

# 佳悅賣346萬今年最平上車盤

## 首張價單涉50伙 呎價貼近同區二手

新盤爆發搶客戰，深水埗海壇街225號單幢樓項目佳悅昨日公布首張價單涉50伙，扣除最高6%折扣，折實平均呎價19,493元，比同區本月開價的鴨寮街喜，揚首批折實平均呎價20,474元低約5%，亦貼近區內單幢樓二手樓呎價，199方呎開放式戶折實入場價345.92萬元，為今年入場費最低新盤。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



◆佳寧娜尹德輝（右三）與陳炳權（左三），以及宏達控股蔡少洲（中）一同公布佳悅首張價單。

佳悅由佳寧娜集團旗下佳寧娜地產與宏達控股合作發展，樓花期約1年半。對於項目價單比同區新盤低開，佳寧娜地產董事總經理兼項目負責人尹德輝昨強調，集團對香港樓市非常審慎樂觀，直言香港好多有錢人，亦有多人想「上車」。集團是採取貨如輪轉、薄利多銷的策略，售價參考同區一二手樓，期望吸引到上車客及投資客入市。

### 今起收票 最快下周開售

他相信，項目用料、質素都可追及大型發展商級數。該盤於今日起收票及開放示範單位，最快下周開售。

佳悅共有115伙，包括開放式及一房戶，另設平台及天台特色單位。首張價單共有50伙，面積199至289方呎，包括36伙開放式及14伙一房戶型，價單售價368萬至624.8萬元，呎價18,492元至23,542元。如採用120天付款計劃可享最高6%折扣，折實價345.9萬至587.3萬元，折實呎價17,383元至22,129元，整批單位折實價600萬元以內。發展商提供兩種不同的付款方法，包括「120天付款計劃」及「建築期付款計劃」。

綜觀長沙灣及深水埗二手樓呎價約1.8萬至2.55萬元。翻查資料，對上一個折實入場價最低的新盤，屬去年3月推出的紅磡曼翹，192方呎開放式戶折實入場331.8萬元。

### 陳永傑：滿足上車一族

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，近日一手樓市十分熱鬧，多個大型新盤蜂擁登場，供應主要集中於新界區，而佳悅正可滿足嚮往進駐市區的上車一族。項目首批全數50伙折實售價低於600萬元，訂價十分克制，比同區二手新晉物業及一手貨尾折讓5%至10%，未來租金回報料約3厘，料吸引大批上車客及長線投資收租客垂青。

他認為，市場雖然有不明朗因素，但樓價表現平穩，物業仍然是市民儲存財富的首選工具。

## 收近6200票 凱柏峰I今開售



◆信置田兆源(右)介紹凱柏峰I綠色按揭服務計劃。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）信置夥嘉華、招商局置地及港鐵合作發展的將軍澳日出康城凱柏峰I昨日截票，信和置業營業部集團聯席董事田兆源表示，該盤累收近6,200票，以首輪銷售238伙計，超額登記約25倍。客源中約80%為年輕準買家，60%來自將軍澳本區。該批單位今日開售，包括一至三房戶，折實價619.5萬至1,243.2萬元，折實平均呎價18,136元。以定價計算，總值約22億元。

該盤夥拍恒生銀行提供綠色按揭服務，恒生銀行個人銀行產品主管袁建忠表示，買家成功獲得貸款可獲額外1萬元現金回贈，另可參加綠色家居現金抽獎，價值達38.8萬元。

### 飛揚推低息按揭優惠

另一邊廂，長實高級營業經理楊桂玲表示，集團夥新地合作發展的屯門飛揚第1期落實本周六次輪推售72伙，另有8伙招標後，天台特色戶備受查詢，有信心價錢可挑戰項目新高。另外，該盤夥拍中原按揭及經絡按揭推出按揭優惠，全期按息低至銀行同業拆息(HIBOR)加1.3厘，鎖息上限為最優惠利率P減2.75厘（P為5.25%），最高可享1.65%現金回贈。同時兼享按揭存款相連之高存息戶，息率高達H+1.3%（6月29日計為2.18%），在加息周期中抵消按息支出。

### 星凱·堤岸連沽2伙

至於中洲置業旗下火炭星凱，堤岸連沽2伙，中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，該2伙包括以招標形式售出第1座5樓E室連平台特色戶，面積536方呎，連445方呎平台，成交價1,286.4萬元，呎價2.4萬元。另以1,996.1萬元沽出2座26樓C室，面積850方呎，呎價23,484元。



◆佳悅283方呎一房裝修示範單位。記者梁悅琴 攝



## H按鎖息上限 中小銀行傳上調

### 上調H按鎖息上限對每月供款影響

#### 市傳銀行調整封頂息，每100萬元供款額每月供款變化(30年計)

|        | 加息前    | 加息後        |          |           |
|--------|--------|------------|----------|-----------|
| 封頂息率   | 2.5%   | 2.55%      | 2.65%    | 2.725%    |
| 每月供款   | 3,951元 | 3,977元     | 4,029元   | 4,069元    |
| 較加息前變化 | -      | +26元/+0.7% | +78元/+2% | +118元/+3% |

資料來源：中原按揭經紀研究部

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）近日市傳有中小型銀行上調H按（拆息按揭）鎖息上限，由2.5厘加至最多2.725厘，是自2018年8月，相隔近4年再有銀行調升H按計劃的鎖息上限。有分析指，以對上一次的2018年加息周期經驗來看，今次或許是銀行的「加息前奏」。業界提醒，新盤買家如果現時入市選擇即供付款會更划算，因為能鎖住目前的低息按揭計劃。至於建期付款計劃通常兩至三年後才「上會」，會面對許多變數。

### 王美鳳：暫時影響不大

由於目前H按的實際按息還未達到封頂位，故此中原按揭董事總經理王美鳳認為，今次銀行上調H按鎖息上限的幅度輕微，暫時對買家影響不大。以貸款額100萬元及還款期30年計，H按封頂息加至2.55厘後，若將來H按息升至新的封頂位，對比現時一般封頂息率2.5厘，每月還款額增26元或0.7%至3,977元。以市傳最大的鎖息上限2.725厘計，每月還款金額將加118元或3%至4,069元。

### 銀行或增P按優惠誘轉用

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明指，今年首季銀行按揭業務受疫情拖累，為追趕業績，相信短期內都不會大幅調低現行提供的優惠如現金回贈、高息存款掛鈎戶口等。不過由於資金成本不斷上升，一個月拆息有機會於第三季觸及封頂位，銀行將盡量避免低息長期高於封頂位而出現「蝕本」情況，料

嘗試為未來加P（最優惠利率）作準備。

他預料，銀行加P前除提升H按封頂位外，亦有可能提升P按優惠，甚至令P按實際息率比H按封頂位略低，誘導客人選用P按，令銀行資金成本在加息周期下變得較為穩定。曹氏補充，是次主要受影響的人士為新造H按計劃的客戶，但料銀行有機會於年內調升P，屆時將影響所有承做按揭之人士。

利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣認為，港元拆息屬於銀行之間拆借成本，銀行H按調升封頂位，相信是出於資金成本上升的考慮。中小型銀行資金成本壓力大於存款基礎較大之大型銀行，近日拆息上升，部分中小型銀行多次上調定期存款息率，有銀行更把3個月期定存年息升至逾8厘。銀行高息搶存款之下，亦會影響到銀行貸款息率的上調，預期或有中小型銀行跟隨。

### 留心建期付款上樓變數多

黃詠欣提醒，參考上次加息周期，香港銀行於2018年上調按息前大半年已開始調整H按優惠，包括上調封頂息率。因此，H按計劃及優惠的轉變，是銀行加按息的前奏及「試水溫」行為之一，供樓人士宜留意供款上升的影響，及早作出部署。尤其是選用建期付款計劃通常兩至三年後才「上會」，屆時息口如果上升，而薪金升幅未能跟上加息速度，便有機會需要多付首期或加入擔保人。

黃又特別提到，年底香港銀行加按息的機會極大，現時新盤買家選用即供付款計劃，會較建期付款計劃更划算。

## 遠展料港不會繼續推高地價政策

### 香港文匯報訊（記者 黎梓田）

全球通脹問題加劇，令環球樓市錄得升幅，在海外有物業發展項目的發展商皆有受惠。遠東發展（0035）主席邱達昌昨日透過視像會議表示：「香港是我們的家，奈何香港的（置業負擔）痛苦指數全球最高，希望樓價不要大升，人人買到樓，大家都開心」，並相信新一屆政府會鼓勵推出更多土地供應。他又指美國加息幅度有限，對樓市影響不大，預料樓市繼續平穩發展。

### 「人人買到樓 大家都開心」

邱達昌預期新一屆政府會推出更多土地供應，也不會維持高地價政策，土地選擇變相增加，這對於中型發展商來說有很大商機。至於海外市場，由於有不少內房企業想把資金更多集中在內地，因此海外有不少物業正在放售，而遠展正好在海外各處有成熟的團隊，能「近水

樓台」接觸他們，這亦是一個很大的商機。

### 絕不容許炒賣酒店房

另外，酒店業務方面，邱達昌指，想不到疫情受控後，酒店業反彈得這麼快，旗下全線酒店業務亦反彈，其酒店管理品牌帝盛因為成為檢疫酒店而「出名咗」，日後希望可以令品牌變得更國際化，但暫未有具體計劃。

他又補充，最近市面發現有炒賣指定檢疫酒店的情況，知悉後「有少唔開心」，已即時致電女兒（帝盛酒店集團總裁邱詠筠）了解，澄清集團沒有參與炒賣，亦強調絕不容許炒賣。

邱達昌也在會上表達對通脹問題的看法，他指香港人「身在福中不知福」，原因是內地及香港都把通脹控制得很好，反而美國通脹「非常得人驚」。不過，全球通脹影響

原材料價格，他擔心全球包括香港的樓價有被拉升的可能。

### 167億預售貨值待入賬

至於物業發展方面，遠東發展董事總經理孔祥達表示，集團兩年來都沒有虧損，有賴早期業務分散到全球多個地區。截至3月底，旗下可供銷售物業貨值達到660億元，當中已預售167億元並留待入賬，而土地儲備足夠七、八年發展，料未來數年業績步入收成期。

投地方面，他指由於去年不少地產商願意割愛，故成功收購數個大項目。而因為用家需求大，過去新盤銷售都有很好的消化，集團如遇到合適項目及計到合適回報，都會繼續在港投地。去年與新世界（0017）合資收購佳兆業（1638）的啟德地皮，項目預計明年登場，發展總值約132億元。

遠東發展最新公布截至今年3月

底全年業績，純利錄得13億元，按年大增139.4%，每股盈利54.1仙。派末期息每股16仙，按年增6.7%，連同中期息全年派20仙。

### 慶祝上市50周年派紅股

集團又宣布，為慶祝公司在聯交所上市50周年，每10股將會派1股紅股答謝股東。遠東發展昨收2.45元，升4.255%。



◆遠東發展張偉雄（左）及孔祥達。