

# 憧憬經濟恢復 中型行全期H+1.28厘搶客

近期本港銀行同業拆息持續回落，與樓按相關的1個月同業拆息續跌至0.152厘，加上疫苗接種憧憬經濟恢復，近月一二手樓交投轉旺，銀行爆發減按息戰。因應近日有大型銀行降低全期H+1.3厘的貸款額門檻至400萬元，個別中型銀行昨出招減H按按息搶客，向貸款額600萬元或以上貸款者提供全期H+1.28厘的低息按揭，按息平過大型銀行，且有1%現金回贈，回贈金額與大型銀行相若，而且提供高息存款掛鈎戶口，息率比大型銀行低20點子。

●香港文匯報記者 梁悅琴

以昨日1個月同業拆息跌至0.152厘、H+1.28厘計，實際按息為1.432厘，與大型銀行提供H+1.3厘相比，以600萬元貸款額，供25年計，每月供款額只相差56元，但全期利息可節省約16,855元。

## 大行降H+1.3厘門檻至借400萬

據悉，近日多家大型銀行H按優惠已降至全期H+1.3厘，而且貸款額由上季的600萬元或以上，降低至400萬元或以上，條件比中小型銀行優厚。有見及此，個別中型銀行開始出招搶客，提供全期H+1.28厘，另有1%現金回贈方案。

據指，該中型銀行亦提供現金回贈可高達貸款額的1.2%，但按息則全期為H+1.3厘，與大型銀行相若。換言之，相關銀行提供靈活選擇予買家，可按自己的置業需求選擇低息或者高現金回贈，可見中型銀行頗為積極。

利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣指出，的確有中型銀行按息做到H+1.28厘，不過貸款額要600萬元以上，而選用H+1.28厘現金回贈只有1%，選用H+1.3厘現金回贈則有1.2%，買家要按自己實際需要及計清楚數才選用。

中原按揭董事總經理王美鳳指出，近月樓市持續暢旺，加上市民已陸續接種疫苗，疫情有望趨穩，經濟將逐步恢復，銀行敘造樓按貸款的信心增加，最近銀行對於樓按業務之積極性進一步增加，在樓按競爭下，新批按息已發展至更普遍地低至H+1.3厘，個別個案更開始下試跌穿H+1.3厘水平。

## 現金回贈或提高至1.2%

除了銀行樓按積極性增加、競爭趨增等因素外，亦反映銀行平均資金成本的綜合利率自去年逐步下跌，在息率跌勢下，最新綜合利率為2月底之0.23厘，較去年同期之0.99厘明顯下跌。而在銀行體系結餘維持充裕下，今年首季與樓按相關1個月拆息處於0.11%至0.17%之十年來低水平，造就銀行略有下調新批按息空間。

王美鳳續指，暫時有關息率僅屬於個別銀行對於大額貸款審批之息率，料有銀行在競爭下將跟隨下試有關息率。然而，現時銀行對於調減按息仍然克制，加上近月樓市交投趨旺導致部分中小型銀行初現塞車，相信暫時按息進一步下跌機會不大。

近期亦有銀行上調按揭現金回贈，由貸款額之0.5%至0.8%上調至1%，更有高達貸款額之1.2%，相信將再有積極性大的銀行逐步提高現金回贈至1.2%。

## 經絡料拆息將持續低企

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明認為，現時市場資金充裕及拆息續低，昨日的一個月銀行同業拆息為0.15厘，若以按息H+1.28厘計算，實際按息只需1.43厘，使銀行有條件為優質客戶提供更吸引的息率。

他續指，不排除部分中小型銀行為下半年搶佔更多市佔率而調整按息。美聯儲表明未來兩年維持低息環境，相信香港未來拆息仍然低企，料H按實際按息仍可維持1.5厘以下水平，選用H按的客戶可因而受惠，對樓市有支持作用。但現時經濟仍未明朗，按揭客戶仍需符合穩定入息、壓力測試、良好信貸記錄等要求，有意置業人士入市時須多加留意。

# 市民打疫苗 銀行打按息戰



上貸款者提供低息按揭，按息平過大型銀行。近日有中型銀行出招減H按按息搶客，向貸款額六百萬元或以上



經絡按揭轉介首席副總裁曹德明

不排除部分中小型銀行為下半年搶佔更多市佔率而調整按息。



中原按揭董事總經理王美鳳

暫時有關息率僅屬個別銀行對於大額貸款審批之息率，料有銀行在競爭下將跟隨下試有關息率。

## 銀行減按息 經濟正面信號



近日大型及中型銀行爆發搶客戰，常言道：「銀行是百業之母」，另外，銀行的風險意識最高，所以銀行減按息搶客，可以看作是對經濟及樓市前景的正面信號。反之，若銀行是看淡經濟及樓市前景的，銀行只會謝客，或大幅收緊借貸條件。

### 銀行結餘逾4500億

疫情下全球央行一再寬寬，加上本港持續有大型新股集資，導致資金一直流入香港。目前本港銀行結餘逾4,500億元，兼維持歷史高位水平已逾

4個半月。此外，香港國安法出台後，本港社會環境回復平靜，有利香港營商環境，同時隨着疫苗接種，疫情趨穩，市場憧憬經濟活動逐步恢復，近月一二手樓已率先起動，成交暢旺。

反映銀行平均資金成本的綜合利率自去年起逐步下跌，中原按揭董事總經理王美鳳昨日指，在息率跌勢下，2月底的最新綜合利率為0.23厘，較去年同期之0.99厘明顯下跌。而在銀行體系結餘維持充裕下，今年首季與樓按相關1個月拆息處於0.11%至0.17%的十年來低水平，造就銀行略有下調新批按息空間。

正如財政司司長陳茂波昨日所言，2021年將是「復元」之年。他認為，隨着世界多個地方已相繼展開疫苗接種計劃，各界期望疫情的威脅將會逐漸減退，加上寬鬆的貨幣環境及各地政府大規模財政刺激措施的支持，雖各地的復甦步伐不一，但環球經濟的復甦動力有望在下半年增強，IMF預測環球經濟今年會強力反彈5.5%。而香港經濟去年第三季已開始復甦，新財政預算案推出逾1,200億元的逆周期措施，料能幫助香港經濟較快「復元」，預測今年香港經濟實質增長介乎3.5%至5.5%。

■香港文匯報記者 顏倫樂

# 陳茂波料今年經濟至少增3.5%



●陳茂波昨出席論壇時表示，期望2021年將是「復元」之年。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）財政司司長陳茂波昨出席論壇時指出，本港經濟在去年第三季已開始復甦，第四季的復甦活動亦理想，但受到第四波疫情影響而緩慢了下來，新財政預算案推出逾1,200億元的逆周期措施，幫助香港經濟較快「復元」，並預測今年香港經濟實質增長介乎3.5%至5.5%。

## 跨境限制將決定復元步伐

陳茂波期望2021年將是「復元」之年。他指，隨着世界多個地方已相繼展開疫苗接種計劃，各界期望疫情的威脅將會逐漸減退。加上寬鬆的貨幣環境及

各地政府大規模財政刺激措施的支持，環球經濟的復甦動力有望在下半年增強。IMF預測環球經濟今年會強力反彈5.5%，但各地的復甦步伐不一。

他亦坦言，復甦的廣度和強度仍存在不確定性。外圍方面，內地經濟強勁增長及其他主要經濟體重拾動力，將有利香港的貨物出口表現。服務輸出也應有所改善，但復元的步伐將受制於跨境人員往來是否能恢復以及恢復的進度。

## 港需把握機遇加快重建

陳茂波指，「復元」過後便是「重建」之時，要做好「重建」，需對形勢

有清晰準確的研判。首先，疫情加快了逆全球化的趨勢，一些國家高舉着保護主義和單邊主義的旗幟，樹立貿易壁壘，製造分化。此外，疫情的經驗亦可能令企業在日後的生產過程中盡量避免過度集中於一兩個國家或區域，一些國家更鼓勵甚至要求企業遷回本國。

內地剛公布「十四五」規劃，其間將以改革創新為根本動力，加快形成以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局，推動經濟高質量發展。他認為要認清香港在這個新階段中的定位和功能，把握好機遇，加速香港疫後經濟的「重建」和「再生」。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府昨宣布推出兩幅土地招標，包括新界古洞第25區住宅地及香港銅鑼灣加路連山道商業用地。其中以銅鑼灣商業地皮較為矚目，項目佔地約15.9萬方呎，可建樓面約107.64萬方呎，買方須興建幼兒中心、長者日間護理中心和地區康健中心，有關樓面計入總樓面內。市場估值約113億至248億元，每方呎樓面地價約1.05萬至2.3萬元。

銅鑼灣加路連山道為罕有市區優質商業地，並極大機會成為今年首幅百億地王，但鑑於近期疫情及環球經濟下，料競投意慾將受影響，加上同期中環商業地王亦推出招標，攤分市場焦點。地政總署安排項目的招標期較長，本周五招標後，於5月7日才截標。

## 古洞住宅地估值逾48億

至於古洞第25區住宅地，則安排在4月23日截標。項目亦相當具規模，佔地約199,859方呎，可建樓面約1,199,153方呎，中標財團需要興建公共運輸交匯處，有關樓面計算入總樓面內。市場預計，該幅地皮每方呎樓面地價約4,000至5,000元，估值介乎48億至60億元。

## 5月截標

# 尚悅·天城洋房售2646萬雙破頂

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅新盤持續受捧，且屢現破頂價。恒基地產旗下元朗唐人新村尚悅·天城昨透過招標以2,646.25萬元售出6號洋房連一個車位，實用面積1,825方呎，天台433方呎，前庭167方呎及花園437方呎，呎價14,500元，成交價及呎價均創項目新高。

新地於西半山明德山亦以招標形式售出全盤最後一個單位，更創項目成交價及呎價新高。單位為32樓A室，實用面積955方呎，屬頂層3房連天台單位，成交價

4,393萬元，呎價46,000元。

## 維港匯1特色戶呎價4.6萬

會德豐地產、信置等5大發展商繼前日以逾1.17億元、呎價53,850元雙破頂價售出西南九龍維港匯1頂層天池屋後，該盤昨再透過招標以8,399.6萬元售出項目最後一間特色天際複式戶單位，呎價46,000元。單位為第1座27樓及28樓B室，實用面積1,826方呎，連245方呎平台及702方呎天台。項目共設2伙特色天

際複式戶已全部售出，反映市場對特色大單位需求熱切。

信置旗下西貢133 PORTOFINO亦以2,465.4萬元售出第1座1樓A單位，實用面積1,174方呎，平台305方呎，呎價21,000元。

## 高爾夫·御苑加推10伙

長實旗下馬鞍山星濠海昨亦售出最後2伙，根據成交記錄顯示，第2A座2樓A室，實用面積1,660方呎，成交價2,480萬

元，呎價約1.49萬元；另外一宗為第1座2樓B室，實用面積1,661方呎，成交價2,250萬元，呎價約1.35萬元。星濠海共454伙，2017年3月起發售，目前全盤沽清。

此外，恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝表示，粉嶺高爾夫·御苑過去一周再錄2伙單位及1幢洋房成交，套現超過8,000萬元。該盤前晚已加推10伙，並於本周五發售，當中包括3伙四房及7伙三房，價單定價由1,645.3萬至2,536.4萬元，折實價介乎1,431.411萬至2,206.668萬元，折實呎價14,895至17,100元。高爾夫·御苑全盤累售368伙，套現逾43億元。