

疫情回穩 逾2500伙新盤搶推

「寬聚」釋放購買力 一手成交料倍升

本港疫情回穩，政府分階段放寬社交距離措施，積累了一季的購買力逐步釋放，發展商繼續搶攻，4月一手盤成交量急升6.8倍至約1,029宗。5月份至少有逾2,500伙新盤推售，連同貨尾盤，業界估計5月一手成交量會進一步升至2,500宗，按月倍升。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

本月計劃推售新盤

樓盤	單位數目
利奧坊·壹隅	614伙
啓德THE HENLEY II	301伙
大埔白石角 Silicon Hill	576伙
火炭星凱·堤岸	506伙*
錦上路站柏瓏I	327伙*
九龍城瓏碧	190伙
*高餘單位	合計：2,514伙



▲信置田兆源(中)表示，柏瓏I開售反應十分熱烈，本周三盡推售最後327伙。旁為嘉華國際溫偉明(左)及中國海外游偉光。

▲利奧坊·壹隅於今日開售首輪138伙，並於昨日下午4時截票，市傳累收近900票，超額登記5.5倍。

5月份有多個九龍區新盤部署出擊，當中恒基地產旗下旺角利奧坊·壹隅於今日開售首輪138伙，並於昨日下午4時截票，市傳累收近900票，超額登記5.5倍。今日推售的單位，實用面積由208方呎至382方呎，包括開放式至兩房戶，折實價499.516萬元至938.308萬元，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。

利奧坊·壹隅截收近900票 今開售

同系啓德THE HENLEY II亦於本周二開售首輪98伙，當中包括6伙海景戶A單位，而以價單發售92伙標準分層單位，面積

379方呎至575方呎，折實價873.8萬元至1,531.4萬元，折實平均呎價24,757元，該盤截至昨晚累收逾350票，超額認購逾2.7倍。此外，碧桂園旗下九龍城瓏碧已獲政府批出預售樓花同意書，有望本月推出，項目提供190伙，戶型涵蓋開放式至2房戶。

柏瓏I再提價加推 周三賣327伙

新界區亦持續有新盤供應，信置夥拍嘉華及中國海外合作港鐵錦上路站柏瓏I上周五沽清首輪388伙後，當晚加推168伙。為回應市場需求，信和置業營業部集團聯席董事田兆源昨表示，再加推159伙，折實平均呎價18,778元，加價0.5%至1%，項

目全數單位已經推出，並落實於本周三推售次輪327伙，本周二截票。

該盤昨晚加推159伙，實用面積339至768方呎，包括一至三房戶，扣除最高16%折扣，折實價663.26萬至1,419.51萬元。當中更首度推出第3座兩房樹蔚單位(第3座B2單位)，實用面積513平方呎，共涉16伙；入場單位為3座1樓B2單位，扣除16%最高折扣優惠後，折實價905.6萬，呎價17,653元。

新鴻基地產旗下大埔白石角 Silicon Hill亦計劃月內售，全盤分三期發展，合共提供1,871伙。計劃本月推售的第一期由5座12層高的低密度住宅大樓組成，提供576

伙。當中近九成為標準戶，戶型包括開放式至三房戶，另設連平台及頂層特色戶。項目關鍵日期為2024年2月29日。此外，中洲置業旗下火炭星凱·堤岸部署本月內重推，項目尚有506伙未推出。

上月一手成交1029宗 按月升6.8倍

事實上，4月份新盤市場重新啟動，在啓德MONACO MARINE及港鐵錦上路站柏瓏I相繼推盤下，4月一手盤成交量明顯反彈。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，今年首季疫情空襲發展商推盤，隨着疫情受控，發展商全速推盤，4月

份一手成交量達1,029宗，按月回升6.8倍。5月有多個新盤推售，預計5月一手成交可達2,500宗，恢復疫情前正常水平。

展望全年樓價走勢，他預料，疫情回穩，政府分階段放寬社交距離措施，百業重新起動，香港經濟於下半年有望向好，4月開始已見樓價回升，料今年餘下日子可追回去年第四季及今年首季的跌幅，預測今年全年樓價升15%。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明稱，疫情逐漸回落，市面人流回升，樓市整體交投暢旺，發展商相繼重啟新盤部署，料疫情持續受控，4月一手成交回升至約1,100宗，5月一手有望進一步升至1,500宗。

南亞裔買家四度追價 1121萬購海逸豪園銀主盤

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)疫情回穩，二手樓交投轉旺，亦重現買家追價買貨情景，紅磡海逸豪園有銀主盤獲印巴籍買家4度追價共41萬元承接，成交價1,121萬元。

美聯物業黃埔區區域聯席董事殷勸麟表示，該單位為海逸豪園10座高層E室，實用面積609方呎，屬罕有高層「大兩房」則王單位，物業已為銀主盤，銀主放盤叫價1,170萬元，接受還價。由於同類單位極少放盤，廳、房及廚房面積媲美逾800方呎大單位，吸引一直於區內租樓多年、並從事珠寶生意之印巴籍買家先後經過四度追價，最初還價至1,080萬元，銀主未動心，買家其後再追價至1,100萬及1,110萬元，最終要追價至1,121萬元才奪得心頭好，實用呎價約18,407元，計劃自用。

將軍澳中心連天台海景三房戶更是以接近業主放盤叫價成交。中原地產將軍澳都會分行經理黃仕斌表示，該單位為將軍澳中心第2座高層C室，實用面積684方呎，三房套，望東南海景，業主開盤叫價1,217萬元，最終以1,216.8萬元成交，即業主只接受還價2,000元，實用呎價17,789元。業主於2002年10月以273.9



◆紅磡海逸豪園高層「大兩房」則王近日經過四度追價後以1,121萬元成交。

萬元購入，持貨近20年，眼面獲利942.9萬元，升幅3.44倍。

將軍澳中心3房貼近放盤價沽

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，靜候多個月的一手市場，近日再趨熱鬧，新盤連環推售，刺激購買力釋放，市場上更不乏買家在搵二手盤，令一二手均有理想表現，樓價持續回升。

資料顯示，4月份10大屋苑成交投共錄303宗，較3月256宗上升約18.4%，並且是自去年7月後重上逾300宗水平，創出9個月新高。當中港島區3個指標屋苑錄約72宗，按月升約12.5%，九龍區4

個指標屋苑則錄得約121宗成交，按月升約17.5%，至於大型樓盤當前的新界區，3個指標屋苑交投錄得約110宗，按月增加約23.6%。

太古城4月成交見10個月新高

美聯物業太古城金星閣分行區域營業董事施衍銘表示，太古城4月份錄約37宗買賣，不單較3月份上升逾50%，並且創出去年6月後的10個月新高，美聯物業康怡柏蕙苑分行高級區域經理施志剛亦表示，隨着疫情緩和，社交距離等防疫措施放寬，市場氣氛向好，準買家亦加快入市，惟不少筍盤被消化，故康怡花園4月份交投與3月份大致相若。

「息魔」逼埋身 高成數按揭要先計數

特稿

近期樓市再度活躍，新盤賣個滿堂紅，然而美國重啟加息週期，雖然本港銀根充裕下，美國「息魔」來襲尚需時傳導至香港，不過在加息週期下，港息終將跟隨美息升勢已是毋庸置疑，而在本港寸金寸土的大環境下，買樓始終是一件人生大事，加上處於加息週期，有意上會者在入市前一定要「識計數」，尤其有意欲造高成數按揭的買家，按揭還款分分鐘長達幾十年，連串加息難免有機會對供款造成壓力，因此亦需慎選按揭產品。

美國若持續加息 按息勢受影響

美國在3月加息一次後，本港銀行雖然仍未有跟隨上調最優惠利率(P)，而在港銀行體系結餘尚有3,000多億元水平下，港元拆息亦未見大升，驟眼來看，似對欲造H按或P按買家都無太大影響，不過參考3月份平均12個月HIBOR按月抽升47點子至1.4厘，創21個月新高，市場預期美聯儲本周議息有機會再加息半厘，若加息持續，屆時香港資金有機會外流，從而令港息繼續上升，並有機會影響按揭。

本月申按保定息需多逾3%

在「息魔」步伐漸行漸近之際，按揭公司日前已宣布，在5月份適當調整定按計劃的年利率，凡於5月內的定息按揭申請，10年期利率將調整至2.45厘、15年期利率調整至2.6厘、20年期利率調整至2.75厘，較4月份各年期的年利率，分別上調0.25厘。

以500萬元貸款額、30年期為例，若按最新利率計算，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，較原有定按計劃，每月供款分別增加641元、649元及656元，同樣增加逾3%。

定按對比H按 供款增逾一成

若以同樣條件，對比浮息及定息產品，以現時H按計劃(H+1.3%)、一個月HIBOR為0.21厘計算，H按實際利率1.51厘，每月供款為17,280元，以最新5月份的10年、15年及20年定按計劃的每月供款計，則比H按分別增加2,346元、2,737元、3,132元，供款分別升13.6%、15.8%及18.1%。

若在HIBOR持續上升下，以同樣條件計算H按供款，當一個月HIBOR升至0.45厘，H按實際按息升至1.75厘，業主每月供款將增加414元或2.4%至17,862元；若然一個月HIBOR升至0.7厘，H按實際按息則達2厘，業主每月供款則較最初增加1,032元或5.9%至18,481元，即一年供樓開支便增加逾1.2萬元。

加息陰霾料增定按使用率

參考金管局最新3月份統計數字，H按選用比例達97.1%，主因現時HIBOR仍處於較低水平，市民大多偏向選擇H按計劃以先節省更多利息開支，加上現時定按利率較目前市場按息約高0.5厘或以上，意味用家需多付溢價換取定息保障，故此在本港多年來的超低息環境下，期內傳統帶有溢價的定按亦未見普及，不過隨着美國重啟加息週期，料定按使用率將逐步上升。

◆香港文匯報記者 馬翠媚

滙控杜嘉祺：深信香港能強勁復甦

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)滙控(0005)日前舉行股東周年大會，主席杜嘉祺會後發表聲明指，今年方始數月，外圍環境更見艱巨多舛，疫情持續發展帶來極其嚴峻的考驗，不過他強調，香港經歷數月的困難時期後重啟經濟和社會實在令人鼓舞。

他亦提及自己在香港生活了30多年，見證着這個城市克服多次危機，他深信香港能再次重振旗鼓、強勁復甦。

踏入2022年，除了香港疫情反覆外，

內地部分城市亦按下「慢行鍵」，杜嘉祺在聲明中亦特別提及內地情況，指內地現正對抗兩年疫情以來的高峰，他衷心希望這些地區能夠跟隨香港的步伐，同樣強勁復甦。滙控上週三(27日)公布今年首季業績，期內香港及內地業務的列賬基準稅前利潤，分別按年大跌45.8%及9.7%。

外圍挑戰料加劇市場波動

展望未來，杜嘉祺指隨着全球經濟短暫復甦和環球貿易再度強勁增長，該行

年初時對經濟前景抱有期盼，但他提醒外圍環境正加劇潛在挑戰，意味日後可能面對另一個嚴重經濟衝擊，而世界銀行早前公布，全球增長遜於先前預期，通脹將會大幅加劇，料對家庭負擔以至生活水平的影響顯而易見，消費及資本支出亦難免受打擊。他預期市場將會持續波動，該行未來會繼續密切監察全球經營環境的變化。

傳平保支持分拆滙控亞洲

另外，《彭博》引述知情人士報道，

滙控主要股東中國平安(2318)已與該行商討分拆滙控亞洲業務，並將該業務在香港單獨上市的想法，中國平安認為在港上市的獨立亞洲企業將擁有更高的盈利能力、更低的資本要求和更大的決策自主權，亦相信分拆將獲得投資者的廣泛支持。

事實上，早在滙控上週放榜之前，已有股東提出分拆亞洲業務的建議，認為有助減低地緣政治風險及釋放更大估值，不過滙控管理層出席業績會回應查詢時指，未有考慮有關分拆建議。



◆杜嘉祺表示，香港經歷數月困難時期後重啟經濟和社會令人鼓舞。

資料圖片