

中銀加H按 兩個月第三次

賣地情況理想，銀行再掀加息潮，居本港樓宇按揭市場份額次席的中銀香港宣布提高按揭，最新同業拆息（Hibor）按揭計劃息率由原本的H加1厘至1.5厘，向上提升至H加1.3厘至1.7厘，是兩個月內第三次加息。另外，星展香港亦加按揭，H按與中銀看齊。而其他本港銀行，包括市佔一哥滙豐、渣打、恒生及一眾中小銀行均表示暫未有計劃調高按揭。銀行界人士認為，按揭仍有上調空間，但認為H按息率將不會高於H加2厘水平。

中銀H按最高加1.7厘

中銀香港宣布，因應市場情況，及資金成本持續上升，該行決定即日起，調高H按息率，最新H按息率為H加1.3厘至1.7厘，具體按揭條款會因應個別客戶情況而定。星展香港同日亦宣布，下周一（本月16日）起將會調整H按息率，至H加1.3厘至H加1.7厘，或以星展銀行最優惠利率（P）減2.8厘，以較低者為按揭息率，該行P為5.5厘。工銀亞洲亦於下周一將其H按按息，由H加0.9厘，上調至H加1厘。

事實上，自恒生銀行於3月宣布淡出H按後

，本港銀行開始一再提高按揭息率，是次加息已是自三月至今的第三次，而供樓人士的供款，同樣拾級而上。以樓價200萬元，做七成按揭，20年期計算。最新的H按息率與年初比較（3個月同業拆息為0.26%），當時息率為H加0.8至1厘，每月供款為6602元，最新按揭息率較年初最高提升70點子，每月供款則達7056元，較年初增加454元，增幅為6.8%。

恒生銀行抵押貸款業務主管譚麗琼表示，銀行近期頻頻提升按揭息率，反映銀行面繼續面對資金成本上升問題，故此按揭息率仍有上調空間。她指出，目前銀行H按息率普遍為H加1厘至1.5厘，但實際上做到H加1.5厘的情況不多，故認為同業跟隨加息到該水平的機會不大。

她又認為，H按息率將不會高於H加2厘水平，原因是若至該水平，則與P按相若，她又指出，最近諮詢及選用P按的客戶有上升趨勢。

業界料再掀加息潮

永隆銀行按揭及私人貸款中心主管蔡爾全認為，是次加息幅度不大，其他銀行無需作立即反應，基於本港銀行貸款增速快，需要積極吸納

存款，故此面臨成本上升問題，若成本水平繼續上升，不排除再有下一浪的加息潮。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示，本港龍頭銀行兩個月內三度上調拆息按揭利率，料銀行稍後將陸續跟隨作出調整。而H按與P按之實質按息逐步拉近。經絡強調，按揭過去一年維持處於異常低位，加上本港經濟發展向好，資金出路增加，銀行亦由三月中旬起陸續上調按揭利率至正常化水平，根據經絡按揭轉介數字顯示，「經絡按揭」於四月份已突破1.206厘，為15個月新高，相信仍有上升空間。

近月中銀香港調整H按情況

調整時間	H按息率	每月供款
2011年5月13日	H+1.3至1.7厘	7056元
2011年4月中	H+1至1.5厘	6924元
2011年3月中	H+0.9至1.3厘	6794元
2010年11月中	H+0.8至1厘	6602元

備註：以樓價200萬元，做七成按揭，20年期計算。3個月銀行同業拆息為0.26厘。



▲中銀於兩個月內三度調升H按息

蟄伏14年 中海外再投地

九七年經歷重傷闊別香港樓市14年的中國海外（00688），昨日擊敗4名對手重槌以5.79億元投得九龍又一村海棠路地皮，每呎樓面地價1.57萬元屬九龍第三貴，象徵回歸本港樓市的重要里程碑。

近年中海外一直專注發展內地市場，甚少在港參與土地拍賣，可謂拍賣會場的稀客。資料顯示，中海外對上一次在公開拍賣會上投地成功，已是1997年。當年中海外透過賣地，一口氣購入何文田北忠孝街、赤柱黃麻角道及屯門地段三塊地皮，可惜，集團當年購入屯門市地段地皮之後，亞洲金融風暴爆發，本港樓價即時插水式下滑。

中海外事隔14年後，再度於拍賣會上成功投地，引起市場關注這「內房股」。事實上，該集團近年主力發展內地市場，甚少在香港買地，多透過投標重建項目及私人轉讓等方式，增加在香港的土儲，在香港賣地市場並不活躍。而今次集團重投賣地市場，其實有跡可尋，其主席孔慶平早前出席兩會期間時

已透露，有意參與拍賣，並已考察勾地表內數幅地皮。

據中海外年報顯示，集團對上一次在公開拍賣會上投地成功，為1997年10月14日。當年集團為首之財團，以29億元地價，購入屯門地段407號地皮，有關項目當時估計總樓面面積約89.27萬方呎，中海外佔60%權益。1997年10月，正是本港樓市最瘋狂的時間，反映樓價的中原指數於1997年10月13日見頂，之後急轉直下，而中海外對上一次在公開拍賣會投地，正是樓價見頂之時。

事隔14年，中海外終於瞄準九龍塘又一村海棠路地皮出擊，地皮開

價2.95億元，每口叫價500萬元，由新世界（00017）率先承價，華懋及英皇國際（00163）先後加入戰團，三家發展商出價均非常積極，在輪流承價至4.75億元時，發展商出價稍為遲疑，拍賣官遂把每口叫價降至200萬元，令拍賣過程再度升溫，此時，拍賣場稀客資本策略（00497）及中國海外亦相繼加入搶地，而當中國海外承價至5.59億元、拍賣官幾乎「撲槌」之際，猶豫不決的資本策略突然舉手承價，中國海外不甘示弱還擊，雙方互相激戰到最後，最後由志在必得的中國海外以5.79億元投得，地皮拍賣過程僅約23分鐘。

游偉光說，九龍塘海棠路地皮造價合理，市場普遍對後市看好，不擔心市況突然逆轉

本報攝

閃電舉手承價 拍賣官跟不上

三幅地皮競投戰況激烈，拍賣過程十分緊張，發展商頻頻閃電舉手承價，更不時出現數個財團同時舉牌的場面，連拍賣官也差點跟不上。

打頭陣拍賣的司徒拔道前嶺南書院地盤，開價31億元，每口價5000萬元，共吸引5財團競投，由新世界發展率先承第一口價，華懋、大昌地產及手持29號牌財團相繼加入。挾豪宅珍貴地段優勢，地皮拍賣過程非常緊張，發展商閃電出價、各不相讓，不時出現兩個財團同時舉手承價的場面，在短短5分鐘激鬥後，地皮已獲承價26口至43.5億元。正當發展商稍放慢叫價步伐回氣之際，拍賣官卻急不及待把每口價降至2000萬元，減價後伏兵已久的新地隨即加入戰團，與新世界「廝殺」7口叫價後，不費吹灰之力終由舉1號牌的新地代表以44.9億元投得，每呎樓面地價24829元，拍賣節奏急速，不足10分鐘經歷33口叫價閃電售出。

唯一一幅新界屋仔地元朗牛潭尾地皮，事前被譏笑淡下反成最搶手的一幅，招徠12財團出價。拍賣官開價2.95億元，每口叫價500萬元，新世界毫不考慮再承第一口價，宏安、信置、華懋、新地、長實及嘉里等相繼參與，戰況激烈程度尤勝兩幅市區地，多次出現三組財團同時舉手承價的場面，連拍賣官也差點跟不上，直至叫價6.4億元時，發展商承價步伐開始放慢。拍賣官遂把每口叫價減至200萬元，地皮變成長實及信置之爭，最終由長實代表以6.62億元投得，合共獲81口承價，拍賣過程約16分鐘。

業界點評

長實副主席李澤鉅

價錢好好。

會德豐執行董事黃光耀

有份參與就投，價錢理想。

恒地執行董事黃浩明

地價不俗，對豪宅有支持，集團未有參與就投。

信置主席黃志祥

地皮屬市價。

新世界物業代理執行董事何伍燕榆

對後市有推動作用。

南豐發展蔡宏興

地皮成交價反映發展商對後市有信心。

英皇執行董事張炳強

兩幅市區地對後市起指標作用。

華懋售樓部總經理吳崇武

集團獨資競投3幅地皮，但最終空手而回並不失望，地皮成交價高預算5%至10%。

嘉里發展執行董事朱葉培

地皮成交價合理。

賣地理想 9盤蠢動

港九新界3幅豪宅地拍賣價創佳績，利好消息輻射全港，發展商群起出擊攻陷新盤市場，9盤有動靜。長實（00001）洪水橋尚城、信置（00083）上水GoodPark及St Andrews Place即時加價3%至5%；南豐跑馬地雲暉大廈即調升意向價至2.6萬至2.8萬元，調幅約20%，最快第三季尾賣；新地（00016）筲箕灣iUniQ譽都及華懋灣，式捌則會短期應市。

尚城即加推兼提價

發展商搶地再搶攻新盤市場，隨着賣地續佳，9個新盤隨即有動靜，投得牛潭尾地皮的長實，賣地前已預告會提升尚城2座售價，昨投得觀地後即落成調高2座10伙售價，呎價5988元起，平均呎價6134元，較前加價3%。

有份角逐牛潭尾地皮但敗於長實手下的信置，亦隨即將上水GoodPark及St Andrews Place貨尾加價5%，前者尚餘1、2及16號，其中1號屋為示範單位，面積3053方呎原價4200萬元，現價約4400萬元，加幅約5%；另後者兩間屋C1及C2面積4848方呎，意向呎價1.5萬元，加價5%後約1.58萬元，涉資約7660萬元。

雲暉大廈加價約20%

此外，昨日全程罕有觀戰未有親自舉牌的南豐，南豐發展地產部副總經理

黎學良表示，受惠嶺南書院舊址造出好高價，旗下跑馬地雲暉大廈跟隨市況調升意向價，由原先2.2萬元調升至2.6萬至2.8萬元，加幅約20%，最快第三季尾賣，項目總共84伙，主打2000方呎以上大戶，入場費逾半億。

市場消息又傳出，南豐同系西半山羅便臣道80號，即獲本地投資者斥逾半億連租約掃入中層D及高層A室兩伙，面積1136及1434方呎，呎價1.86萬及2.04萬元，創近期新高。至於日前一名投資者以6500萬元買入旗下淺水灣華景園1座的3054方呎單位。

譽都接3000個查詢

另邊廂，昨日以市場預期上限價44.9億元投得嶺南書院舊址的新地，亦加快旗下新盤iUniQ譽都推售步伐，新地代理業務部項目總監（銷售）張卓秀敏表示，該盤命名至今錄得超過3000個查詢，反應踴躍，現階段展開次輪軟銷攻勢，計劃短期內發售。市場料呎價約1.6萬元。同系西九龍瓊璽今日推介花園大宅單位。華懋售樓部總經理吳崇武表示，深水埗寓，式捌最快下周賣，意向呎價逾8000元。嘉里建設（00683）昨加推黃大仙現崇山5伙，呎價1.28萬元起。

市場消息，大昌地產（00088）賓吉道3號F屋約7000方呎，即時調升意向價10%至4.5億元，呎價6.43萬元。



▲信置上水豪宅St Andrews Place貨尾加價5%



中國海外投得海棠路地皮



長實投得牛潭尾地皮



新地投得司徒拔道地皮