



市區新盤低價傾銷，惟高息環境下，整體樓市疲弱。消息指，有大型銀行大幅調升按揭現金回贈至3.1%至3.15%搶攻樓按市場，幅度為全城最高，變相減息搶樓按。市傳該大型銀行為中銀香港。有按揭代理指出，不排除有個別大型銀行為追趕全年按揭業務，以高現金回贈方案爭取按揭生意，只屬短期推廣策略，惟今年上半年新取用按揭貸款額及宗數創近7年的首6個月新低，加上受上月加息因素影響，料下半年整體按揭市場或再放緩。

◆香港文匯報記者 黎梓田

消息指，本港大型銀行中銀香港現時大幅調升按揭現金回贈，貸款額500萬元以上，現金回贈3.1%；貸款額1,000萬元以上，更高達3.15%，創銀行按揭現金回贈歷史新高。然而，本港銀行跟隨美聯儲加息，令供樓息口大增。為平衡加息對置業人士的影響，現時普遍銀行現金回贈介乎2.8%至3%，比去年9月加息前約2%，提升1個百分點。

### 中銀無正面回應消息

中銀香港回應查詢時表示，該行的按揭服務條件，包括按揭息率及現金回贈，會視乎貸款金額、客戶關係等多項因素而定。此外，近期一個月港元拆息維持在5厘水平，中小型銀行面臨較大資金壓力，封頂息亦較普遍大行3.625厘的按息高出不少。當中，南洋商業銀行實際按息約為3.875厘，富邦銀行實際按息則為4.125厘。而中信銀行最新「封頂息」為P減1.5厘，實際按息4.625厘，為中小型銀行中最高。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，本港樓按市場持續疲弱，根據金管局住宅按揭統計，今年上半年新取用按揭貸款額及宗數為1,223.06億元及26,006宗，比去年同期的1,529.07億元及31,730宗，分別減少306.01億元（20%）及5,724宗（18%），貸款額及宗數創近7年的首6個月新低，加上受上月加息因素影

響，料下半年整體按揭市場或再放緩。

### 業界料追趕全年業績

曹德明又指，因大型銀行存款基礎較中小型銀行多，為追趕全年按揭業務，個別大型銀行以高現金回贈方案爭取按揭生意。不過，曹德明認為是次加碼現金回贈只屬短期推廣策略，不排除該大型銀行將於短期內收窄優惠。另一方面，曹德明提到，現時一個月HIBOR仍然高企，中小型銀行資金成本面對一定壓力，上月個別中小型銀行上調最優惠利率（P）的幅度比其他銀行多，並且將H按鎖息上限大幅上調至P厘。曹德明表示，中小型銀行的競爭力進一步下降，料客戶將傾向選用能提供較多優惠的大型銀行承造按揭，料年內四大銀行的市佔率將會繼續上升。對於銀行調高現金回贈，中原按揭董事總經理王美鳳認為，這只是針對不同按揭額及目標客戶的短期推廣，鑑於目前現金回贈水平已見頂，相信再進一步上調機會不大。現時拆息明顯高於去年反映銀行資金成本上升，大中小型銀行的資金水平有差異，會因應業務取態、目標客戶、市況、資金成本及按揭取態決定按揭息率及優惠，故此現時銀行之間的按揭息差及優惠差幅較以往大，部分中小型銀行按揭計劃亦已調整。

# 大銀行搶樓按 回贈3.15%新高

## 按揭代理：料屬短期推廣策略



◆消息指，本港大型銀行中銀香港現時大幅調升按揭現金回贈。資料圖片

## 銀主盤 有樣睇？



特稿

「種瓜得瓜，種豆得豆」，不到你不信邪，原來銀主盤也是有樣睇的。中原選取

於2021年及以後放售的整體住宅銀主盤，有逾65%是十年前買入，並以樓價500萬元以下的最多。中原選取於2021年及以後放售的整體住宅銀主盤總數有370伙，截至今年7月，逾四成已售出，待售單位216伙。在370伙銀主盤存量中，有243伙於2012年或以前(即十年前)買入，佔66%；於2013年或以後(即近十年內)買入的有127伙，只佔34%。以放盤價分類，500萬元或以下放盤有140伙，佔比高達38%，明顯較500萬至700萬元(佔25%)、700萬至1,000萬元(佔14%)、1,000萬至2,000萬元(佔11%)及2,000萬元以上(佔12%)的放盤為高。

### 升值加按成高槓桿式借貸

以買入時間分析，整體住宅、私人住宅及公營房屋同樣有逾六成半的銀主盤於2012年或以前(即十年前)買入單位，分別有243伙、192伙及51伙，佔銀主單位總存量370伙、292伙及78伙的66%、66%及

65%。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指，相信部分十年前購入單位的業主受到樓價向升及低利率的誘因，趁物業升值時將物業不斷加按套現，造成高槓桿式借貸；但隨着2021年樓價見頂後反覆回落，加上2022年加息周期開始，有加按業主資金周轉困難，最終物業淪為銀主盤。

在292伙私宅銀主盤中，500萬元或以下放盤最多，有82伙，佔28%。而1,000萬元或以下合共204伙，其中有約七成(140伙)是於2012年或以前(即十年前)買入單位。500萬元或以下、500萬至700萬元及700萬至1,000萬元的放盤，分別有67%、69%及71%於十年前買入。

在78伙公營房屋銀主盤中，亦以500萬元或以下放盤最多，有58伙，佔74%。公營房屋全部所有銀主放盤價值均為1,000萬

## 1 逾65%十年前買入 2 樓價500萬以下

### 2021年及以後放售私宅銀主盤買入年份統計

上手買入年份	總存量	佔比	未售出	待售比例	售出
1996年或以前	59伙	20%	35伙	59%	24伙
1997-2002年	42伙	14%	26伙	62%	16伙
2003-2007年	34伙	12%	15伙	44%	19伙
2008-2012年	57伙	20%	31伙	54%	26伙
2013-2017年	67伙	23%	38伙	57%	29伙
2018年或以後	33伙	11%	26伙	79%	7伙
總計	292伙	100%	171伙	59%	121伙

元或以下，其中有六成半(51伙)是於2012年或以前買入。500萬元或以下、500萬至700萬元及700萬至1,000萬元的放盤，分別有60%、76%及100%於十年前買入。

### 貴價公營房屋銀主盤難賣

私宅銀主盤中，以700萬至1,000萬元放盤的售出比率最高，達62%，待售比例最高是500萬至700萬元的放盤，錄70%，2,000萬元以上的放盤，亦有67%待售。在公營房屋銀主盤中，價值500萬至700萬元放盤有53%已售，而700萬至1,000萬元的放盤則全部100%待售。

◆香港文匯報記者 蔡競文

## 4盤周六推售 涉逾200伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蔡競文）新盤低開搶攻下，本周六至少4盤共203伙單位推售。其中，信和置業、嘉華、招商局置地夥港鐵合作發展的將軍澳日出康城凱柏峰III連日收逾1,550票，信和置業執行董事田兆源表示，該盤落實本周六推售首輪138伙，以200天人才付款計劃計，折實平均呎價16,308元，折實價576.7萬至1,228.3萬元。

### 凱柏峰III周六首輪售138伙

該盤將於本周五截票，推售單位中超過80%為兩房單位，而最低價單位為3A座10樓C室，一房間隔，面積340方呎，折實價576.71萬元，折實呎價16,962元。招商局置地執行董事兼總經理黃競源表示，有70%入票人士有意認購兩房戶。

### 親海駅II兩房複式798萬起

另一邊廂，長實旗下油塘親海駅II昨加推最後32伙，分別是28伙複式戶以及4伙高層特色戶，並定於本周六推售35伙(包括3伙撻訂單位)，並於昨午4時開始收票，本周五截票。

上述28伙複式戶全部為兩房，面積501至523方呎，扣除最高18%折扣，折實價分別為798萬、828萬、858萬及898萬元，折實呎價15,616至17,573元，買家享車位優先認購權。至於4伙高層特色戶，入場單位

為第2A座33樓L室，面積258方呎，另連228呎天台，折實價約453.05萬元，折實呎價17,560元。另外，3伙撻訂單位以原價發售。

其他發展商，恒基物業已屆現樓的啟德HENLEY PARK昨加推78伙，面積250至609方呎，平均折實呎價27,738元。同時安排本周六推售18伙，面積389至609方呎，包括8伙一房及10伙兩房單位，折實呎價20,397元起，入場價793.4萬元起。

九龍建業旗下將軍澳海茵莊園亦於本周六發售12伙兩房連儲物房單位，按全新優惠折扣計，樓價691.2萬元起，呎價16,150元起。

### 上半年落成新盤售出55%

另一方面，仲量聯行昨發表的《香港住宅銷售市場綜述》指出，2018年至2021年間，每年落成新盤的銷售率介乎76%至86%。去年新盤落成量達21,200伙，加上銷情受疫情及經濟轉差影響，已落成項目銷售率跌至67%。今年上半年住宅落成量僅7,600伙，但在疫情受控及復常通關利好因素下，銷售率仍持續回落至55%。

仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李達峰表示，中小型新盤開價要有較大的折讓，始能吸引買家，長實油塘「親海駅II」便是一例，預期下半年將有部分發展商跟隨減價，但同時亦有部分發展商傾向減慢推盤步伐。

## 恒地憂下半年樓市低沉



◆恒地下半年計劃開售七個項目，包括已開售的紅磡Baker Circle・Greenwich。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）恒基地產(0012)上半年純利59.57億元，按年上升25%，每股盈利1.23元，維持派中期息每股50仙。扣除投資物業公平值變動，基礎純利60.73億元，按年上升18%。恒地主席李家傑及李家誠表示，如果政府沒有新的措施出台，以及本港沒有特別利好的因素出現，地產市道下半年將會甚為低沉。

### 中期純利59.57億升25%

李家傑及李家誠於業績中指出，首季本港樓市出現小陽春後，過去兩個月轉趨呆滯，成交宗數減少，成交價格下跌，最近有個別新盤以震撼價開盤，二手市場樓價跌勢亦見明顯。他認為，如果政府沒有新的措施出台，本港沒有特別利好的因素出現，地產市道下半年將會甚為低沉。不過，香港背靠祖國，特區政府積極有為，融入國家發展大局，經濟良好發展勢頭不變，房地產將因而長遠受惠，未來健康穩定發展。

恒地下半年計劃開售七個項目，包括7月及8月已開售的啟德HENLEY PARK及紅磡Baker Circle・Greenwich，其餘包括兩個合資的啟德項目，以及位於深水埗及旺角的三個項目，合共涉及6,132伙。另外，位於中環的甲廈「The Henderson」預計下半年建成。

恒基地產上半年本港物業發展營業額微升至43億元，稅前盈利減少17%，主要由於入賬項目邊際利潤較低；至於上半年本港合約銷售額約67.25億元，按年上升10%，截至六月底，未入賬的合約銷售額148.24億元，當中69.91億元可於下半年入賬。

### 恒基發展上半年盈轉虧

恒基發展(0097)上半年盈轉虧，淨虧損1,800萬元，主要由於位於太古城之APITA進行分階段翻新工程令其銷售額下降；及取消社交距離措施後，顧客對集團超級市場食品及日用品之需求減少。恒發不派息，為該集團上市以來首次不派中期息。

## 人民幣反彈 港股結束7連跌

香港文匯報訊（記者 岑健榮、章蘿蘭）港股連跌7日後，昨終於反彈，恒指早上高開18點後反覆向上，午後最多曾升341點，高見17,965點，臨近收市升幅收窄，最終收報17,791點，升167點或0.95%；大市成交逾1,022億元。國指收報6,097點，升66點或1.11%；科指收報4,000點，升77點或1.98%。

金利豐證券研究部執行董事黃德几昨接受香港文匯報訪問時表示，由於市場預期人民幣兌美元匯率跌至7.3水平後，將有較大支持，而中央或有更大規模干預行動，支持人民幣匯率表現，加上昨人民幣兌美元曾經回升，因此恒指終結連續7個交易日下跌的勢頭。不過，中國與美國貨幣政

策與利率走勢背道而馳，人民幣兌美元匯率前景仍然波動，港股不明朗因素仍未完全消除，建議投資者可保持觀望態度，避免盲目大舉入市。

內房股表現回暖。碧桂园(2007)收報0.75元，升1.35%；融創中國(1918)收報1元，升3.09%。

### 滬指重返3100點

另一方面，A股昨日終於探底回升，上證綜指收報3,120.33點，漲27.35點，或0.88%；深圳成指報10,374.73點，漲54.34點，或0.53%；創業板指報2,086.94點，漲1.97點，或0.09%。兩市成交錄得8,183億元（人民幣，下同），北向資金淨流出約64億元。