

拆息近兩年半新高 H按息連續15日封頂 最快下月加P 業主料多供3%

一個月銀行同業拆息(HIBOR)昨日升至1.87厘，連升11個交易日，為自2020年3月31日的2.05厘即28個半月新高。以現時H按為H+1.3厘計，H按實際按息已連續15個交易日觸及2.5厘封頂水平。有按揭代理表示，銀行加息壓力增加，最快有機會於9月調升H按封頂息率及最優惠利率(P)。假如最優惠利率P調升0.25厘，業主每月供款就要多3%，每500萬元貸款額，供款增加656元，可換成約52罐午餐肉。

◆香港文匯報記者 黎梓田



◆業界認為，如一個月HIBOR維持1.8厘以上水平一段時間，香港息口及銀行資金成本壓力將驟增，或導致銀行加快調升最優惠利率的步伐。
資料圖片

美國7月消費物價指數(CPI)由6月9.1%高位放緩至8.5%，市場料9月美聯儲議息會議將再加息0.5至0.75厘。另一方面，香港一個月HIBOR持續上升及連續15個交易日觸及2.5厘封頂水平。

銀行資金成本壓力驟增

經按揭轉介首席副總裁曹德明表示，回顧上一次的加息周期，2017年12月一個月HIBOR開始觸及封頂位，銀行於9個月後即2018年9月始加息0.125厘，而當時美聯儲已加息5次達1.25厘。而是次加息周期美聯儲已加息4次，今年已合共加息2.25厘，即等同上一次美加息周期的加息幅度。曹德明又表示，香港銀行體系結餘

現時已迅速減少至約1,247億元水平，如一個月HIBOR維持1.8厘以上水平一段時間，香港息口及銀行資金成本壓力將驟增，屆時銀行加息壓力增加，或導致銀行加快調升最優惠利率的步伐，最快有機會於9月發生。另外，由於資金成本不斷上升，為避免拆息長期高於封頂位而出現「蝕本」情況，或再有其他銀行上調H按的鎖息上限，為未來加P作準備。

曹德明料H按維持主流

假設以貸款額500萬元、還款期為30年，實際息率為2.5厘計算，每月供款為19,756元；比一年前的一個月HIBOR為0.06厘，實際息率為1.36厘，每月供款為16,922元，增加2,834元或

16.7%。曹德明表示，H按封頂息率有助保障及鎖定客戶的供樓利息開支，除非P上升，否則HIBOR即使續升，客戶仍只需以封頂息率作供款，因此相信H按仍為主流按揭計劃。

另外，再假設以貸款額500萬元、還款期為30年，實際息率以調升H按封頂息率及最優惠利率P後(加0.25厘)計算，即2.75厘，每月供款為20,412元，比起現有封頂息率月供(19,756元)增加656元或3.3%，如換算梅林牌午餐肉(7安士裝)每個12.5元計，可換成約52罐午餐肉。

加息後供樓負擔仍健康

至於中原按揭董事總經理王美鳳認為，現時供樓人士在樓按揭措施及供款

壓力測試下之防守力高，根據數字，今年首季新批按揭的平均「供款佔入息比率」為36%，現時按息升至封頂位2.5%計，有關供樓負擔升至約41%，若未來按息升至3%，有關供樓負擔將升至約43.5%，仍屬健康水平。

王美鳳指出，香港經歷逾十年之超低息環境，不少人已習慣以超低按息供樓，今年進入加息周期息率上升步伐較以往加快，令部分置業人士入市決定趨審慎，但估計按息於年底仍處3%附近水平，在過往歷史仍屬低水平(金融海嘯環球採寬鬆貨幣政策前按息平均4厘至5厘)，對供樓負擔之影響仍屬大眾接受幅度，相信市場消化年內加息因素後，加息因素對樓市實質影響不大。

萬洲賺7億美元 半年純利增30%

香港文匯報訊(記者 殷考玲)受惠於較低的內地主要原材料成本，以及暢旺的美國本地消費需求而錄得穩健增長，萬洲國際(0288)截至6月底中期純利上升30.1%至7.01億美元(下同)，每股派中期息0.05港元，與去年同期持平。萬洲國際主席萬隆昨於電話會議表示，今年下半年經濟增長放緩、通脹攀升、貨幣政策分歧、地緣政治局勢緊張及全球應對新冠病毒措施各異將持續為企業經營帶來挑戰，該集團將專注於優化產品組合、實行成本控制措施及提升營運效率，以實現產品增值，緩解通脹壓力。

該集團於業績報告中指出，上半年受疫情和國際突發事件影響，大宗商品價格高位波動，通脹壓力加劇，全球經濟衰退憂慮顯現，消費信心減弱，不過經過該集團積極調整經營策略，推進結構調整和降低成本，加上非洲豬瘟疫情和新冠疫情影響逐步減弱，該集團消化通脹壓力，上半年盈利實現大幅增長，創歷史新高。上半年收入上升0.5%，至133.98億元。

內地肉製品收入減3.3%

各項業務表現方面，肉製品銷量保持穩定，為161.2萬公噸，肉製品收入上升9.4%至70.73億元。不過，內地肉製品的收入按年減少3.3%，至20.29億元，主要受到銷量下跌所致。在美國，由於餐飲渠道的需求旺盛，以及該集團加強所有銷售渠道的價格管理來應對成本持續上漲，美國的肉製品收入按年增加14.4%，至44.28億元。歐洲收入方面，肉製品收入按年增加24.9%，至6.16億元，由於銷量上升以及緩解通脹壓力的價格管理措施有效導致收入，但部分升幅被當地貨幣走弱所抵消。

歐洲業務第二季虧轉盈

該集團行政總裁郭麗軍解釋，受到俄烏衝突影響，令到該集團在歐洲業務首季錄得虧損，但透過降低成本等措施，包括重整產品組合及優化製造流程，同時降低人手成本以及調整價格，於第二季成功由虧轉盈。

豬肉業務方面，上半年總生豬屠宰量為2,549.2萬頭，按年上升0.6%。豬肉的外部銷量為203.1萬公噸，按年減少5%，主要由於美國及歐洲的屠宰量減少，以及內地進口產品的銷售減少所致。至於豬肉收入按年減少9.6%，至55.5億元。

中電信多賺3.1% 首派中期息



香港文匯報訊(記者 馬翠媚)中國電信(0728)公布截至6月底之中期業績，期內經營收入按年升10.5%至2,423億元(人民幣，下同)，EBITDA按年增長5.3%至698億元。淨利潤按年增長3.1%至183億元，若剔除去年出售附屬公司的一次性稅後收益則按年增長12.0%。每股基本淨利潤0.2元，集團首次派中期息，每股派0.12元，派息比率為60%。

天翼雲收入281億元倍增

集團上半年服務收入為2,214億元，按年增8.8%，其中移動通信服務收入990億元，增長6%。移動用戶達到3.84億戶，淨增1,179萬戶，5G套餐用戶2.32億戶。固網及智慧家庭服務收入599億元，按年增4.4%；有線寬帶用戶1.75億戶。產業數字化服務收入589億元，增19%；當中雲端計算服務天翼雲收入281億元，按年增1倍。

中國電信董事長兼首席執行官柯瑞文表示，未來集團將繼續立足新發展階段，全面實施「雲改數轉」戰略，通過融雲、融AI、融安全、融綠色，加快數字化場景化融合化產品升級，加快培育和發展雲、安全、人工智能和大數據等戰略新興業務。

對於有投資者關注公司股價低迷事宜，柯瑞文回應指，受多重因素影響，運營商市場價值被嚴重低估，惟集團始終堅持以良好的經營業績為股價穩步提升奠定基礎。他又指，目前數字經濟空間廣闊，加上集團在產業數字化領域實力保持領先，故有信心集團能保持良好業績增長態勢，相信市場未來有望充分反映和認可公司價值。

邵廣祿任總裁兼首席運營官

另外，中國電信公布，執行董事邵廣祿昨獲委任為總裁兼首席運營官。集團早在7月時公布，前執行董事、前總裁兼首席運營官李正茂因年齡原因不再擔任有關職位。

中國電信昨收市後放榜，續前逆市炒上，收報2.86港元，升0.35%。

NOVO LAND 1B期今開售 收票超70倍



◆新地陳漢麟(左)、星級廚師何美寶Mabel(中)及WeSpire Living Limited朱啟明。
記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地旗下屯門NOVO LAND 1B期今日開售首輪188伙(其中8伙招標發

售)。新地代理總經理陳漢麟昨日表示，該盤於前晚8時截票並經核算後，最終累收12,887票(包括272張代理票)，以價單發售180伙計，超額登記70.6倍，A組買家佔整體入票數15%。他又指，有機會今晚完成揀樓程序後隨即加推單位。

首輪開售188伙 或今加推

該盤今日以價單發售180伙，包括10伙開放式、53伙一房、68伙兩房、43伙三房單位及6伙低層特色戶，設兩個揀樓時段，A組買家須購入1伙指定三房單位或2至4伙其他戶型單位，B組買家可購入1至2伙單位。另外亦以招標形式發售8伙，全為三房

一套連多用途房連洗手間間隔。

WeSpire Living Limited副董事總經理朱啟明表示，NOVO LAND會所的Poolside Club內備有餐廳美饌匯，除提供中西美食外，更特別邀請星級廚師何美寶Mabel為住戶設計北歐餐單及健康餐單等。此外，會所將舉辦特色廚藝班，邀請城中名廚擔任導師。

HENLEY 1本周六售32伙

另一邊廂，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，已為現樓的啟德THE HENLEY 1將於本週六發售32伙，包括24伙標準分層單位及8伙連花園的特色單位，入場單位為低座B座地下G室，面積186方呎，連97

方呎花園，折實價666.33萬元。至於呎價最低單位為1樓H室，面積379方呎，折實呎見24,747元。系內旺角利奧坊、凱岸亦推出5伙頂層連天台特色戶招標，於下周四起至10月31日以逐日截標方式發售。

長沙灣映岸或下月推售

同系香港小輪彩市建局合作發展，並由恒地負責銷售的長沙灣通州街280號映岸早於6月上載售樓書，曾預告有機會7月初開價。事隔約一個多月，香港小輪集團總經理李嘉豪昨表示，項目最快下月推售。映岸由兩座大廈組成，提供262伙，面積261至573方呎，一房及兩房戶佔單位總數逾85%。

梅艷芳壽臣山故居獲批重建



◆壽臣山恒安閣(紅框)獲准重建1座3層高分層住宅大廈。記者王里 攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)屋宇署6月批出20份建築圖則，包括已故樂壇天后梅艷芳故居所在的壽臣山恒安閣，獲准建1座3層高分層住宅，總樓面約5.77萬方呎。據了解，恒安閣樓齡40年，新地郭氏家族2013年以1.47億元、呎價約36,127元購入梅艷芳故居，連同之前購入的單位，正式統一整幢業權，涉資9.37億元，完成長達6年的收購行動。

恒安閣拆卸建5.7萬呎

壽臣山乃港島傳統豪宅區，不少名人家族及城中富豪鍾情該區。翻查資料，壽山村道8號恒安閣建有12伙複式單位，面積3,341至4,075方呎不等。原業主包括朱玲玲及夏佳理家族等多位名人，其中10伙於2007年中以聯合標售形式出售，最終由新地郭氏家族以7.1億元購入，每伙

平均價逾7,000萬元，佔整個項目逾83%業權。

至於該處梅艷芳故居B2複式單位，早於1993年底以2,000萬元買入，之後2013年易手，新地郭氏家族當時以1.47億元購入該遺產，以面積4,069方呎折算，呎價36,127元。收購完成後，郭氏家族亦正式統一整幢恒安閣業權，這次橫跨6年的收購涉資9.37億元。

值得注意的是，項目一條馬路之隔的壽山村道9至19號，為新地洋房項目SHOUSON PEAK，建有31幢洋房或獨立屋，每幢樓高4層，面積介乎2,713至4,271方呎，不少名人購入該屋苑，如前地監局主席陳韻雲、歌手陳奕迅等。去年屋苑1幢洋房以4.3億元售出，呎價逾10萬元，創屋苑新高。此外，山頂種植道44號項目亦

批建1座3層高(另設1層停車場)的獨立屋，住宅總樓面約7,852方呎。雅居樂集團副主席陳卓賢的兒子陳思遠旗下大埔公路一大埔灣段住宅地，亦准在1層地庫上，興建6座3至4層高的洋房、2座8層至9層高層住宅，總樓面9.51萬方呎。

恒地2項目獲批圖則

其他獲批項目，包括恒地大角咀萬安街16至30號，批建1幢22層高商住項目(另設3層平台)，總樓面約5.78萬方呎，據悉項目屬利奧坊系列第6期住宅發展，鄰近港灣家庭。同系大埔美新里3號亦獲批圖則，准建1幢21層高商住項目，涉及樓面約4.85萬方呎。至於安地產南區鴨洲洲大街34至36號、惠風街5至9號，亦准建1幢23層高商住物業，涉及3.77萬方呎。

疫情拖累 私宅動工八年最少

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新冠肺炎疫情拖慢本港私宅動工進度。屋宇署最新數據顯示，6月市場只有5個私人住宅項目動工，涉及單位694伙，較5月的2,552伙大減72.8%。最大規模項目為西洋菜北街456至466號及黃竹街50至56號，涉及541伙；鼓油街16號亦涉126伙。總結上半年累積動工量只得3,934伙，較去年同期的6,060伙減少35%，為2015年以來的8年同期最少。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，雖然次季動工量急起直追，惟首季動工實在太少，拖累整個上半年動工量。總結上半年，市場共有15個私宅項目動工，涉及單位總數3,934伙。陳海潮指出，隨著疫情相對穩定，經濟活動重啟拉動下，期望下半年私宅動工量可漸追落後。

上半年落成量增34.6%

落成量方面，6月私人住宅落成量錄902伙，較5月1,183伙下跌23.8%。但上半年累計，落成量合共12,064伙，比起去年同期8,961伙明顯上升34.6%，是自2005年以來的18年同期最多，並已達到全年預測近53%。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，由於去年有約3,800伙未能如期竣工的單位順延至今落成，因此今年落成量明顯上升為預期之內。