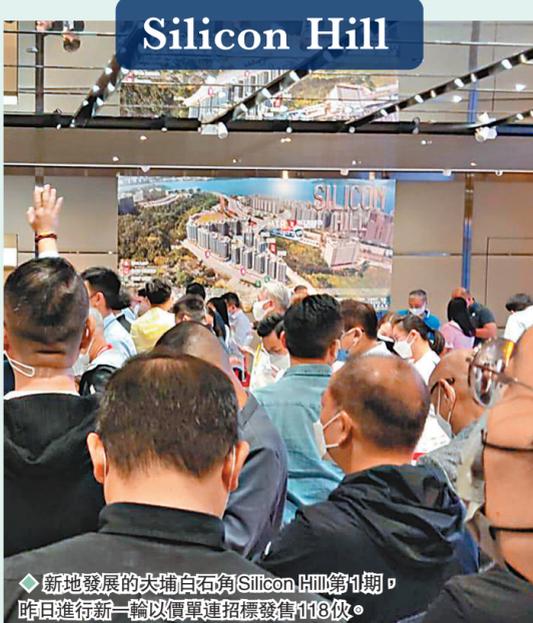


美加息無礙樓市 兩盤周末銷情報捷

Silicon Hill 110伙「一Q清枱」 必嘉坊開賣沽逾120伙

美聯儲加息0.75厘，惟港元最優惠利率(P)未有跟隨上調，加上本港樓市剛性需求強勁，新盤銷售熱度絲毫未減。恒地旗下999年地契、紅磡重建項目必嘉坊第一期「必嘉坊·曦匯」為美聯儲加息後首個推出全新一手盤，昨日首輪開售182伙，截至晚上10時沽出121伙，佔開售量約66%。同日推出搶客的新地白石角Silicon Hill第1期昨日以價單形式推售110伙，消息指110伙已全數沽清。

◆香港文匯報記者 黎梓田



周六新盤銷情

樓盤	伙數
必嘉坊·曦匯	121
Silicon Hill第1期	110
利奧坊·壹隅	2
維港匯II	2
喜·揚	2
The Holborn	1
恆大·瑤灣	1
柏瀾II	1
海茵莊園	1
PRINCE CENTRAL	1
總數	242

資料來源：市場資訊
製表：記者 黎梓田

據現場所見，必嘉坊·曦匯售樓處由昨日早上9點左右已有大批準買家排隊等候，並在發展商安排之下有序進場，到場準買家大部分均為年輕客，亦有部分家庭客帶同小孩到場揀樓。發展商指，首輪開售2小時即售出88伙，佔開售單位總數的182伙約五成。

有不願透露姓名的父母客表示，自己並非買家，是子女透過授權書形式委託自己到場揀樓，因睇好樓市及項目地段而斥資入市。有市場人士指出，項目位處市區核心地段，前往港島核心商業區也較便捷，加上全部單位折後低於1,000萬元，故能吸引年輕客入市。

恒基代理營業(一)部總經理林達民表

示，必嘉坊·曦匯首輪開售共售出121伙，佔開售單位182伙約六成半，總樓價超過8.47億元。

必嘉坊籌備短期加價加推

林達民補充指，現積極籌備在短期內加價加推，並正研究加價幅度。在後疫情時期及美國加息的情況下，仍錄得良好的銷情，他感到滿意。在售出的單位中，錄最高呎價的單位為26樓D室，實用面積為202平方呎，呎價26,166元；而最高成交價的單位為28樓的H室兩房單位，實用面積369平方呎，成交價935.64萬元。另A組一買家共購入2伙單位，分別為B室一房(275平方呎)及H室兩房(369平

方呎)單位，總開價為1,640萬元。

另外，新地發展的大埔白石角Silicon Hill第1期，昨日進行新一輪以價單連招標發售118伙，包括價單形式銷售110伙以及招標出售8伙，該批新一輪銷售涵蓋開放式至3房戶，最平單位屬翠景閣第3座2樓A5室，實用面積217方呎，折實379.88萬元，而折實呎價由16,234元起。

代理料全月一手表現向好

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，市區盤向來需求熾熱，必嘉坊·曦匯為紅磡區超過10年罕見逾2,000伙大型樓盤新供應，而且地理位置優越，位於紅磡站、何文田站，及黃埔站中心點，交

通便利，吸引大批客戶追捧。美聯客戶中用家佔比約七成；另約三成成為投資客，預期項目入伙後實用呎租可達60至65元水平，回報率約3厘。至於客源分布方面，九龍區佔比最多，達約七成，另港島區及新界區共佔約三成。他指出，是次周末多個新盤賣樓，除必嘉坊·曦匯外，大埔白石角新盤Silicon Hill第1期同日進行第三輪銷售，合共涉及超過300伙，料市場承接力強勁，睇好周末銷情。隨着多個新盤加入戰團，睇好入市氣氛升溫，6月全月一手成交量料超過2,000伙水平。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行錄得兩組客戶分別斥資1,400萬購入兩伙。陳永傑指，必嘉坊·曦

匯昨日開售約八成九龍客，當中六成為區內客。由於近月多個新盤開售分散一手買家注意力，相信必嘉坊·曦匯首輪銷售理想後，將吸引更多外區客注目。陳永傑指，美國加息及香港政府換屆，皆令投資者轉觀望，二手成交較上月明顯減少三成。但一手新盤接續開售，發展商開價克制，一手承接力較穩健，料全月一手成交量與上月相若，達1,500宗。

喜·揚首輪沽出2伙

另外，由中原地產獨家代理、喜島發展的長沙灣新盤喜·揚昨首輪推售，首小時有2伙獲認購，當中有長線投資收租客購入1伙C室開放式單位，折實價約450.5萬元。

未來兩月料逾四千伙新盤搶客

香港文匯報訊(記者 黎梓田)今年中新盤攻勢浪接浪，多家發展商打算趁七一假期前後推盤。長實及新地旗下的屯門飛揚第1期，最快於下周推售，涉及400伙。另外最大型項目為將軍澳日出康城11期項目凱柏峰I，涉592伙，部署月內推售。市場估計未來兩個月將至少有逾4,000伙新盤推出。

屯門飛揚昨開示位及收票

長實及新地旗下的屯門飛揚第1期，昨日首度開放示範單位予公眾參觀，同步開始收票，示範單位現場頗現參觀人流。長實高級營業經理楊桂玲表示，項目吸引大批準買家睇樓，午後人流更旺，市場反應正面，普遍準買家認為項目價錢合理，開則實用，暫時入票客以年輕人為主，1房至2房戶相對受歡迎，未來會視乎市場反應，與合作夥伴商討加推應市，由於首批單位開價相宜，故有一定提價空間。

屯門飛揚昨日示範單位現場，有不少市民到場參觀。展銷廳鄰近一帶有不少代理積極撈客。飛揚第1期首批80伙開價，面積283至722平方呎，涵蓋1至3房間隔，折實售價約437.2萬至999.2萬元，折實呎價13,446至17,110元，平均折實呎價

15,050元。

凱柏峰I部署月內推售

另外，信置、嘉華、招商局置業及港鐵合作的將軍澳日出康城11期項目凱柏峰I，提供592伙，預計短期內有機會獲批預售樓花。發展商表示，凱柏峰I部署月內推售，示範單位設於奧海城一期，屬連裝修示範單位。凱柏峰I戶型涵蓋1房至3房，主打兩房佔全盤約60%，另30%及10%為1房及3房，預計關鍵日期為2024年11月15日。

至於會德豐地產旗下的茶果嶺KOKO HILLS第3A期，涉及392伙，發展商曾透露最快或於6月底推出，目前仍待批預售樓花，預計關鍵日期為2024年9月30日。

新地旗下的屯門兆康項目NOVO LAND也準備推出，發展商曾透露，項目分6期發展，提供逾4,500伙，預料今年第三季推出1A期，涉及824伙。1A期主打1房至2房單位，另設開放式間隔。項目設4.9萬方呎的商場，會所連公共花園及遊樂地方總面積約40萬方呎。而同系天水圍濕地公園項目Wetland Seasons Bay第3期現樓也部署第三季開售，提供約384伙，涵蓋住宅大樓、別墅及洋房單位，為整個濕

短期新盤供應

樓盤	伙數
飛揚第1期	400
凱柏峰I	592
KOKO HILLS第3A期	392
NOVO LAND第1A期	824
Wetland Seasons Bay第3期	384
何文田站第1A期	447
屯門管翠路18號項目	698
海璇第2期	351
林海山城	262
Bal Residence	156
ONE CENTRAL PLACE	121
綫外	64
總數	4,691

地公園項目最後一期。

華懋集團早前透露，已申請預售的何文田站第1A期，涉及447伙，當取得預售文件後會緊接推出。翻查資料，發展商曾於年初透露該項目計劃於今年年中推售，意味有機會在短期登場。

金管局再接再逾128億港元沽盤

香港文匯報訊(記者 黎梓田)美國最近宣布加息0.75厘或以上對抗通脹，港息差擴闊並刺激套息活動，港匯再度觸及7.85弱方兌換保證水平。金管局在上周五(17日)紐約交易時段出手承接128.19億港元沽盤以維持聯繫匯率，今次已是自5月中以來第十次出手，本週二銀行結餘將減少至2,679.22億元。美國7月底亦有可能再大幅加息，未來本港最優惠利率(P)上調壓力勢必會加大。

有專家提醒，在樓市旺場的背後，準買家需衡量加息風險及自身能力。

隨着美國加息0.75厘，港元拆息亦不斷上升，H按掛鈎的一個月港元拆息由6月初的逾0.2厘水平，升至上周的逾0.6厘水平，經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，與一個月HIBOR有機會於本月底挑戰0.8厘，而上半年實際按息亦將

挑戰2厘水平，惟對供樓開支暫未大增。不過，拆息無疑正處於上升軌道，現正供樓或打算置業人士要留意市況、整體經濟表現及自身的負擔能力，時刻做好風險管理。

此外，冠域商業及經濟研究中心主任關焯照亦預期，本港下半年經濟或提早陷入衰退。如果美國加息過多造成經濟受縮，首當其衝為地產板塊。美國為全球性經濟體系，大幅加息後本港亦難以獨善其身。他亦提醒供樓市民由於負擔加劇，將壓縮其他生活開支，變相亦影響本港經濟表現。

專家：現時最好「揸住啲錢」

關焯照並建議，市民應節衣縮食，持現金等待將來經濟回暖，什麼都不要做，最好「揸住啲錢」。他解釋，現時的物價水平高，反之加息後商品需求下跌，物價亦隨之下降，不花錢「等於賺錢」。

假設港銀未來加息的供款變化(元)

樓價	600萬	800萬	1,000萬	1,200萬	1,400萬	1,600萬
按揭成數	九成			上限960萬		
貸款額	540萬	720萬	900萬	960萬		
情景	每月供款(30年期)					
現時H按#	20,676	27,567	34,554	35,992	35,789	35,649
H按封頂*	22,404	29,872	37,443	39,002	38,782	38,630
增加供款	+1,728	+2,305	+2,889	+3,010	+2,993	+2,981
增加幅度	+8.4%					
現時P按*	22,404	29,872	37,443	39,002	38,782	38,630
P加0.25厘*	23,148	30,864	38,686	40,297	40,070	39,913
增加供款	+744	+992	+1,243	+1,295	+1,288	+1,283
增加幅度	+3.3%					
P加0.5厘*	23,905	31,874	39,952	41,616	41,381	41,219
增加供款	+1,501	+2,002	+2,509	+2,614	+2,599	+2,589
增加幅度	+6.7%					

註：每月供款計算已包括按揭保費。#以6月18日一個月拆息0.6%，實際息口1.9%計算。*以H按封頂息率為P-2.5%(P=5%)計算。*以現時實際息口2.5%計算。以上資料僅供參考。

資料來源：中原按揭

製表：記者 黎梓田

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



拆解近年按揭「三高」現象

上回筆者分享近期一手市況的置業常態——買家傾向選用「建期」付款，藉「波叔plan」以高成數按揭上車。其實不只一手市場，筆者根據近年的按揭數據分析買樓人士的借貸趨勢，從中得出買家多出現「高金額」、「高成數」以及「高年期」的「三高」現象。

根據按揭物業估價署數據顯示，2021年全年私人住宅售價指數報392.7點，按年升3%，並創有紀錄以來的年度新高。樓價上升配合「新按揭」政策，借貸金額亦隨之上升。金管局最新數字反映，4月平均住宅按揭貸款金額按月增加6萬元至513萬元，創有紀錄以來新高。而「波叔plan」推出後，將推動換樓市場交投，千萬元以上物業交投將有上升空間，料貸款金額或會進一步上升，從而造成「高金額」的現象。

「高成數」現象則可從金管局及香港按揭證券有限公司(按揭公司)的數據反映出來。金管局最新數字顯示，4月住宅按揭比率報58.6%，創11年半新高。另一方面，從按揭公司資料所見，2011至2019年期間的每年新取用按揭保險宗數一直維持1萬宗以下水平，但自2019年10月「林鄭plan」推出後，每年宗數即時急升，2020年全年宗數按年急增1.24倍至18,554宗，2021年全年宗數按年再增28.5%至23,846宗，並破有紀錄以來新高。雖然今年初本港樓市交投受疫情影響，使按揭宗數曾一度回落，但自今年2月「波叔plan」推出後，按揭宗數再次回升，當中5月新批按揭保險宗數及金額均連升三個月，宗數創有紀錄以來新高，金額更創有紀錄以來新高，相信「高成數」按揭將成置業新趨勢。

然而樓價高企，要通過壓力測試亦不容易，近年借貸人傾向「高年期」，即增加按揭年期以便更易通過銀行的入息審查。以貸款額500萬及還款年期為20年計算，買家在壓力測試下的最低入息為57,324元；如還款年期增至28年，最低入息則可減至48,664元。金管局最新數字亦顯示4月住宅按揭的平均還款年期為333月(27.75年)，為有紀錄以來最高位。

準買家應避免借得太盡

雖然「三高」助買家更易置業，但要留意「走位」亦會較少，如遇上估價不足或銀行批核條款有落差，買家隨時要補錢上會。因此，建議有意置業人士凡事留一手，避免借得太盡，同時亦應預留多些備用資金作日後緩衝。