

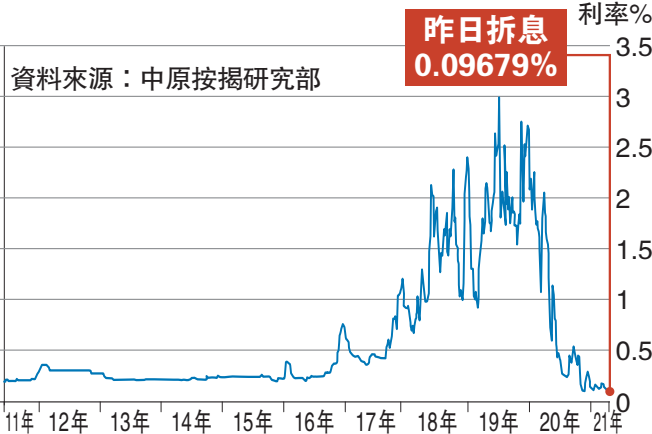
拆息11年低 1個月期跌穿0.1厘

H按揭400萬 月供比1年前慳2140元

本港銀行拆息最新跌至極低點。據財資市場公會網頁顯示，與樓按相關的一個月期拆息跌穿0.1厘，報0.09679厘，跌約0.61點子，創近11年新低。如此情況下，以一個貸款額400萬元、年期25年、H按H+1.3%為例，每月供款為15,805元，較去年同期慳足2,140元或11.9%。業界指，本港資金充裕是推低拆息主因，本港銀行體系結餘超過4,500億元歷史新高水平已逾半年，料拆息仍會徘徊0.1%上下附近水平，並對樓市繼續帶來正面支持作用。

●香港文匯報記者 顏倫樂

近11年新低 1個月拆息走勢



●雷曼兄弟爆煲，引發金融海嘯，本港樓價曾2個月下跌逾13%。
資料圖片

低息助燃 樓價11年升2.7倍

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）疫情之下，本港樓價卻居高不下，近月交投更趨活躍，其中原因離不開低息環境對樓市的支持。翻查資料，本港由2008年開始，持續長達11年的低息環境，期間本港實際利率只得2.5厘左右，如果用拆息按揭，利率可以更低。長期的低息，加上本港樓市供不應求的結構性問題，造就持續11年的大牛市，差估署樓價指數自2008年至今，每年都錄得升幅，樓價亦由最低位104.8點升到最新的384.5點，累計升幅接近2.7倍。

雷曼致QE熱錢橫流

2008年雷曼兄弟爆煲，引發金融海嘯，本港樓價一度急挫，短短2個月下跌逾13%，較2008年高位下跌超過兩成。但其後美國推出量化寬鬆政策，各國央行競相QE（量寬），雖能紓緩市場的資金壓力，但同時亦促使貨幣傾向貶值，加劇通脹，刺激資產價格上升，變相促使更多資金流向樓市，推高全球樓價。

金管局數字顯示，在金融海嘯後，流入本港的熱錢就超過1,000億美元。熱錢的湧入，本港亦進入長達11年的低息大時代，即使美國期間曾經有3年加息，但本港因為銀行體系資金充裕，幾乎從不跟隨美國加息，促成「低按息、高通脹」年代。

翻查政府統計處資料，本港

於2005年後就一直處於通脹，雖然2009年曾因金融動盪而按年通脹跌至0.5%，但其後已極速收復失地，2011年通脹更高達5.3%。去年即使受到疫情衝擊，失業率急速攀升，但通脹依然錄得0.3%。

值得一提的是，上文提到美國於2015年至2018年期間曾經加息9次，共加息2.252厘，但期間本港銀行只於2018年9月輕微加息0.125厘，而當美國於2019年7月再度展開減息，本港銀行則極速跟隨，在2019年10月減息0.125厘。而美國由2019年至2020年，累計減息達2.25厘，即「還原基本步」，息口重新回到接近零息水平，美聯儲局更預期2023年前不會加息。

低息兼通脹催升樓價

長期低息加上通脹，令本港樓市一直處於升軌，即使期間亦曾因外圍環境變化經歷小跌幅，但大方向向升市不變。根據資料，樓價由2008年低位104.8點，今年2月已升至384.5點，11年間累計升幅接近2.7倍。

舉例2008年一個樓價200萬元的單位，最新樓價應已升至740萬元。而今年因為疫苗出現，經濟出現復甦契機，加上持續低息及房屋供應不足，大部分分析員傾向相信樓價續升，最樂觀者更預測全年升15%，若「預言」成真的話，上述單位到年底要足足850萬元才能入場。

打開近月按揭供款單，如果以銀行同業拆息（HIBOR）計劃，會發現每個月供款大幅減少，原因是近月拆息一直於低位徘徊。據了解，昨天與樓按相關的1個月拆息，進一步回落至0.09679%，跌穿0.1%，創自2010年5月4日(0.09%)過後近11年新低。

市場資金充裕推低拆息

中原按揭董事總經理王美鳳回應指，1個月拆息由4月7日0.12661%，持續跌至昨天0.09679%，資金充裕是推低拆息主因。以往平均1個月拆息曾於2009年跌至0.06%歷史低水平，當年銀行結餘處於超過2,000億元至3,000億元水平，惟現時在全球量寬環境下，本港銀行體系結餘超過4,500億元歷史新高水平已逾半年。

由於本港供樓人士主要使用H按，新批H按選用比例高達95.9%，拆息下跌意味

市場實際按息進一步下跌，今年首季市場實際按息約1.46%，現時拆息跌勢下按息跌至1.397%，月供利息開支續減約4.3%，有助減輕業主供樓負擔，對樓市帶來支持作用，亦能推動買家入市信心。

以一個貸款額400萬、年期25年、H按H+1.3%為例，目前實際按息1.397%，每月供款為15,805元，對比去年同期4月H按息達2.5%的封頂息率的17,945元，一年後月供大減2,140元，跌幅11.9%。而每月利息支出亦節省3,676元(44.1%)。

優勢持續 H按佔比95.9%

由於H按與P按之間的息差擴闊至逾1厘，造就H按優勢持續，根據金管局最新2月統計數字，H按選用比例按月再升0.4個百分點至95.9%，與17年7月後歷史紀錄打成平手。目前銀行樓按取態正面積極，今年首季銀行提供之

按揭優惠有所增加，令H按吸引力續增，料H按選用比例將進一步攀升至突破歷史高位。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，疫情肆虐全球多時，近月見多國經濟漸見復甦，令市場揣測未來加息步伐會否提前，然而大部分聯儲局官員仍表示未來一至兩年將保持在接近零的利率水平以及持續買債步伐。他料拆息仍將會維持於0.1厘以下水平一段時間，相等於近乎0利率，實際按息將下降至1.4厘附近水平，將有利樓市平穩發展及具支持作用。

經絡警惕經濟樓市兩極化

不過曹德明補充，香港失業率攀升至7.2%，創近17年新高。而且疫情持續至今，多國經濟受到巨大衝擊，香港難獨善其身，仍未見全面樂觀，提醒現時經濟及樓市出現兩極化情況，考慮置業人士入市前要先做足風險管理及預算。



●業界指，本港銀行體系結餘超過4,500億元歷史新高水平已逾半年，料拆息仍會徘徊0.1%上下附近水平，對樓市有正面支持作用。

晉環三房供大手客選購



●新地張卓秀敏(右)介紹御海灣II的海景優勢。



●路勁地產封海倫介紹晉環的建築設計。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新冠肺炎疫苗接種利好經濟復甦，拆息又持續低企有利樓市，多個新盤爭登場。新地旗下屯門御海灣II落實本周六開售首輪129伙單位，本周五截票。據市場消息，項目截至昨晚7時半累收約1,100票，超額登記7.6倍。另外，路勁地產、平安不動產及港鐵合作黃竹坑站港島南岸第1期晉環日內開價，首張價單將包括一至三房

戶，其中三房納入大手客時段供買家選購。

御海灣II周六發售129伙

新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，御海灣II本周六發售首輪129伙單位(其中1伙招標發售)，面積299至678方呎，包括35伙一房、35伙一房連儲物室、58伙兩房及1伙特色單位。其中128伙以價單發售，折實價567.8萬至

855.81萬元，折實平均呎價18,696元，折實市值近9億元。

至於項目本周六將分兩節棟樓，大手客第1節必須買2伙指明物業，不可同時包含兩個B單位及J單位；散客第2節可買1至2伙。

同系沙田瓏珀山亦加推53伙招標發售。

另一邊廂，路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫昨表示，黃竹坑站晉環最快明日或本周五公布首張價單，首張價單不少於160伙，將包括一房至三房戶，示範單位則會於本周末開放予公眾參觀。

她透露，由於港島區新盤少有提供三房戶，晉環開售時將設有大手客組別時段，三房戶將納入該時段供買家選購，大手客可購2伙至3伙。又指，項目綠化比率超過30%，平台層設有行車迴旋大道及上落客區，連接各座。而日後亦可經24小時有蓋通道，連接港鐵黃竹坑站及THE SOUTHSIDE商場。

另一邊廂，中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，火岸星凱，堤岸仍待批出預售樓花同意書，期望最快下月開售。項目共有1,335伙，集團計劃本月底至下月初為項目進行路演，首輪將集中在新界東區。

星凱·堤岸或月底路演

成交方面，其士國際夥市區重建局合作發展的旺角傲寓昨招標售出2樓A特色戶，面積292方呎，連235方呎平台，成交價697.9萬元，呎價23,901元，呎價創項目新高。

此外，土地註冊處顯示，信置及中電合作發展的何文田加多利山ST. GEORGE'S MANSIONS，上月以2.138億元售出第1座22樓A室，登記買家為趙雪英(CHIU SUET YING)，與寰宇娛樂文化(1046)主席林小明前妻趙雪英名字相同，料為同一人，以首置身份購入。該單位面積3,330方呎，連267方呎露台、537方呎平台及3個車位，呎價64,204元。

粵首度發布 互聯網反壟斷案例

香港文匯報訊 廣東省高級人民法院昨日首次發布互聯網領域反不正當競爭和反壟斷十大案例。此次入選的十大案例涉及網絡遊戲、網絡直播、搜索引擎、電子商務等互聯網新興產業，涵蓋濫用市場支配地位、競價排名、數據抓取、商業詆毀、侵害商業秘密、集體形象商品化權益保護等與互聯網經濟發展息息相關的內容。

去年審結案件佔全國20%

廣東高院於官網披露，近年來廣東法院受理的不正當競爭糾紛和壟斷糾紛案件逐年攀升，去年審結該類案件達897件，同比增長10.9%，佔全國約20%。

在本次公布案例中，華多公司訴網易公司濫用市場支配地位案，是內地首例直播平台訴遊戲廠商壟斷案件，該案規範網絡遊戲及遊戲直播市場競爭秩序；微源碼訴騰訊濫用市場支配地位案，明確互聯網服務壟斷應以涉訴行為具體指向商品或服務界定相關市場；深圳精英商標事務所訴百度公司等不正當競爭糾紛案，明確「競價排名」侵權判定標準及互聯網搜索引擎提供商的責任承擔。

廣東高院有關負責人表示，下一步法院將繼續依法規範互聯網市場主體經營行為，通過司法裁判，促進互聯網領域形成公平競爭、規範有序的市場體系，為推動互聯網經濟發展提供更加有力的司法服務和保障。

華晨遭中證監罰款5360萬

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）遼寧申華控股(600653.SS)昨晚發公告稱，公司間接控股股東華晨集團因涉嫌以虛假申報文件騙取公開發行公司債券核准等違法行為，被證監會罰款5,360萬元(人民幣，下同)，並給予警告。

年度報告涉嫌虛假記載

該公告顯示，華晨違法行為包括，其披露的2017、18年年度報告涉嫌存在虛假記載；涉嫌以虛假申報文件騙取公開發行公司債券核

准；非公開發行公司債券披露的文件涉嫌虛假記載；涉嫌銀行間債券市場信息披露違法；涉嫌未按規定及時披露相關信息。去年10月下旬，作為國企的華晨集團出現債券違約，11月20日宣告進入破產重整程序。

A股汽車及鋰電池股回吐

另一方面，滬深指數昨日則小跌收市，上證綜指報3,472點，跌4點或0.13%；深圳成指報14,101點，跌15點或0.11%；創業板指報2,896點，

跌2點或0.09%。兩市共成交8,456億元，北向資金淨流出近5億元。

周一大幅走強的汽車、鋰電池股遭遇回吐，資金再度湧入抱團股。其中，釀酒板塊一騎絕塵，皇台酒業、金楓酒業漲停，迎駕貢酒漲7%，金徽酒、張裕A升6%，古越龍山升5%。貴州茅台盤中最多升近2%，午後逐漸回落，最終升幅收窄至0.33%。船舶製造、食品飲料、文化傳媒、鋼鐵、電力等板塊也小幅收紅；工藝商品、保險、多元金融、券商信託等板塊跌幅居前。



●華晨集團去年11月20日宣告進入破產重整程序。圖為旗下生產線。 資料圖片



瑞安滬盤

瑞安房地產旗下上海瑞虹新城十期住宅項目臻庭近日正式亮相，戶型面積從90至170平米。據悉，項目裏興建了一個7,000平米的洄遊園林，為瑞虹新城首次精研。圖為十期沙盤模型。

●香港文匯報記者 孔雯瓊