

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。而惺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按計劃料指日可待。

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9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

劉圓圓說，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按惺息效果顯著，加上龍頭銀行匯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，她相信在港府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）選用比重直逼八成，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，政府有意出售招打壓樓市，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，惟見政府出售遂減價促銷，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，惟扣除除使費後卻微蝕離場。

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



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，物業同樣分布於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

君匯港本月底共錄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。

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，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。中原地產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

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，不少工廈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合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。

盧氏指，泰捷工廠大廈及雅高工業大樓均坐落於土瓜灣臨海地段，面向海心公園及土瓜灣避風塘，未來更可眺望啟德各項發展落成，景觀怡人。該段附近設有多條小巴及巴士往返港九各區，與將來沙中線馬頭圍站相距亦僅5至7分鐘之步程，交通將更臻便捷。盧氏續指，由於上述兩個地盤地利及景觀兼備，若日後重建為住宅項目，相信升值潛力相當不俗。

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。



泰捷工廠大廈樓齡達36年，該廈約99.38%業權招標放售

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名賢居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，見上述單位屬罕有放盤，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。