

傳滙豐加細價樓按息

400萬以下樓按加息3點子 每月供多52元

港元1個月拆息9連跌至0.07339厘，為過去11年來新低，有銀行相應調整按揭業務策略，市場消息指，滙豐近日調升400萬元以下細額樓按的利率，變相加息3點子。業界人士認為，由於400萬元樓下的「細碼」樓按在市場上佔比較少，料對市場影響不大，加上港元拆息低企下，是次加息幅度輕微，料可抵消相關影響，不過未來其他中小銀行有機會跟隨。

●香港文匯報記者 馬翠媚

加息後每月供款變化

以借貸額100萬元，還款期30年計

情況	按揭利率	每月供款	增加金額	增幅
未加息	1.39厘	3,400元	-	-
加息3點子	1.42厘	3,414元	+14元	+0.41%

若以400萬物業，借盡九成，即360萬元，還款期30年計

情況	按揭利率	每月供款	增加金額	增幅
未加息	1.39厘	12,240元	-	-
加息3點子	1.42厘	12,292元	+52元	+0.42%

製表：記者 馬翠媚



●市場消息指，滙豐近日調升400萬元以下細額樓按的利率，變相加息3點子。
資料圖片

市場消息指，滙豐近日調升300萬元至400萬元樓按息率，由H加1.32厘調升至H加1.35厘，實質利率由1.39厘升至1.42厘，變相加息3點子。以100萬元貸款、還款期30年計，由原本月供3,400元，加息後每月供3,414元，即月供多14元。若以400萬元物業，借盡九成，即360萬元，還款期30年計，加息後每月只供多52元，相信影響較為輕微。

施穎茵：利率調整空間不大

銀行公會主席施穎茵昨出席例會後表示，不評論個別銀行的商業決定，不過她強調銀行釐訂收費主要考慮營運成本、風險評估及整體環境，她相信利率環境會維持在現時較低水平，就算個別銀行因應商業決定有所調

整，亦看不到有很大調整空間。滙豐發言人則表示，該行定期檢視樓宇按揭息率、現金回贈及其他優惠，並根據市場情況作出調整，將繼續推出不同按揭產品及優惠以滿足客戶需要。

金管局：密切監察市場風險

對於市場關注樓市風險，金管局副總裁阮國恒昨表示，不評論樓市走勢，但留意到樓市交投量有所增加，市場氣氛似乎不俗，對於部分地產商提供高成數按揭，他指若銀行面向這些地產商提供融資，金管局早已為銀行提供清晰標準，而局方由銀行定期收集的數據亦未見有發展商超越相關界線，他強調未來將密切監察市場的風險發展，並會在適當的時間採取適當的措施。

拆息跌料抵消 實質影響微

中原按揭董事總經理王美鳳表示，即使有銀行微調按息，在拆息跌勢下將相互抵消，而不會對樓市、按市構成實質影響。她又指，今年樓市旺勢下，市場按揭貸款額顯著增長，首5個月新取用住宅按揭貸款按年增長達35%，導致銀行在業務策略上有條件將按揭息率及優惠作出調配，以分層方式提供予不同客戶群或貸款個案，而實際上銀行通常會再按個別情況調整或決定批出息率。她亦預期，第三季內樓市靠穩銀行樓按取態維持積極。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明則估計，現時銀行承造按揭的邊際利潤微薄，銀行或針對個別客戶群輕微調

整息率以增加盈利，加上上半年按揭市場暢旺，估計銀行全年批出按揭貸款額的目標或已接近「到數」，下半年或會更審慎作出批核，未必需要太進取搶攻按揭市場。

實際息率年內或維持1.5厘

曹德明又引述公司研究部的內部數據指，今年首半年承造300萬元至400萬元貸款額的客戶只佔整體8.8%，而承造400萬元或以下貸款額的客戶只佔整體13.2%，因此料是次調整對客戶影響相當輕微。他認為市傳有調整按揭息率只相差3點子，料對客戶實際供款影響十分輕微。他亦預期年內按揭利率上調空間不大，而一個月拆息料於0.1厘以下反覆上落，估計實際按揭息率維持於1.5厘附近水平。



●君譽峰近日錄得雙破頂成交。

君譽峰248呎連天台戶賣1250萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 香港樓價指數破頂前夕，市區納米戶已現新高價。恒基地產旗下已為現樓的北角馬寶道3號君譽峰一個248方呎頂層連天台的一房戶透過招標以1,250萬元成交，呎價達50,403元，成交價及呎價均創出項目之新高。

該單位為君譽峰頂層連天台28樓C單位，一房兩廳，實用面積248平方呎，連215平方呎私人天台及95平方呎私人平台，成交價約1,250萬元，呎價約50,403元，兩者均創出項目之新高。項目對上一宗最高成交價及呎價之單位，為28樓單位B，屬相同間隔及戶

型，成交價約1,240萬元，成交呎價約50萬元，該單位已於2018年6月19日成交。連同今次招標之成交單位，君譽峰至今累售268伙，套現逾18.93億元。

壽星山道東1號洋房2.6億「賣殼」

超級豪宅亦受捧，爪哇持有壽星山道東1號的20號屋以2.6億元售出，實用面積2,840平方呎，呎價91,549元，成交價創項目新高價。是次交易以買賣股權形式進行，料買家節省30%的辣稅，涉及稅款7,800萬元。億京旗下已屆現樓的荃灣映日灣以3,729.9萬元售出第1座地下及1樓D室，實用面積

2,908方呎連78方呎平台、529方呎花園特色戶，呎價19,549元，成交價為映日灣次高紀錄。

根據地土註冊處資料，嘉里建設旗下何文田翰名高層A室，實用面積1,132平方呎，以3,743.8萬元成交，呎價約33,072元，成交價及呎價均屬項目新高，買家是麥成輝(MAK SING FAI ARGUS)。中原地產高級資深營業董事麥成輝接受查詢時證實買入該單位，有可能作自住用。另外，建灝地產旗下屯門上嵐將於明日展開銷售首輪79伙，該盤昨日截票，消息指累收約560票，超額認購逾6倍。

CCL破頂前爭持 按周跌0.52%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 本港私人住宅樓價指數於破頂前夕高位爭持，中原城市領先指數CCL最新報186.89點，按周跌0.52%；反映大型屋苑樓價走勢的CCL Mass報189.15點，按周跌0.75%；CCL(中小型單位)報187.08點，

按周跌0.66%。

不過，反映豪宅樓價指數的CCL(大型單位)報185.93點，按周升0.24%，連升2周共0.82%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，隨著樓價逼近歷史高位，樓價於破頂前明顯由連升轉為

反覆爭持。

豪宅樓價指升0.24%

他指出，最近3周，CCL在186點到188點之間窄幅爭持，CCL_Mass在189點到191點爭持，CCL(中小型單位)在

187點到188點爭持，CCL(大型單位)企穩185點水平。樓價持續於高位反覆，等待突破。現時CCL距離自己歷史高位190.48點相差1.88%，CCL_Mass相差1.32%，CCL(中小型單位)相差1.64%，CCL(大型單位)相差3.13%。

古洞第24區收12標書 希慎參戰

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 疫情緩和，加上最近樓市向好，昨日截標之上水古洞地反應理想，項目收到12份標書，較4月截標之旁邊古洞第25區收到10份標書更受歡迎，入標財團以本地發展商為主，而「稀客」包括大鴻輝興業、佳兆業亦有落場，而早前投得銅鑼灣加路連山道商業地「華懋及希慎」組合，今次亦有投標，相當熱鬧。

古洞第24區住宅用途地位處古洞北新發展區，鄰近規劃中的北環線古洞站，地皮面積82,065方呎，最高可建總樓面為492,388方呎(私人住宅用途部分不得多於410,324方呎)，總地積比率約6倍。項目中的商業用途部分將不可拆售，其最高可建總樓面為82,065方呎。項目發展期止於2027年9月30日。

樓面地價最高每呎8000元

參考剛於4月批出的古洞第25區住宅用地，由新地以86.14億元奪得，每呎樓面地價約7,184元，昨日截標的住宅地皮與其相鄰，業界估值亦因而樂觀。預料介乎32億至39.4億元，每呎樓面地價約6,500元至8,000元。值得注意的是，恒地在鄰近持有一幅地，並於2018年完成補地價，估計今次出價亦較積極，成為今次中標呼聲甚高的地產商。

綜合市場資訊，昨日入標發展商包括嘉里、會德豐地產、新地、長實、恒地、嘉華、遠展、大鴻輝及佳兆業等，大部分選擇獨資入標。而信置亦繼續夥拍招商局置地投地，曾經高價投得銅鑼灣加路連山道商業地的華懋及希慎，亦再聯手入標。

具鐵路優勢 料建中小型單位

嘉華香港地產發展及租務總監尹紫薇表示，地皮鄰近未來古洞站，加上項目落成時能配合古洞站啟用，相信準買家會喜歡具鐵路優勢、方便的地方，預計發展中小型單位。佳兆業資本市場部總經理助理杜晴表示，近年政府極力推動新界北基建發展，公司看好該區前景，而且認為地皮位置有優勢，鄰近規劃中的北環線古洞站，相信該站是帶動這區發展的關鍵要素。

萊坊執行董事林浩文表示，是次入標數目在預期之內，認為地皮成交價對該區有重要的指標性作用，亦可了解發展商對該區的信心。他指，項目規模較大，剪裁及規劃容易，但基建及商業配套仍然有待完善，形容該區域有點像當年的將軍澳，相信首批住宅的定價會較吸引，但業主主要守一段時間，以將軍澳的經驗，這區的成熟期需時約10年。



古洞第24區地皮位置圖



● 業界人士認為，項目規模較大，惟基建及商業配套仍然有待完善，發展成熟需時約10年。
● 攝影/製圖：記者 顏倫樂

利嘉閣後勤派第二季花紅



● 地產代理佣金收入大豐收，利嘉閣地產中高層員工可獲相等於0.74個月花紅。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 本港第二季樓市交投熾熱，地產代理佣金收入大豐收，利嘉閣地產總裁廖偉強表示，為了感謝全體後勤員工對前線同事的大力支援，決定向後勤員工發放今年第二季花紅，基層員工可獲得0.49個月及中高層員工可獲得相等於0.74個月花紅。

廖偉強相信，現時市場上已沒有利淡因素，隨之而來的只會有利好消息，日後只要內地與香港兩地通關，本港的經濟活動便會再度活躍，預計樓價如無意外將會在今年的第三季內創新高。