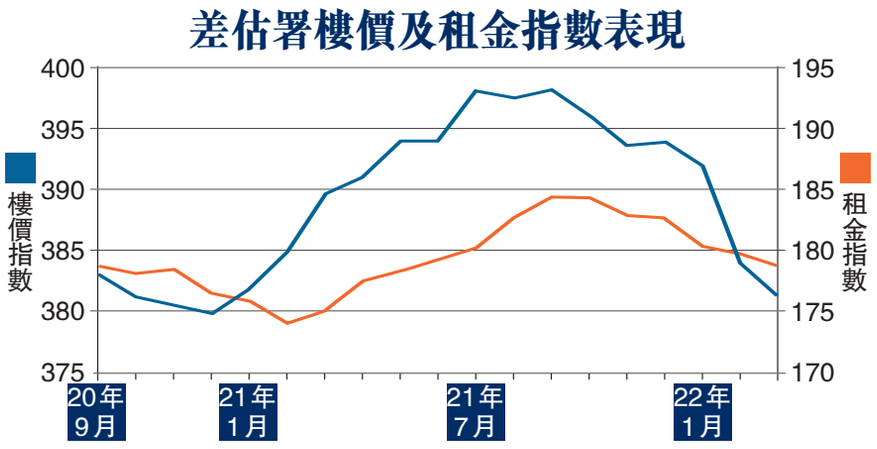
財爺PLAN迎放寬限聚 經濟重啟入市加快

差估指數跌勢放緩 樓市臨轉角

限聚放寬有利經濟回暖，香港樓市有望轉勢回升。差估署昨日公布最新樓價指數，3月私人住宅售價指數報381.3點，按月跌0.7%，連跌3個月並創15個月以來新低，但較1月的1.1%跌幅及2月的2.08%跌幅都收窄。多位業界人士均指，樓價跌幅已見收窄，最近疫情開始受控，限聚令放寬，預料次季樓市在一手帶動下將「價量齊升」，收復首季失地，下半年樓市氣氛將會逆轉。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

差估署樓價及租金指數表現



差估署昨日公布最新數據顯示，3月私人住宅售價指數報381.3點，較2月的384點再跌0.7%，連跌3個月並創下15個月以來新低。總結今年首季，樓價指數累跌3.2%，並較去年9月的歷史高位累跌4.22%。

租金六連跌 首季累跌3.2%

在各類型物業中，A至C類中小型單位(100平米以下)售價指數按月跌0.67%；D類以上大單位(100平米或以上)售價指數按月跌2.1%。至於租金指數連跌6個月，3月私人住宅租金指數報178.8點，按月跌0.56%，首季租金指數則累跌3.2%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，3月差估署樓價指數主要反映2月中旬至3月上旬市況，當時疫情仍然嚴峻，但樓價跌幅較預期少，相信是受2月下旬預算案進一步放寬按保樓價上限(俗稱財爺PLAN)，再配合3月初疫情觸頂後，買家隨即加快入市所拉動，故令樓價跌幅明顯收窄。

下半年留心新政府樓策

隨着近期疫情持續改善，加上二手交投轉旺，業主顯著收窄議價空間甚至反價，相信下次公布的4月樓價指數可望喘穩橫行，甚至有輕微升幅。在首階段放寬限聚措施效應下，樓市氣氛進一步轉活，無論一二手市場均受惠，相信首季積聚的購買力將持續釋放，帶動5月及6月整體樓市交投量價齊升，樓價指數大有機會在次季完全收復首季失地。

◆有業界人士認為，疫情持續改善，加上二手交投轉旺，業主顯著收窄議價空間，4月樓價指數可望橫行，甚至微升。 中通社

至於全年樓價方面，只要疫情不再嚴重復發，他相信下半年樓市趨向樂觀，樓價可望升5%或以上。另需注意是新一屆特區政府上任後的樓市政策，或可成為下半年樓市的風向標。

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麒亦料，疫情開始受控，有信心第二季樓市在一手帶動下「價量齊升」，4月官方指數開始轉勢，按月跌幅收窄至0.5%以下，並預測下半年樓市氣氛逆轉，全年樓價仍有望升3%至5%。不過，失業率攀升，住宅租金短期內受壓，預料今年整體住宅租金表現由持平至上升3%，其中豪宅表現較好。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，3月為香港第五波疫情最嚴峻時期，經濟甚至政府活動停擺近半個月，香港一二手成交量亦創新低，樓價隨成交量下跌屬正常。隨着確診數字回落，社交距離措施放寬，經濟活動已逐步復甦，4月下旬多個一手全新項目推出，銷情亦相當不俗，預期4月一手成交量將較3月有6倍的升幅。

疫情放緩利報復式反彈

陳永傑相信，樓價於3月已見底，4月樓價指數將反彈回升，物業成交量於第二季將出現報復式反彈。至於租金指數持續下跌，陳永傑指疫情下經濟下滑，市民或於住屋上減少開支，而且尚未通關，海外僱員租住需求減少，令租賃市場受壓，相信一日未通關，租賃市場將繼續受壓，租金難有上升動力。

坊間指數已連升三周

香港文匯報訊（記者 蔡競文）差估署昨日公布的3月私人住宅售價指數按月跌約0.7%。不過，以更為貼市的坊間代理的統計數據，可發現樓價已經企穩，如美聯樓價指數已連升3個星期，最新報167.13點，累計也回升約0.7%，換言之，4月差估署指數極可能止跌回升。

新按保疫情緩 購買力釋放

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，隨着確診人數由高位回落，連同新按保效應下，購買力釋放。當中，近期多個新盤登場，反應理想。而即使市場焦點集中一手，惟上周35屋苑二手成交量仍然逼近百宗。若以近5星期合計，平均每周成交量更高達127宗，遠高於年內首12周平均每周僅56宗，超出1.2倍。部分業主見市況回暖，亦收窄議幅空間，甚至提價。相信隨着疫情逐步受控，經濟將有所好轉，估計第二季樓價有力回升約3%至5%。

香港置業研究部董事王品弟昨亦預期4月樓價有望回升。他指出，疫情緩和下，數據顯示樓市成交已經轉旺，本月截至26日錄2,814宗二手住宅註冊，較上月同期增加18.4%，亦已迫近3月全月的2,846宗水平；料4月全月將錄約3,400宗，按月增約二成，與今年1月水平相若。

而若按金額劃分本月至今二手住宅註冊量表現，受惠放寬按保措施，逾1,000萬元物業表現更突出，當中價值1,000萬元以上註冊環比增加32.7%；價值500萬元或以下註冊亦增20.9%。至於價值500萬以上至1,000萬元註冊量最多，暫時累計1,505宗，環比增加12.6%。

二手住宅註冊環比變化

類別	本月*註冊量	3月同期變幅
500萬元或以下	745	↑20.9%
逾500萬至1,000萬元	1,505	↑12.6%
逾1,000萬元	564	↑32.7%
總數	**2,814**	**↑18.4%**

*截至26日，個案主要反映前一個月市況
資料提供：土地註冊處及香港置業

按證加息0.25厘 供款增3.4%

5月份加息後定按每月供款變化

貸款額 500萬元 貸款年期 30年					
	4月		5月		供款變化
	息率	每月供款	息率	每月供款	
10年	2.2厘	18,985元	2.45厘	19,626元	增加641元/3.4%
15年	2.35厘	19,368元	2.6厘	20,017元	增加649元/3.4%
20年	2.5厘	19,756元	2.75厘	20,412元	增加656元/3.3%

資料來源：經絡按揭轉介

香港文匯報訊（記者 黎梓田）美聯儲早前明確預告5月可能大增加息力度，以對抗急劇通脹。港元拆息連日向上，與樓按相關的一個月HIBOR連升5日，昨日升51點子至0.21208%。香港按揭證券公司亦於昨率先宣布加息，在下個月開始收到10年至20年期定按申請，息率劃一上調0.25厘，分別加息至2.45厘至2.75厘，每個月供款將增加約3.4%。

經絡按揭轉介表示，以500萬元貸款額、年期為30年為例，若以最新5月定按計劃的利率計算，10年期、15年期及20年期的每月供款分別為19,626元、20,017元及20,412元，較4月定按計劃，每月供款分別增加641元（3.4%）、649元（3.4%）及656元（3.3%）。定按計劃對比現時H按（H+1.3%），並以一個月HIBOR為約0.21厘計算，5月的10年、15年及20年定按計劃的每月供款則分別較H按增加2,346元（13.6%）、2,737元（15.8%）及3,132元（18.1%）。

美聯儲加息或掀資金外流

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，是次按證公司上調定按計劃的年利率，相信是因應美國已啟動加息周期，在資金成本壓力增加的情況下，而作出相應調整。3月平均12個月銀行同業拆息（HIBOR）按月抽升47點子至1.4厘，創21個月新高。市場預期美國聯儲局下月議息會議有機會再加息半厘，若加息持續，屆時香港資金有機會外流，從而令香港拆息繼續上升，因此按證公司於5月適當調整定按計劃的年利率。

中原按揭董事總經理王美鳳指出，與供樓相關一個月拆息近期徘徊0.2%水平，對比去年超低位上升0.15%。由於傳統定按息率定價結合目前市場按息水平及未來息率走向因素，隨着拆息連同按息已升，再加上美國已預告於5月議息會議加息，雖然暫時本港有條件不跟足加息幅度，但拆息將會上升，故此按證在息率趨升的情況下調整定按息率。

中原按揭料定息按比例升

王美鳳表示，用家在定息期可免受利率波動之風險，適合希望鎖定每月供款額的長線用家，讓用家增添選擇。但由於現時定按息率較目前市場按息約高0.5厘或以上，等同用家需多付溢價換取定息期保障，本地用家傾向採用即時慳息效果及有銀行回贈的按揭計劃，故此傳統帶有溢價的定按多年來未見普及，近年使用率徘徊0%至0.1%。她相信進入加息周期後，預料定按使用率將逐步上升至個位數水平。

年輕客青睞 柏瓏I收票破1.28萬

香港文匯報訊（記者 黎梓田）發展商加快銷售步伐谷一手市場。由信置(0083)、嘉華國際(0173)及中國海外(0688)合作發展的錦上路站柏瓏I於今天截止收票，發展商指截至昨晚8點暫收逾1.28萬票，超額近32倍，本周五將推售388伙。至於恒基昨日公布，旺角利奧坊·壹隅將於周日發售138伙，折實價499.5萬元起。

周五賣388伙 607.9萬入場

信和置業營業部集團聯席董事田兆源表示，柏瓏I較受年輕買家歡迎，以2房戶型為主。而項目花園園林及遊樂空間逾26萬方呎，綠化比率高達30%。發展商表示，將與中銀香港合作，為買家提供綠色按揭計劃，買家最多可獲6,880元的額外現金回贈、2.8萬元理財獎賞。另設有按揭專員，為買家提供視像申請及諮詢。

發展商早前公布，將於本周五(29日)盡推三張價單共388伙，折實價607.9萬元起，若按價單定價計算，總值逾40億元。當中，1房佔111伙，2房佔216伙，3房佔61伙。銷售安排將分兩組，A組大手買家最多可購買3伙，當中至少購買1伙3房單位。

MARINE超額登記31倍

另一新盤，會德豐地產啟德MONACO MARINE次輪發售112伙，截收近3,600票，超額認購31倍，包括首輪向隅客，當中逾20%為新入票買家，並將繼續於尖沙咀太子酒店進行銷售。公開發售的112伙，面積326至713方呎，折實價821.5萬至1,942.2萬元，折實平均呎價26,530元。

利奧坊·壹隅周日售138伙

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝昨日表示，旺角利奧坊·壹隅將於周日發售138伙，包括2房、1房連儲物室、1房及開放式，面積208呎至382方呎，折實價499.5萬元至938.3萬元，折實呎價22,113元至25,538元，當中115伙(83%)折實售價不多於700萬元。項目首輪銷售將於周六下午4時截止登記，市傳截至昨晚7時累計收票逾500張，超額認購逾2.5倍。

◆信置田兆源（左）與中銀香港劉寶萍一同介紹柏瓏I綠色按揭計劃內容。

至於同系啟德THE HENLEY II首張價單涉61伙，暫收280票，超額3.5倍。

新地屯門項目醞釀推出

至於新地（0016）繼日前公布大埔白石角新盤命名為SILICON HILL後，最新計劃今日就屯門項目舉行記者會進行命名，以「雙盤齊發」之勢谷起市場。根據地政總署資料，新地已經就位於欣寶路8號的兆康項目之第1A期(824伙)、第1B期(800伙)、第2A期(929伙)、第2B期(729伙)、第3A期(534伙)及第3B期(769伙)申請預售樓花同意書，合共涉及4,585伙。

荃灣舖呎租264元 貴過尖沙咀銅鑼灣

◆荃灣沙咀道254–256號地舖，業主一分為四後，月租收入達35.3萬元，較舊租升21%。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）民生舖在疫市下成為新寵，連出租舖位也獲檔主瘋狂搶租。喜來登旺舖最新表示，位於荃灣沙咀道254-256號地下舖位，業主早前把舖位分隔成4個舖位招租，面積300至800方呎不等，獲多名租客搶租，最後獲生活百貨、海味及麵包店等租用，月租合共35.3萬元，較舊租升21%，平均呎租約173元，個別成交呎租高達264元，超過部分尖沙咀和銅鑼灣核心區街舖價位。

喜來登旺舖葉德榮表示，沙咀道254-256號地舖建築面積為約2,050方呎，閣樓建築面積約1,000方呎，原由新鮮食品超市租客以租金29萬元承租。後來把地下舖位分成4個舖位出租，現時4間舖位總租金高達35.3萬元。

拒絕果菜店餐廳搶租

喜來登旺舖指，首輪招租自去年尾展開，反應非常熱烈，地下4個舖位每個舖位均有數名租客競逐，以現時零售市道來說實為近年罕見。該行續稱，業主對出租條件及租客也有一定要求，首先行業不可重複，而且租客要穩健並迎合區內消費，曾有數名經營果菜及餐廳租客出價非常積極甚至願意承租整批舖位，但業主最終顧及現時營商環境，均把該類租客一一婉拒。