

恒生中銀齊加H按封頂息

中銀借500萬月供多656元 P按息加幅不再對稱

本港四大銀行全部調整新造H按封頂息，中銀香港昨亦出手調整特定按息，將H按封頂息率上調0.25厘至實際按息2.75厘，與滙豐看齊，最優惠利率按揭（P按）僅上調0.1厘至實際按息2.6厘（P-2.4厘），令H按實際按息比P按高出0.15厘。有關調整將於下周四（15日）生效，只適用於二手物業申請，小市民供樓負擔勢必加重。有按揭專家認為，是次調整按息反映銀行心態正面，亦將推動二手物業用家選用P按。而每借500萬元的二手新造H按每月供多約656元，而P按則供多261元。隨後恒生晚上公布，同樣於9月15日起調整新造H按封頂息，由P-2.5%上調至P-2.25%，即實際按息2.75厘，另外新造P按按揭貸款利率為P-2.4%。

◆香港文匯報記者 黎梓田、馬翠媚

中銀每月按揭供款額變化 (500萬元、30年計)

	調整前	二手新造H按	二手新造P按
息率	2.5%(P-2.5%)	2.75%(P-2.25%)	2.6%(P-2.4%)
每月供款	19,756元	20,412元	20,017元
較調整前變化	—	+656元或3.3%	+261元或1.3%

資料來源：中原按揭研究部



◆中銀香港發言人表示，在息口趨升環境下，除提供H按計劃外，亦推出一個有利利率差異化的P按計劃，讓有意置業的客戶多一個選擇。 資料圖片



◆恒生發言人表示，按息會視乎市場情況、客戶還款能力及貸款金額等因素而定，並會因應市場情況不時作出檢討。 資料圖片

市傳港銀近期調整按息撮要

銀行	新造H按封頂息	實際按息/P按實際按息
中銀香港	(一手)P-2.5% (二手)P-2.25%*	2.5厘/P-2.5% 2.5厘 2.75厘/P-2.4%* 2.6厘
恒生	P-2.25%**	2.75厘/P-2.4%** 2.6厘
滙豐	P-2.25%	2.75厘/不變
渣打	P-2.5%	2.75厘/不變
華僑永亨	P-2.5%	3厘/不變
大新	P-2.4%	2.85厘/不變
東亞	P-2.5%	2.75厘/不變
創興	P-2.5%	2.75厘/不變
集友	P-2.25%	2.75厘/不變
信銀國際	P-2.5%	2.75厘/不變
富邦	P-2.65%	2.725厘/不變
星展	P-2.65%至P-2.7%	2.55厘至2.6厘/不變

最優惠利率(P)	提供銀行
5厘	滙豐、恒生、中銀香港、集友
5.25厘	渣打、東亞、信銀國際、星展、大新、創興
5.375厘	富邦
5.5厘	華僑永亨

*為9月15日才生效
^視市場情況、客戶還款能力及貸款額等因素而定
註：最終條款細則以銀行公布為準 製表：記者 馬翠媚

參考中原按揭研究部資料，中銀香港8月現樓按揭市佔率達26.5%，已連續13個月成為現樓按揭市佔冠軍。而在美聯儲本月底議息前夕，不少港銀早已「跟隊」調整H按封頂息，中銀則是首間調整P按實際按息的銀行。該行發言人表示，將按市場情況及客戶需求等各方面，不時重檢按揭服務條件，保持業務競爭力及為客戶提供不同的按揭服務計劃。而在過去一段時間，H按封頂息率與P按計劃的息率基本保持一致，故在息口趨升的環境下，除提供H按計劃外，亦推出一個有利利率差異化的P按計劃，讓有意置業的客戶多一個選擇。

中銀調整按息只限二手

中原按揭董事總經理王美鳳指出，中銀是次出手調整按息策略，反映銀行按揭按態正面，推動二手物業用家選用P按，變相加P前二手樓按息由2.75厘降回至2.6厘，而一手樓按息維持2.5厘，對樓市買家屬於好消息。因應一手樓按息優於二手樓，一手較二手旺之形勢將

延續。由於有關新調整將於9月15日才生效，她預期市場會即時出現加快提交新按轉按申請的短期尾班車。

王美鳳表示，是次調整僅限於新按揭申請人受影響，舊有已正在供樓的按揭客戶則不受影響。對於二手物業買家新造按揭，若選用P按，按息低至2.6厘，對比原有P按息及H按封頂息2.5厘，30年期計，每100萬元按揭額每月供款增52元，加幅1.3%。若選用H按，封頂息升至2.75厘，30年期計，每100萬元按揭額每月供款則增加131元，加幅3.3%。她又指，二手物業P按息上調僅0.1厘，實際按息2.6厘，低於H按加封頂後之實際息率2.75厘，將推動二手物業用家選用P按，令P按選用比例回升(7月數字為1%)，H按主導市場的情況或將會被改變(7月數字為96.8%)。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，中銀一手新盤的H按鎖息上限仍保持2.5厘，相信是因近期一手市場熾熱並主導市場，為搶佔樓花市場份額，他又認為，是次中銀的P按計劃實際按息

及壓力測試要求均低於H按的鎖息上限，預計吸引力會有所增加，相信日後銀行的按揭計劃亦會朝向不同方向發展，H按選用佔比有機會高位回落。

恒生封頂息與滙豐看齊

另一方面，恒生發言人昨晚表示，按最新市場發展，該行將於9月15日起，調整以新造H按之封頂息，由P-2.5%上調至P-2.25%，即實際按息2.75厘，與滙豐看齊，另外新造P按按揭貸款利率為P-2.4%。恒生表示，按息會視乎市場情況、客戶還款能力及貸款金額等因素而定，並會因應市場情況不時作出檢討。

港銀瀕臨加P「前奏」

星展香港經濟研究部經濟師謝家曦表示，在今輪加息周期下，香港至今未有跟隨加P，而近期多間銀行先後上調新造H按封頂息，料將是港銀加P的「前奏」。而美聯儲將於本月底議息，料港銀今個月內有機會將P上調0.25厘，料年內有機會加2次，即合共加半厘。

發展商未擔心加息礙樓市

香港文匯報訊（記者 黎梓田）對於本港各銀行陸續上調按息，會德豐地產主席梁志堅回應香港文匯報時表示，今次再有大型銀行上調按息在預期之內，然而在美國加息壓力下，「本港息口點都要加多少」，預計在年底之前息口都不會下調，最快要到明年年初才有機會減息。他也指出，買樓不是只看一年半載的息口，所以不擔心今次大型銀行上調息口會影響樓市。

「不對稱加息」刺激P按使用

星之谷按揭行政總裁莊錦輝表示，過去多年來，H按封頂息率普遍都與P按利率相同，因此H按較受市場人士歡迎，業主使用率超過九成。而今次中銀創先河，調整P按低於H按利率，相信未來其他銀行都會推出相關計劃，P按比例會有所增加。他歡迎有關做法，認為有關調整可以讓業主有更多按揭計劃的選擇。不過，業主應注意若未來按息跌回封頂位以下，H按則會比P按較為着數，屆時銀行亦可因應要

求幫客戶轉回H按。

多區業主聞風主動降價

事實上，加息雖對長線投資者沒有產生太大影響，但亦嚇怕不少小業主，有代理更形容，二手住宅最近幾乎每日都有業主減價。美聯物業吳志輝表示，自中銀上調封頂息消息一出，即時有美孚新邨業主主動降價，其中6期恒柏道15號中低層B室，面積580方呎，業主將叫價由750萬元減至700萬元放售，減幅約6.7%。另外，3期百老匯道6號中層C室，面積717方呎，業主將叫價由900萬元減至855萬元放售，減幅約5%。

另外，元朗區昨日也出現多宗主動減價。中原地產王勤學透露，尚悅·嶺1座中層K室，面積195方呎，售價由430萬元減至380萬元，減幅11.6%。另外，YOHO TOWN亦出現多宗減價，包括1期9座高層A室，面積422方呎，叫價由698萬元降至688萬元；同屋苑1期3座高層B室，面積393方呎，叫價亦由690萬元降至680萬元。

環球不明朗 新地加快推盤套現

◆新地郭炳聯表示，集團會加快推售樓盤以增加現金流，本財政年度餘下時間計劃推售5個新界新盤。



資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新冠肺炎疫情仍然反覆，環球經濟環境又充滿不明朗因素，包括供應鏈受到衝擊、地緣政治風險增加、通脹高企、各國大幅加息等。新鴻基地產（0016）主席兼董事總經理郭炳聯昨日於業績新聞稿中表示，為應對挑戰，集團會加快推售樓盤以增加現金

流。自7月以來，集團已錄合約銷售額逾120億元，本財政年度餘下時間計劃推售5個新界新盤。

集團全年賺255.6億跌4.2%

新鴻基地產昨公布，截至今年6月底全年業績，純利255.6億元，按年下跌4.22%；每股盈利8.82元；全年基

礎盈利287.29億元，按年跌3.8%；維持派末期股息每股3.7元，連同中期股息1.25元，全年派4.95元，與上一個年度相同。集團於6月30日負債比率為17.4%。

集團去年度來自物業銷售的溢利158.47億元，按年下跌24.52%。銷售進度受疫情影響，按所佔權益計算，在年內錄得合約銷售總額約335億元。期內淨租金收入按年微升1%至192.5億元，儘管部分內地物業租金收入於4月及5月受疫情影響，但全年租金收入仍增7%，抵消香港出租物業組合租金收入減少3%。

至於自7月以來，集團已錄合約銷售額逾120億元中，主要來自屯門NOVO LAND一期，售出逾1,500伙，銷售額超過94億元。本財政年度餘下時間集團計劃在香港推售5個新盤，包括大埔Silicon Hill第二期、屯

門NOVO LAND第二期及元朗The YOHO Hub第二期。而元朗兩個項目PARK YOHO及Wetland Seasons Bay的最後一期預計在本月開售。

恪守審慎財務管理原則

郭炳聯表示，集團旗下在香港的商場業務受惠於4月政府發放的新一期消費券，配合宣傳推廣等因素，整體人流有所回升。而集團未來有多個新物業投資項目落成，包括觀塘巧明街的寫字樓暨零售合作發展項目、元朗形點商場擴展部分，以及內地的上海ITC商場及寫字樓，南京國金中心商場等，這些項目將會加強集團的現金流。

他強調，集團一直以來均恪守審慎的財務管理原則，維持低借貸比率和保留充裕的流動資金，並會警惕市場波動和變化，有信心可克服充滿不明朗的環球環境所帶來的種種挑戰。

老牌家族放售物業 一籃子叫價7.1億



◆油麻地上海街286至288號外貌。

香港文匯報訊（記者 曾業俊）有本地老牌家族以私人協商形式放售一籃子物業，包括3幢物業，以及28個商住單位及地下商舖，總面積逾5.28萬方呎，物業遍佈港九民生區，整個組合意向價共約7.1億元，以現狀及連租約形式放售。

放售單位中，油麻地上海街286至288號全幢住宅物業，地盤面積約1,430方呎，總批則面積約1.15萬方呎。同區新填地街293至295號全幢住宅物業，地盤面積約1,750方呎，總批則面積約1.063萬方呎。世邦魏理仕指，兩項物業皆為單一業權，可整合為較大地盤以作日後重建之用。另一放售物業為灣仔軒尼詩道361至363號之半幢物業，總批則面積約1.0305萬方呎。

此外，放售物業中還有大角咀橡樹街76號一個地舖及11個寫字樓單位、油麻地上海街635號一個地舖及3個寫字樓單位、尖沙咀山林道44號一個地舖、深水埗大埔道77號6個住宅單位，以及油麻地登打士街20至22號3個寫字樓單位及2個住宅單位。

WSB三期部署下周開價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤推售浪接浪，新地代理總經理胡致遠昨表示，旗下已屆現樓的天水圍Wetland Seasons Bay第3期部署下周公布首張價單，將涵蓋不同戶型，定價參考同系項目第1期及第2期，平均成交呎價約1.6萬元。由於第3期景觀較開揚，相信定價有調升空間，公布價單後屆時將隨即向公眾開放示範單位。

Wetland Seasons Bay第3期提供384

伙，包括分層單位、別墅單位及洋房，面積268至1,895方呎。他表示，該盤會所「Club Seasons by the Bay」室內連戶外綠化園林總面積逾30萬方呎，包括逾2,800方呎的空中會所，可俯瞰濕地公園。

MIAMI QUAY I或下周加推

另一方面，會德豐地產夥恒基地產、新世界發展及帝國集團合作發展

啟德PARK PENINSULA的MIAMI QUAY I將於下周一進行首輪銷售138伙。會德豐地產總經理(市務)陳惠慈昨表示，截至昨晚7時，該盤累收逾1,700票，超額登記逾11倍，會視乎首輪銷情，再作下一輪銷售部署，或將緊接下周隨即加推及展開次輪銷售。

她又指，MIAMI QUAY I正申請專屬穿梭巴士，預計只需約9分鐘可到達港鐵啟德站。



◆新地胡致遠介紹Wetland Seasons Bay第3期銷售部署。 記者梁悅琴攝