類型則錄23宗，按季下降14.8%。



觀塘創紀之城今年首季錄得多宗大面積租務成交

簡訊

康怡花園呎價7258元

美聯物業柏蕙苑分行營業經理王偉明表示，該行剛促成一宗康怡花園620平方呎單位成交，成交價為450萬元，折合呎價7258元。

王偉明稱，剛成交的為康怡花園P座高層5室，望開揚景觀，面積為620平方呎，屬2房設計，成交價450萬元，呎價為7258元。買家見單位間隔實用，而廚房呈四方形，故斥資購入單位送予父母作自住之用。原業主於97年以488萬元購入該單位，

是次轉售帳面虧蝕約38萬元。本月至今該屋苑成交約26宗，現時平均呎價約6700元。

名賢居獲上車客承接

美聯物業西鐵兆康分行營業經理陳智生表示，該行剛促成一宗屯門門賢居662呎單位成交，成交價約為192.8萬元，屬市場合理價。

陳智生稱，屯門區不乏上車客入市，而剛成交的名賢居為中層E室單位，面積約662呎，望嶺南大學球場，成交價為192.8萬元，平均呎價約2912元。據悉，買家為同區上車客，見上述單位屬平有放盤，故購入作自住之用。原業主於03年10月份以約115萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約77.8萬元。

測量師會提出「新九招」

雖然「曾九招」有助加強新盤銷售透明度，惟香港測量師學會認為，要有效保障物業買家的權益，該會特別提出「新九招」的建議，當中包括要求發展商在物業交易後翌日，立即上載交易資料；發展商要披露每宗交易的單位實用面積、成交價和付款條款等，該會更認為政府應慎重考慮進行立法，令到一些不受預售樓花同意書限制的項目亦能納入監管範圍，內容明顯較「曾九招」狠辣。

「曾九招」要求發展商公開董事局成員及其直系親屬的交易，該會認為所有涉及發展商職員及其直系親屬的交易亦應披露，讓公眾能夠評估有關樓盤的真正受歡迎程度以及成交價的可信性，尤其若該等交易數目佔該樓盤總交易數目的比例重大。

該會又指，發展商應在物業交易後的翌日中午前，於其網頁上載交易資料，取代政府提出交易後五天內才披露交易資料的規定，讓準買家可根據最新的交易資料作出決定。發展商亦應披露每宗交易的單位實用面積、成交價及付款條款。若每宗交易包含諸如買方有權以特定價格售回發展商等特殊買賣條款，則應清楚披露。發展商應在網頁上更新待售單位價單，每天最少一次，讓準買家參考。除現時提出的售樓書及價單外，有關物業的大廈公契、地契及預售樓花同意書等批文都應上載至網頁上。而單位的室內尺寸及內、外牆的厚度尺寸，應在售樓書平面圖上清楚標示。

另外，地產代理應向準買家展示待售單位的全部價單，讓準買家在充分考慮每個單位的優劣及售價差異後，才決定選購最合意的單位。由於地政總署署長執行「九招十二式」的權力只限於同意方案項目（即根據地契條款，預售樓花要先得到地政總署署長批准），政府應慎重考慮進行立法，令非同意方案項目亦能納入同樣的監管範圍。