



星展H按封頂息加至P 月供飆33%

最新5.875厘較原來高出2.5厘 現金回贈取消

金管局上周五公布放寬3,000萬元以下自用住宅按揭成數，幫助市民減輕首期支出。惟本港近月拆息持續高企5厘水平，中小型銀行資金成本增加，據悉一向非主攻本港住宅按揭的星展香港大幅上調H按封頂息率，直接用最優惠利率(P)為封頂息，即高達5.875厘，較原來高出2.5厘，同時不設現金回贈。以貸款300萬元、供30年計，每月供款由13,263元升至17,746元，升幅達33.8%。有按揭中介預期，其他中小型銀行或會跟隨調整按揭息率或優惠，至於大型銀行存款基礎較好，會以高現金回贈爭取按揭生意。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

據悉，星展香港最新H按的按息雖然仍維持「H+1.3厘」，但封頂息則由「P-2.5厘」（實際按息3.375厘）大幅上調至P（實際按息5.875厘），即變相加息2.5厘。同時現金回贈亦由原來1.5%調整為0%。新計劃適用於所有按揭貸款額，舊計劃則適用於300萬元以上貸款額兼要開VIP戶口。不過，新計劃罰息期只需1年。

拆息高企 中小行需抵消成本

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，一個月HIBOR已多日徘徊5厘左右的高水平，與一般新造按揭息率3.5厘相比，現時HIBOR早已高出新造按揭1.5厘。而美國聯儲局年內或再加息2次以降低通脹，港美息口差距或將進一步擴寬，料HIBOR將繼續徘徊5厘左右的高水平，其他中小型銀行或會根據自身資金成本及公司策略，跟隨調整按揭息率或相關優惠。

然而，大型銀行為追趕全年按揭業務，仍以高現金回贈搶佔按揭市場，使其按揭市佔率亦顯著上升，而大型銀行存款基礎較中小型銀行多，踏入下半年大型銀行將繼續以高現金回贈方案爭取按揭生意，料四大銀行的市佔率仍有上升空間，或挑戰2020年12月81.4%既有紀錄的高位。

市佔率少於1% 影響大眾有限

中原按揭董事總經理王美鳳認為，最近一個月拆息徘徊5厘，顯著高於市場按息，中小型銀行資金成本壓力較大，部分中小型銀行並非主攻廣大市場，個別銀行因應自身資金成本和業務策略，意味著個別銀行放慢按揭取態，並不是反映主流市場，不會對大規模構成影響。

事實上，星展香港於本港住宅按揭市場一向並非主流銀行，市佔率少於1%，十大也打不入。

最新供款變化例子	
貸款300萬元、供款期30年	
原有H按	最新H按
H+1.3厘 (封頂息為P-2.5%，實際按息3.375厘)	H+1.3厘 (封頂息為P%，實際按息5.875厘)
現金回贈1.5%	不設現金回贈
每月供款13,263元	每月供款17,746元

每月供款增4,483元 (+33.8%)

◆據悉，星展香港H按直接用最優惠利率(P)為封頂息，即高達5.875厘。
資料圖片

滙都I 提價加推63伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）金管局放寬3,000萬元以下自用住宅物業按揭成數後，新盤參觀及收票反應理想，發展商積極加推單位應市。泛海國際旗下洪水橋滙都I昨日加推63伙，面積287至498方呎，扣除最高14%折扣，折實價452.7萬至714.4萬元，折實平均呎價13,392元至15,573元，折實平均呎價13,856元。

泛海國際執行董事關傑林表示，滙都I加推單位涵蓋41伙一房、19伙兩房及3伙三房，提價1%，全部一房單位折實價低過500萬元，將於短期公布銷售安排，部署本周末首輪推售。

泛海：部署本周末首輪推售

項目截至昨晚累收14,790票，以首兩張價單188伙計，超額登記近7倍，入票者中八成來自新界西；七成屬用家。

關傑林又指，受惠金管局放寬按揭成數，該盤剛過去周末睇樓客明顯增多。項目夥拍經絡按揭及中原

按揭為買家提供「高成數高回贈H按優惠」，成數高達九成，按息全期低至H加1.3厘，上限低至P減2.25厘（P為5.75厘），即封頂息率低至3.5厘，現金回贈2.8%，年期可至30年，另特享高存息戶口。

海盈山或短期內加價加推

另一邊廂，嘉里物業代理銷售及市場策劃總監盧永俊表示，集團夥拍信置、太古地產及港鐵合作發展的黃竹坑站港島南岸海盈山第4A期周末睇樓及入票均理想，加上受惠金管局放寬按揭成數措施，部署短期內加推及公布銷售安排，加推將集中於兩房及三房戶型，會考慮加價，有機會本周末展開首輪銷售。

中原地產西半山首席營業董事李巍表示，該行已獲內地華南區同事轉介紹約30組客戶入票海盈山，預料在未來兩周可獲獲100組客戶。

HENLEY PARK今天次輪銷售

此外，恒基物業代理營業（一）

部總經理林達民表示，啟德HENLEY PARK將於今天傍晚進行次輪銷售，並於昨日截票，累收8,384票，以今天發售次輪82伙計，超額登記逾101倍。同系粉嶺ONE INNOVALE昨招標售出3伙地連花園特色單位，套現超過1,850萬元。希慎夥香港興業合作發展的大埔林海山城於本周五起招標推售57伙，包括2伙洋房山城徑3號及山城徑5號，面積3,322及3,245方呎，

分別連690及656方呎花園。

長實海澄軒轉住宅獲批

另外，長實旗下馬鞍山海澄軒海景酒店早前已申請改劃為純住宅。長實發言人昨日回應指，屋宇署已於早前就改劃項目發出建築物（改動及加建）（主要修訂）方案之批准，下一步將進入補地價程序。項目佔地約84,401方呎，住宅樓面約484,380方呎，改劃後提供772伙住宅。



◆泛海國際關傑林（左二）表示，滙都I加推單位提價約1%。

人行救內地樓市政策延長至明年底



◆人行等機構對金融支持房地產市場平穩健康發展有關政策期限延至明年12月31日。資料圖片

香港文匯報訊（實習記者 梁逸熙）中國人民銀行、國家金融監督管理總局昨宣布，延長金融支持房地產市場平穩健康發展有關政策期限。《中國人民銀行中國銀行保險監督管理委員會關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》（下稱《通知》）有關政策的適用期限，將統一延長至明年12月31日。

化解房企風險發揮積極作用

人行和國家金監總局有關負責人表示，《通知》於去年11月11日發布實施後，對保持房地產融資合理適度、推動化解房地產企業風險發揮積極作用，取得良好的政策效果。綜合考慮當前房地產市場形勢，為引導金融機構繼續對房地產企業存量融資展

期，加大保交樓金融支持，人行、國家金監總局決定，延長有關政策適用期限。

有關政策延期涉及兩項內容：一是對於房地產企業開發貸款、信託貸款等存量融資，在保證債權安全的前提下，鼓勵金融機構與房地產企業基於商業性原則自主協商，積極通過存量貸款展期、調整還款安排等方式予以支持，促進項目完工交付。明年12月31日前到期的，可以多展期1年，可不調整貸款分類，報送徵信系統的貸款分類與之保持一致。

二是對於商業銀行按照《通知》要求，明年12月31日前向專項借款支持項目發放的配套融資，在貸款期限內不下調風險分類；對債務新老劃斷後的承貸主體按照合格借款主體管理。對於新發放的配套融資形成不良的，相關機構和人員已盡職的，可予免責。

憧憬整改完成 ATMJ領升

香港文匯報訊（記者 周紹基）內地網絡平台企業的整改，有望告一段落，消息推升ATMJ等多隻科技股向上，港股昨日早段最多升過415點。不過，其後內地公布的經濟數據遜市場預期，6月內地消費物價(CPI)按年持平，工業生產者出廠價格(PPI)更按年降5.4%，創2015年12月後新低，低於市場原預期的跌5%。內地PPI已連跌9個月，令市場擔心內地可能出現通縮。港股受此影響，全日升幅收窄至114點，收報18,479點，成交僅784億元。

阿里巴巴最多曾彈5.6%

科技股反彈，科指回升1.1%報3,945點。阿里巴巴(9988)持有的螞蟻集團完成整改後再啟動回購，集團考慮回購最多7.6%股份，推動阿里股價最多彈升5.6%，收市升勢回順至3.2%。騰訊(0700)指人行對旗下「財付通」罰款近30億元人民幣，對集團整體經營及財務狀況沒構成任何重大不利影響，騰訊亦彈0.7%。此外，網易(9999)、京東(9618)及美團(3690)齊升逾1%。

有分析師認為，內地步入暑假，將有助帶動消費回升，相信長期通縮風險暫時不大。至於內地的石油、煤炭等商品原材料價格繼續回落，也是因去年基數較高所致。東亞銀行首席經濟師蔡永雄表示，未來幾個月，內地CPI有機會見負數，但個人不覺得內地會出現通縮周期，並估計接近年底或踏入第四季，內地CPI或會回升至約1%。

觀望內地出招 暫萬九上落

投資者憂慮內地經濟復甦進度，港股高位出現沽壓，成交也持續低企。昨日大市交投僅784億元，較對上一日減少超過211億元，更連續14天成交不過千億元。獨立股評人連敬涵指出，中國經濟數據持續疲弱，投資者都在等中央「出手」推新刺激措施，但個人認為大家不要有太大憧憬，因為中國推出一些令人驚喜的救市措施，其實是反映經濟的問題難解決，短暫亢奮後，股市未來下跌機會更大。他指出，目前10天線，即19,000點水平，已成為短期阻力位，後市回落至18,000點的機會頗大。

獨立股評人熊麗萍亦指出，人民幣走勢繼續疲弱，令港股持續有壓力。但螞蟻集團通過罰款後，內地整改很可能告一段落，對科技股的回升有些幫助，預期恒指指下暫能守住18,000點水平，但往上看19,000點則會遇阻力。

光大環境內地經驗 助港綠色布局

香港文匯報訊（記者 周曉菁）香港力爭2050年前實現碳中和，社會各界積極配合政府的可持續發展布局。經過20年轉型發展，光大環境(0257)已成為內地最大環境企業、亞洲領先環保企業。執行董事兼副總裁錢曉東受訪表示，會以「光大所長」，服務「香港所需」，組建專業化、高素質的香港業務團隊，積極推動在香港的綠色布局。

全球服務居民超過1.2億人

他介紹，公司目前共投資項目575個，遍及26個省(市)、自治區和特別行政區，業務還發展至德國、波蘭、越南及非洲等市場，服務居民超過1.2億人。公司在港的分布式光伏項目涉及12個，設計規模3.4兆瓦(MW)，其中已落實的實際業務項目，主要為收購本地企業安月60%的股份後，新增的3個光伏項目，總投資約為2,142萬元。

據悉，大昌行（一期及二期）屋頂光伏項目，設計規模1.38兆瓦(MW)。光大中心和航大大廈兩個項目已併網發電。建設中的大昌行二期（共7區），已有5區併網發電，餘下2個的光伏板安裝也已完成，正等待中電進行測試後，便可以申請掛錶手續。

鑒於公司多年經驗，錢曉東強調會積極與港府和社會各界溝通，獻計獻策，參與支持環保基礎設施建設。他舉例，內地的垃圾發電和光伏發電已十分成熟，甚至能把位於江蘇常州的垃圾焚燒發電廠設計成一個社區活動中心，施工流程和技術標準經過眾多項目的考驗，這些都可以拿給香港借鑒，提高行業發展效率。

不過，香港綠色發電項目仍有不少困難需要克服。他直言，香港推廣光伏項目時，很難集中建設大型廠房，只能選擇在樓宇屋頂鋪蓋，每個規模很小，操作模式與內地會略有不同。加上投資成本較高、運營周期較長，很難集中體現



環保發電的規模效應，這些都需要政府、業界和專家共同研究解決。

香港綠色金融助力發展

在減碳的同時，香港也積極建構國際綠色科技及金融中心，錢曉東認為，香港作為國際金融中心，近年的綠色金融發展速度飛快，為企業投資提供不少便利條件。公司亦積極探討多元融資工具，目前累計進行約30

億元綠色金融融資，助發展業務。

在綠色科技生態圈方面，光大環境與香港科學園戰略合作，圍繞綠色技術、清潔能源、電子資訊技術、精密工程及生物技術等領域，支持科研和技術的孵化與轉化，為初創企業提供扶持。在新冠疫情期間，應邀對香港泡沫垃圾、醫療危廢處理提出高水準服務方案，充分發揮專業優勢，助力解決當時泡沫垃圾「圍城」困境。