



傳中資行降P按息爭客

每月比H按慳413元

市傳某中資銀行推出兩項按揭優惠吸客，包括P按計劃為P-2.65厘(P=5.875厘)，實際息率低至3.225厘，比其他銀行H按計劃封頂位3.375厘至3.625厘較低；另外亦提供較高現金回贈給來港工作及定居的內地專才。市場消息指，該銀行為交通銀行。如以該中資銀行P按計劃實際息率為3.225厘計算，500萬元貸款額每月供款為21,692元，對比現時一般H按計劃之供款月供慳413元。

◆香港文匯報記者 黎梓田

以500萬元貸款額，年期為30年為例，若以該中資銀行P按計劃實際息率為3.225厘計算，每月供款為21,692元，壓力測試要求為45,888元。對比現時一般H按計劃封頂息率最低為3.375厘，每月供款為22,105元，壓力測試要求為46,664元，該中資銀行P按計劃每月供款支出可減少413元(1.9%)，壓力測試要求也可減少776元(1.7%)。

H按選用比例六連跌

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，現時香港與內地全面通關，加上近期拆息有所回落，對樓市有正面支持，各銀行為爭取上半年按揭業務，相繼推出各項優惠吸引客戶。除來港工作及定居的內地專才，事實上一般新造按揭客戶的貸款額愈多、選用按揭保險計劃或綠色按揭計劃，指定銀行亦可提供更多優惠及現金回贈。

另一方面，金管局住宅按揭統計調查結果顯示，去年12月H按選用比例報67.5%，連跌6個月，P按使用比例則報26%，創近4年(47個月)新高。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，過往銀行的H按計劃鎖息上限一般與P按計劃的實際息率保持一致，但現時銀行會根據息口走勢及其按揭業績而有所調整，部分銀行的P按計劃實際按息比H按計劃的封頂位為低，因此吸引到新造按揭客戶選用並壓取更多利息開支。

曹氏補充，該中資銀行做法雖不代表美國息口見頂，但也意味着離息口頂位不遠。各銀行取態不一，市面上的按揭產品及相關優惠五花八門，置業人士宜「貨比三家」，並留意息口走勢及市場環境變化，揀選最合適的按揭產品。中原按揭董事總經理王美鳳分析，即使美息有所上升，近期港元拆息不升反跌，

與樓按相關1個月拆息已下跌多日至2.32%，反映港元資金充裕，銀行整體資金成本降低；現時屬年頭傳統積極吸納客戶時段，正值樓市回暖返價量齊升勢頭，香港與內地全面通關及外來人才計劃帶動下，相信銀行樓按取態積極性會加大，提供不同樓按優惠吸引目標客戶。

資金充裕 銀行轉積極

至於個別銀行針對內地人才客戶提供額外優惠，她相信跟銀行業務策略有關，內地高端人才亦屬不少銀行眼中的優質潛力客戶，有利跟銀行跨境服務帶來協同效應。王美鳳提醒，近期銀行按揭優惠差異進一步擴大，個別銀行提供按息較優惠的計劃，但計劃未必提供高存息戶口，或者現金回贈比率較遜色。因此，用家宜因應自己申請的貸款類別及按着自己所需要的按揭額去比較不同銀行優惠。



◆有業界人士認為，市傳某中資銀行P按減息，做法雖不代表美國息口見頂，但也意味着離息口頂位不遠。資料圖片

市傳中資銀行P按優惠對比

貸款額:500萬元 還款期:30年				
H按計劃:H+1.3% 封頂息:P-2.5%	每月供款		壓力測試	
實際按息=3.375%	22,105元		46,664元	
P按計劃:P-2.65%	每月供款	變化	壓力測試	變化
實際按息=3.225%	21,692元	-413元或-1.9%	45,888元	-776元或-1.7%

*P=5.875% *假設H按升至封頂位 資料來源：經絡按揭轉介研究部

辣稅收入3.34億 月挫四成

香港文匯報訊(記者 黎梓田)稅務局昨公布今年1月三大住宅「辣稅」個案(包括15%新住宅印花稅、BSD及SSD)數據，當中15%新住宅印花稅及SSD個案按月回升，惟反映非本地買家入市的BSD個案卻進一步減少。期內三大住宅「辣稅」個案共157宗，較12月的145宗回升8.3%，涉及稅款收入約3.343億元，按月大跌40.1%。

整體宗數上升 BSD獨跌

若以3項住宅辣稅個案劃分，1月BSD個案(買家印花稅個案—非香港永久性居民及以公司名義入市的住宅個案均需要繳付的

稅項)僅錄34宗，較去年12月35宗下跌約2.9%，創3個月新低，比起去年平均每月約53宗更少約35.8%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，雖然年初內地與香港已實施首階段通關，但來港置業的情況相信仍需一段時間才能反映。事實上，印花稅於買賣協議/售賣轉易契後30天內繳付，因此1月數據或會包括之前月份的繳付個案，而未必能夠完全反映當月市況。然而，隨著2月6日起正式全面通關，兩地人流、資金流將進一步「復常」，相信近年被壓抑的內地買家來港置業購買力將會釋放，而今年BSD個案有望回升。

反觀，15%新住宅印花稅個案1月錄108宗，較去年12月104宗按月升約3.8%。同時，反映短炒的SSD(額外印花稅)個案1月錄15宗，較去年12月6宗急增1.5倍，但實際上僅增加9宗，足見現時樓市短線炒賣不算熾熱。

隨着1月15%新住宅印花稅及SSD個案按月上升的帶動，即使BSD個案回落，但3項住宅辣稅個案合共仍錄157宗，較去年12月145宗按月回升約8.3%，但與去年平均每月約248宗仍低約36.7%。期內三大「辣稅」稅款收入合共約3.343億元，按月大跌40.1%。

太地香港商場生意互有升跌

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港去年底公布與內地逐步復常通關後，本港零售市道回暖，尤其是奢侈品及鄰近口岸的商場生意好轉。太古地產(1972)昨日公布截至去年12月底第四季營運數據，旗下金鐘太古廣場購物商場、太古中心及東涌東薈城名店倉三個香港商場，出租率介乎96%至100%。其中，太古廣場購物商場零售銷售額按年增1.9%，東薈城名店倉更增加3.8%，不過主攻本地客的太古中心則跌5.3%。

至於內地6個商場出租率介乎93%至100%，零售銷售按年下跌10.5%至

35.7%。位於美國佛羅里達州邁阿密市的Brickell City Centre，出租率按年跌9個百分點至89%，零售銷售按年增24%。

香港辦公室出租率微跌

高字樓方面，金鐘太古廣場辦公室出租率為97%，較2021年底下跌1個百分點，租金則跌18%。太古坊整體出租率為96%，按年跌1個百分點，租金跌2%。內地辦公室物業營運方面，太古匯辦公樓出租率按年跌1個百分點至94%，頤堤港一座及香港興業中心一座及二座，出租率分別為94%及99%。

忠誠

拍賣 - 超然佳績

測量 - 專業保證

代理 - 信心之選

鄧卓傑 拍賣師
拍賣部總經理

周福章 機械及動產部經理

梁嘉儀 忠誠集團副主席

WeChat ID: ccsurveyors

透過WeChat查詢
本公司服務及接收最新資訊

更多拍賣推介及影片

忠誠拍賣行：中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

網址 www.chungsen.com.hk

承銀主、業主命及法院令公開拍賣
茲定於2023年2月15日(星期三)
下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

編號	物業地址	平方呎	開價(萬)	聯絡人
1	西貢南園35號丈量約份214號地段299號2樓連天台。(銀主命)物業編號:23021501	實用710 天台699 露台84	380	9092 0099 吳洽 9866 6104 陳洽
2	元朗新田圍仔106號地下連花園及1樓連露台。(近牧美山莊,銀主命)物業編號:23021502 睇樓日期:11/2(2-3) 13/2(5-6)	實用 地下628 花園239 1樓628 露台63	500	5177 8750 李洽 9866 6104 陳洽
3	將軍澳康城路1號日出康城LP6第1座68樓B單位。(銀主命)物業編號:23021503 睇樓日期:10/2(5-6) 11/2(3-4) 13/2(5-6)	實用1321 天台1255	1800	9833 1884 鄭洽 9291 3917 馬洽 9291 3141 黃洽 9374 4386 任洽 9430 7655 周洽
4	鯉魚涌蒲利路2號柏蕙苑梓柏閣21字樓G單位。(銀主命)物業編號:23021504 睇樓日期:10/2(5-6) 11/2(3-4) 13/2(5-6)	實用698 建築821	800	9092 0099 吳洽 9374 4386 任洽 9138 6079 劉洽
5	九龍塘喇沙利道38號皇廷匯住宅A。物業編號:23021505 睇樓日期:11/2(3-4) 14/2(5-6)	實用10945 3個露台、 工作平台及 陽台(如有)	3億6仟 8佰	9291 3917 馬洽 9291 3141 黃洽
6	九龍塘喇沙利道25號喇沙匯B單位連同庭園B及B1、B2車位。物業編號:23021506 睇樓日期:11/2(3-4) 14/2(5-6)	實用11679 包括露台、 工作平台及 陽台(如有)	3億1仟 8佰	9291 3917 馬洽 9291 3141 黃洽
7	上環平安里1-3A號2字樓A單位。(近文武廟,已開2套房,總租金收入\$20800)物業編號:23021507	實用490	650	9374 4386 任洽
8	大嶼山澄碧邨第14座3字樓A單位。物業編號:23021508 睇樓日期:2月11日,必須預約,下午3:15分長洲公眾碼頭等,下午3:25分開船,中環往長洲船期:下午1:45分(快船)2:15分(慢船)	實用653	270	9866 6104 陳洽
9	觀塘興業街14號永興工業大廈(後座)13字樓C4單位。(法院令,不提供樓契)物業編號:23021509 睇樓日期:10/2(3-4) 13/2(3-4)	實用1115 (未核實) 建築1430 (未核實)	350	9291 3917 馬洽
10	西貢北潭路丈量約份260號地段12號之餘段。物業編號:23021510	地盤面積 約5361 (未核實)	215	9138 6079 劉洽
11	西貢北潭路丈量約份260號地段4號及5號。物業編號:23021511	地盤面積 約5375 (未核實)	125	9138 6079 劉洽
12	大嶼山丈量約份332號地段701號(大嶼山長沙下村3號全幢物業)。物業編號:23021512	實用900 天台300	980	5177 8750 李洽

物業(7)以連約出售,其餘物業以交吉出售。
(除拍賣前收回及售外) *以上所有資料只供參考,並不擔保其正確無誤*

忠誠測量行：中環皇后大道中142-146號金利商業大廈1樓

查詢及委託拍賣熱線 2581 9366 牌照號碼：C-012527

九龍塘 皇廷匯

喇沙利道38號住宅A

41校網區、緊貼九龍仔公園

實 10945 呎 (包括露台、工作平台及陽台(如有))

睇樓: 11/2(六)3-4時, 14/2(二)5-6時

開 **3億6仟8佰** 萬 物業編號: 23021505 **9291 3917 馬洽**
9291 3141 黃洽

本廣告/宣傳資料內載列的相片、圖像、繪圖或素描顯示純屬畫家對有關發展項目之想像。有關相片、圖像、繪圖或素描並非按照比例繪畫及/或可能經過電腦修飾處理。準買家如欲了解發展項目的詳情,請參閱售樓說明書。賣方亦建議準買家到有關發展地盤作實地考察,以對該發展地盤、其周邊地區環境及附近的公共設施有較佳了解。發展項目所位於的街道名稱:喇沙利道 | 發展項目所位於的門牌號數:32號-住宅C、34號-住宅D(單位A及單位B)、36號-住宅B、38號-住宅A | 地區:九龍塘 | 就發展項目指定的互聯網網站的網址: www.32-38lasalle.com.hk

【賣方:天運地產有限公司|認可人士的姓名或名稱:許偉雄|認可人士以其專業身分擔任經理人、董事或僱員的高誠或法團:H & L Consultancy Ltd.|承建商:駿慧工程有限公司|就發展項目中的住宅物業的出售而代表賣方(賣方)行事的律師事務所:孖打律師行|已為發展項目的建造提供貸款或已承諾為該項建造提供融資的認可機構:南洋商業銀行有限公司|詳情請參閱售樓說明書。此廣告在賣方同意下發佈。印刷日期:2023年2月10日

九龍塘 喇沙匯

喇沙利道25號B單位連同庭園B及B1、B2車位

41校網區、緊貼九龍仔公園

實 11679 呎 (包括露台、工作平台及陽台(如有))

睇樓: 11/2(六)3-4時, 14/2(二)5-6時

開 **3億1仟8佰** 萬 物業編號: 23021506 **9291 3917 馬洽**
9291 3141 黃洽

本廣告/宣傳資料內載列的相片、圖像、繪圖或素描顯示純屬畫家對有關發展項目之想像。有關相片、圖像、繪圖或素描並非按照比例繪畫及/或可能經過電腦修飾處理。準買家如欲了解發展項目的詳情,請參閱售樓說明書。賣方亦建議準買家到有關發展地盤作實地考察,以對該發展地盤、其周邊地區環境及附近的公共設施有較佳了解。發展項目所位於的街道名稱:喇沙利道 | 發展項目所位於的門牌號數:25號-住宅B | 地區:九龍塘 | 就發展項目指定的互聯網網站的網址: <http://www.lasalleroad25.com/>

【賣方:尊樓約|認可人士的姓名或名稱:許偉雄|認可人士以其專業身分擔任經理人、董事或僱員的高誠或法團:H & L Consultancy Ltd.|承建商:駿慧工程有限公司|就發展項目中的住宅物業的出售而代表賣方(賣方)行事的律師事務所:孖打律師行|已為發展項目的建造提供貸款或已承諾為該項建造提供融資的認可機構:香港上海匯豐銀行|詳情請參閱售樓說明書。此廣告在賣方同意下發佈。印刷日期:2023年2月10日

上海悅華物業管理有限公司 (86-21) 6521 6600

銀主及法院令拍賣

放盤無消息 拍賣幫到你
吸納更多區外買家
賣得更快更好
查詢:2581 9366

招 聘
物業拍賣代理
無需經驗·專業培訓
銀行假期·薪高佣厚
9092 0099 吳洽 / 9833 1884 鄭洽

承遺產承辦人、業主命及法院令公開拍賣
茲定於2023年2月22日(星期三)
下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

將軍澳 日出康城

領都第5座66字樓RB單位

法院令拍賣 開 **776** 萬

實 **716** 呎 建 **946** 呎 睇樓: 17/2(五)5-6時
18/2(六)2-3時

物業編號: 23022203 **5177 8750 李洽 9138 6079 劉洽**

南雄大廈

2字樓B7號單位

實 **368** 呎

未定價

物業編號: 23022207 **2581 9366 洽**

旺角 振宜大廈

4字樓A單位

銀主拍賣 實 **765** 呎 開 **660** 萬

物業編號: 23022204 **2581 9366 洽**

屯門 山景邨

【第3座】翠園樓8字樓25號單位

法院令,不提供樓契

實 **277** 呎

未定價

物業編號: 23022206 **2581 9366 洽**

葵涌 荔灣花園

19字樓A2單位

高層,不供樓契

實 **435** 呎 建 **518** 呎

睇樓: 20/2(一)5-6時

開 **350** 萬

物業編號: 23022201 **9374 4386 任洽**

九龍 成龍居

B、E及F天台及上層(包括外圍)

實 **674** 呎

睇樓: 18/2(五)5-6時
18/2(六)3-4時

開 **95** 萬

物業編號: 23022202 **9291 3141 黃洽**

李李 唐美大廈

2字樓前座(有車庫)

實 **496** 呎

睇樓: 26/2(三)3-4時

開 **400** 萬

物業編號: 23022208 **5177 8750 李洽**

荃灣 地皇廣場

3字樓329號舖位

租期至30-4-2024,租金\$2500

建 **64** 呎 開 **60** 萬

物業編號: 23022209 **9833 1884 鄭洽**

(除拍賣前收回及售外) *以上所有資料只供參考,並不擔保其正確無誤*

注意事項 所有競投者應委託其代表律師在拍賣前對其競投物業之業權及契據進行查察。競投者如未經查察而在拍賣會競投物業應自行承擔其風險,任何買家於拍賣師落鎚後必須接受其競投物業之業權及契據並不能對其物業之業權及契據進行質詢。而物業之有關契據,在拍賣前可在賣方律師樓供買家查閱。再者,競投者應在競投前對其競投之物業已進行視察並滿意物業之狀況才作出競投,賣方並不保證該物業並無違例之建築,加建或改建。亦不保證物業之興建符合建築條例,買家不得對物業之違例建築,加建或改建進行質詢或藉詞拒絕交易。物業次序有所變動,請各界人士預早到場。