

樓市暢旺 恒生推定息按揭搶客

首三年2.73厘 貸款500萬每月少供1401元



樓市服務站

年初至今，本港住宅樓市的成交量保持活躍，再有大型零售銀行推出定息按揭。市場消息透露，恒生推出首3年定息2.73厘，其後為P減1.75厘（相等於實際按息2.73厘）的按揭計劃，較主流H按實際按息（3.25厘）低了0.52厘。分析相信銀行取態積極，有助帶動定按選用比例升至一成或以上。

大公報記者 黃裕慶

▶選用新定按計劃的用戶，不單可以先享減息，更能鎖定未來幾年的供款額。



H按與定按每月供款比較 (以貸款額500萬元、年期為30年計算)

	H按	定息按揭
按揭計劃	H+1.3厘，封頂息口為P-1.75厘	滙豐：首3年或首5年定息2.73厘，其後為P-1.75厘； 恒生：首3年定息2.73厘，其後為P-1.75厘
實際按息	3.25厘	2.73厘
每月供款	21760元	20359元 (較H按減少1401元或6.4%)

備註：
1. 當1個月拆息(Hibor)高於1.43厘時，新推的定按息口(2.73厘)仍將低於H按息口
2. 以上P是以恒生銀行現時的最優惠貸款利率5厘計算

資料來源：中原按揭研究部

以貸款額500萬元、還款期30年計，在恒生新定按計劃下，每月還款額約為20359元，較主流H按(H+1.3厘)的21760元，減少6.4%或1401元(見表)。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，主流H按息口自去年10月底至今，大致維持在3.25厘水平，相信暫時處於停滯期，而銀行近期推出的定息計劃吸引力增加，可藉此增加市場競爭力。

拆息高於1.43厘 新定按仍划算

香港財資市場公會資料顯示，1個月港元拆息昨日報2.35厘。中原按揭研究部指出，只要1個月港元拆息持續高於1.43厘，新定按計劃的實際息率仍會低於H按。

王美鳳續說，選用新定按計劃的用戶，除可先享減息及鎖定未來幾年的供款額之外，同時也可享有銀行提供的現金回贈、定息期過後的按息與H按鎖息上限一致，而罰息期也短至兩年，可為供樓人士提

定按可降利率波動風險



金管局數據顯示，現時的按揭主流是H按，即借款人的按揭還款是與港元拆息(Hibor)掛鈎，佔比約89.5%。不過，港元拆息會因應市況變化，所以每月還款額會有所不同。定息按揭計劃目的，是

為有意置業人士提供額外的財務選擇，以減低他們面對利率波動的風險。其好處是在定息期內，每月還款額固定不變，不論最優惠利率或港元拆息如何波動，都是以固定利率計算還款額。此外，市場上有不同的定息期可供選擇，由3年至20年不等。

供更多選擇。

對銀行而言，推出定按計劃也有利於應對市場需求、平衡競爭力及管理穩定的利息收入，並吸納有意選用較長定息期的用戶。

恒生定按計劃的截止申請期限為5月31日，較滙豐現有的定按計劃(申請期至4月底)延長一個月。不過滙豐提供3年和5年的定息選擇，而恒生只有3年定息期。

定按選用比例料突破一成

金管局最新的統計數字顯示，截至今年1月底，定按選用比例為5.4%，按月增加0.6個百分點。王美鳳表示，預期恒生加入定按行列之後，市場上的定按選用比例，將逐步攀升至一成或以上。

恒生銀行回應查詢時說，該行一直密切留意市場情況發展制定及檢討按揭策略，提供合適的按揭計劃以切合客戶的

需要。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，定息按揭不僅可即時節省更多利息支出，亦能鎖定指定年期的息率，避免日後因利率波動帶來的風險，因此吸引部分非固定收入人士或長線投資(如收租)人士選用。除了新造按揭客戶，早年選用發展商高成數按揭的業主亦可轉按至此計劃。

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝指出，兩年前申請按揭的客戶，封頂息為P減1.75厘，即實際按息3.25厘，轉用定息按揭可即時慳息0.52厘，甚至乎3、4年前封頂息為P減2.25厘的客戶，轉用定息後利息開支都略為減少，並能賺取轉按回報。

莊錦輝補充說，銀行改良定息計劃的細則之後，目前提供與H按相同的回贈，相信會受到市場重視，預期選用定息按揭的佔比會持續上升。

柏傲莊上月逾七成買賣獲利

【大公報訊】大圍站上蓋柏傲莊III部署季內現樓登場，準買家憧憬新盤帶旺二手，爭相搶先入市，代理透露，柏傲莊I及II期上月共錄11宗二手買賣，佔8宗為賬面獲利(約73%)，最高賺幅14.5%。

據悉，上述賺幅最高是柏傲莊II第6B座低層A室套3房單位，實用面積682方呎，獲內地客以1397萬元承接，實用呎價20484元，買家計劃先將單位出租，其後收回自住，按市值租金約3.8萬元計，料租金回報率約3.3厘。

原業主於2020年11月以1220萬元一手購入，持貨5年多，賬面獲利177萬元，單位期內升值14.5%。

入伙盤西沙SIERRA SEA再錄短炒賺錢成交，中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，SIERRA SEA上月共錄約66宗二手買賣，最新買賣為1A期5座中層A室3房單位，實用面積531方呎，換樓客以820萬元購入，實用呎價15443元，原業主2025年5月以639萬元一手購入，持貨10個月，賬面獲利181萬元或28.3%。

臻玥日內開價 現樓環南部署出擊

【大公報訊】新世界(00017)發展的佐敦官涌街臻玥，日內公布首批單位的售價，並開放示範單位予公眾參觀。為吸引投資客，該盤提供全層認購優惠。

新世界營業及市務部總監何家欣預計，臻玥將能吸引不少投資客入市，佔比較多，提供全層認購優惠之餘，對早前銷售的同區環南向隅客也有機會獲優惠。

臻玥屬遠樓花期的市區舊樓重建項目，只有64個開放式及1房單位，預計關鍵日期於2028年3月。發展商有意一次過推售全盤單位。

另一大昌地產(00088)旗下鴨洲洲單幢新盤環南，昨日上載樓書資料。樓盤只有38個4房單位，實用面積由1598至3523方

呎不等。該營業部主管周俊豪表示，已取得該盤的滿意紙，即可現樓發售，稍後便會上載銷售安排。對於政府剛將樓價1億元以上豪宅的印花稅由4.25%調升至6.5%，他認為不會影響此類超級豪宅的市況。



何家欣(左)預計，臻玥將能吸引不少投資客入市。

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF CLUB LIQUOR LICENCE UPPER BAR AND RESTAURANT
Notice is hereby given that KWAN, CHUN WAH of 4/F, MANLY COMMERCIAL BUILDING, 15 SOY STREET, MONG KOK, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Club Liquor Licence in respect of UPPER BAR AND RESTAURANT situated at 4/F, MANLY COMMERCIAL BUILDING, 15 SOY STREET, MONG KOK, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.
Date: 3 March 2026

申請會社酒牌續期公告 UPPER BAR AND RESTAURANT
現特通告：關振華其地址為九龍旺角鼓油街15號萬利商業大廈4字樓，現向酒牌局申請位於九龍旺角鼓油街15號萬利商業大廈4字樓 UPPER BAR AND RESTAURANT 的會社酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。
日期：2026年3月3日

申請新酒牌公告 紫
現特通告：何卓熹其地址為香港中環歌賦街13號地下，現向酒牌局申請位於香港中環歌賦街13號地下 紫的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。
日期：2026年3月3日

申請新酒牌公告 一幸
現特通告：文智明其地址為新界元朗教育路71-79號京都閣地下2號舖，現向酒牌局申請位於新界元朗教育路71-79號京都閣地下2號舖 一幸的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。
日期：2026年3月3日

中華人民共和國 廣東省廣州市越秀區人民法院 公告
陳曉雲：
本院受理(2025)粵0104民初32705號原告陳曉雲诉被告陳曉雲繼承糾紛一案，因你目前無法送達(下落不明)，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百八十三條第二款的規定，向你公告送達(2025)粵0104民初32705號民事裁定書，裁定如下：准許原告陳曉雲撤訴。本案受理费33493.52元，減半收取16746.76元(原告已付)，由原告陳曉雲負擔。本公告自發出之日起經過六十日即視為送達。
廣州市越秀區人民法院 二〇二六年二月二十七日

中華人民共和國 廣東省廣州市番禺區人民法院 公告
TRINH VAN MINH：
本院受理的陳麗娟與 TRINH VAN MINH 離婚糾紛一案，因你(中華人民共和國民事訴訟法)規定的其他送達方式無法向你送達民事起訴狀副本、證據副本、訴訟通知書、傳票通知書及開庭傳票等，本院根據該法第九十五條的規定，向你公告送達。原告訴請本院判令：1.原告陳麗娟與被告 TRINH VAN MINH 離婚；2.本案訴訟費用由被告承擔。本公告自發出之日起，經過三個月，即視為送達。你提出答辯狀的期限和舉證期限均為公告送達期滿後的三十日內。本院定於2026年6月17日下午2:30在本院第二審庭對本案公開開庭審理。逾期不到庭，將依法缺席判決。
特此公告
廣州市番禺區人民法院 二〇二六年二月二十八日

中華人民共和國 廣東省廣州市越秀區人民法院 公告
陳敬琪：
本院受理的(2025)粵0104民初20676號陳敬琪訴陳敬琪、陳靜琪繼承糾紛一案，已經審結，現依照《中華人民共和國民事訴訟法》第九十五條的規定，向你方公告送達(2025)粵0104民初20676號民事裁定書，裁定：本案按原告陳敬琪自動撤回起訴處理。現限你方自本公告發出之日起30日內本院領取民事裁定書，逾期則視為送達。
廣州市越秀區人民法院 二〇二六年三月二日

申請酒牌轉讓及續期公告 THE TRILOGY
現特通告：GURUNG ANMOL其地址為香港中環德輔道中45號H CODE26樓及頂層平台A部份，現向酒牌局申請位於香港中環德輔道中45號H CODE26樓及頂層平台A部份 THE TRILOGY 的酒牌轉讓給 NOVO SYDREX PEREZ 其地址為香港中環德輔道中45號H CODE26樓及頂層平台A部份及續牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。
日期：2026年3月3日

申請會社酒牌轉讓及修訂公告 MIST
現特通告：何穎欣其地址為香港灣仔雲西街28號必發商業大廈3字樓A及B室，現向酒牌局申請位於香港灣仔雲西街28號必發商業大廈3字樓A及B室 Alma 的會社酒牌轉讓給方頌頌其地址為香港灣仔雲西街28號必發商業大廈3字樓A及B室及作出以下修訂：「會社名稱更改為 MIST」。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。
日期：2026年3月3日

申請酒牌轉讓公告 FUZE BAR
現特通告：許栢寧其地址為香港中環德己立街40號好利商業大廈2樓E舖，現向酒牌局申請位於香港中環德己立街40號好利商業大廈2樓E舖 FUZE BAR 的酒牌轉讓給馮志健其地址為香港中環德己立街40號好利商業大廈2樓E舖，其附加批註為酒吧。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。
日期：2026年3月3日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE HO YIN BANQUET
Notice is hereby given that Ho King Lung of The Whole of 9th Floor, Windsor House, 311 Gloucester Road, Causeway Bay, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of HO YIN BANQUET situated at The Whole of 9th Floor, Windsor House, 311 Gloucester Road, Causeway Bay, H.K. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.
Date: 3 March, 2026

申請酒牌續期公告 豪宴
現特通告：何勁龍其地址為香港銅鑼灣告士打道311號皇堡9樓全層，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣告士打道311號皇堡9樓全層豪宴的酒精續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。
日期：2026年3月3日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE IL CIBO ITALIAN RESTAURANT
Notice is hereby given that GURUNG, YAMKUMARI of SHOP 3A, G/F, TAI MOON BUILDING, 55-57 TAI TSUN STREET, TAI KOK TSUI, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of IL CIBO ITALIAN RESTAURANT situated at SHOP 3A, G/F, TAI MOON BUILDING, 55-57 TAI TSUN STREET, TAI KOK TSUI, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.
Date: 3 March, 2026

申請酒牌續期公告 IL CIBO ITALIAN RESTAURANT
現特通告：GURUNG, YAMKUMARI 其地址為九龍大角咀大角咀街55-57號大滿樓地下3A舖，現向酒牌局申請位於九龍大角咀大角咀街55-57號大滿樓地下3A舖 IL CIBO ITALIAN RESTAURANT 的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。
日期：2026年3月3日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 鳥海山鐵板燒
Notice is hereby given that CHAN, SHEK CHUEN of SHOP B, G/F, WAH SHING BLDG., 19 CASTLE PEAK RD, SHAM SHUI PO, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 鳥海山鐵板燒 situated at SHOP B, G/F, WAH SHING BLDG., 19 CASTLE PEAK RD, SHAM SHUI PO, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.
Date: 3 March, 2026

申請酒牌續期公告 鳥海山鐵板燒
現特通告：陳錫泉其地址為九龍青山道19號華盛大廈地下B舖，現向酒牌局申請位於九龍青山道19號華盛大廈地下B舖鳥海山鐵板燒的酒精續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。
日期：2026年3月3日