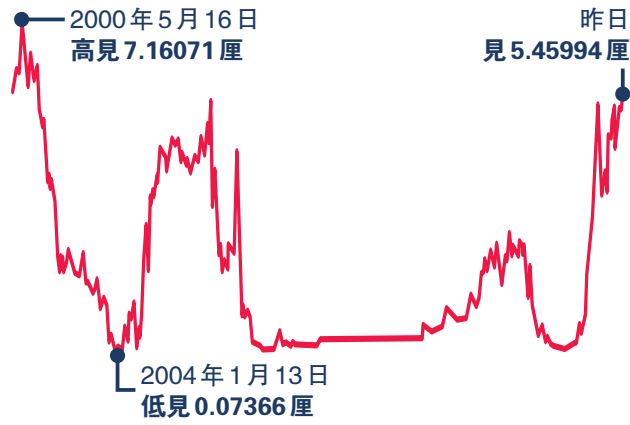


3個月期拆息5.46厘 近23年最高

3個月港元拆息逐步上升



香港文匯報訊(記者 莊程敏)年尾將至,市場對港元資金需求增加,帶動港匯及港元拆息(HIBOR)向上,其中港元拆息連續兩日全線上升。反映銀行資金成本的3個月拆息升4點子,高見5.45994厘,為近23年最高水平,與同期美元LIBOR息差收窄至17點子。按揭專家則指銀行在資金成本壓力下,不排除今年會再次上調最優惠利率(P),幅度約0.125厘左右。

一個月拆息見5.21厘

港元匯價昨早一度升至7.7915水平,為年初以來最高。隔夜拆息升13點子至4.82845厘,再創逾一個月新高;而與H按相關的一個月拆息升近18

點子至5.21351厘,為近兩個月新高;兩星期拆息升至5.13738厘。

中長線拆息方面,3個月拆息升至5.45994厘;6個月拆息升至5.48149厘;1年期拆息升至5.54119厘。

經絡:不排除今年再加P

港元拆息上升,置業人士最憂銀行加按息,經絡按揭轉介首席副總裁曹德明認為,銀行料會密切注視市場動向,會根據自身資金成本以及公司策略,不排除今年會再多一次上調最優惠利率(P),幅度約0.125厘左右,其後港美息口將暫時見頂並維持高位一段時間。他建議,有意置業

人士仍需留意息口走勢及市場環境變化,衡量自身負擔能力才好入市。

曹德明續指,今輪美國加息周期由2022年3月開始,累計加息11次共5.25厘。香港銀行則由2022年9月開始加息周期,累計加息(最優惠利率P)5次共0.875厘。由於大多數香港業主用H按供樓,未加息前,H按封頂息率2.5厘,雖然香港銀行累計只加最優惠利率0.875厘,但期間亦都有上調封頂息率上限,所以現時市場上普遍H按封息率是4.125厘,比加息周期前2.5厘多了1.625厘。

以每100萬元供30年為例,如用2.5厘計,每月供3,951元;如用4.125厘計,每月需供4,846元,即供多895元,上升22.7%。

去貨要緊 天水圍盤1年平23%

天榮站 YOHO WEST 299.9萬入場 只需交100元印花稅

新盤積存貨量大,為求去貨,發展商開價一浪低於一浪。樓花期約10個月、單位總數接近2,000伙、新地夥港鐵合作的天水圍輕鐵天榮站YOHO WEST昨日公布首張價單,涉及280伙,扣除最高折扣13.5%,折實平均呎價10,888元,較去年9月同系區內推出的Wetland Seasons Bay第3期首批平均折實呎價低23%,貼近區內樓齡較新的二手樓呎價,亦是一手市場6年來最低開盤折實平均呎價。295方呎一房單位折實入場299.96萬元,剛好符合只需交100元印花稅門檻。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

新地副董事總經理雷霆形容,首批單位屬於「普天同慶價,買到就開心」,以樓盤的性價比,無論對單身首次置業者、小型家庭、換樓客、投資或收租都非常吸引。

新地稱市場存龐大購買力

他指出,近日樓市利淡因素開始退卻,利好因素逐漸強化,美國聯儲局公布數字顯示美國通脹已受控,相信利息可能於明年首季見頂回落,加上內地及香港經濟繼續復甦。另外,本港住宅租金今年升勢持續,首9個月已經升8%,最近兩年一手成交僅得1萬宗左右,屬偏低水平,顯示市場儲存龐大購買力,等待具吸引力的樓盤爆發,相信明年樓價可重拾升軌。

談到買地計劃,他表示,集團幾乎每次政府招標賣地都有積極參與,同時恪守集團嚴謹的財務紀律。而剛過去的市區重建局土瓜灣項目收到6份標書,反應不俗,集團亦有份落標,反映發展商對於補充土地儲備有莫大興趣。

首張價單280伙 明起開放示位

新地代理總經理胡致遠表示, YOHO WEST首張價單涵蓋28伙一房戶、175伙兩房戶及77伙三房戶,面積274至651方呎,一房及兩房佔比超過七成。以現金付款計劃計,扣除最高13.5%折扣,折實價299.96萬至723.42萬元,折實呎價10,000至12,812元。該盤將於明天起對外開放示位,本周四起收票。

發展商亦提供兩款建築期付款方式,其中置安心·建築期的折扣率7.5%,提前還清樓價可享1%至3%現金回贈,發展商提供75%一按、首三年定息2.6%;至於置安心·建築期(印花稅)的折扣率4.5%,發展商代繳3%印花稅。選用建築期付款者提前還清樓價可享1%至3%現金回贈,如果不採用75%一按及首三年定息2.6%等貸款安排,可享有金額相等於樓價3%的特別現金回贈,同時指定單位可享

天水圍 YOHO WEST 首張價單資料

伙數	280伙
面積	274至651方呎
最高折扣	13.5%
折實價	299.9萬至723.4萬元
折實平均呎價	10,888元



天水圍屋苑近期二手呎價參考

屋苑	呎價	屋苑	呎價
1 嘉湖山莊	8,331元	3 慧景軒	9,069元
2 栢慧豪園/豪庭	10,077元	4 Wetland Seasons Park	11,959元

天水圍近年新盤首張價單參考

項目	日期	折實平均呎價	入場價
5 Wetland Seasons Park 第1期	2019年12月	11,388元	480.4萬元(2房)
6 Wetland Seasons Park 第2期	2020年5月	11,368元	483.2萬元(2房)
7 Wetland Seasons Park 第3期	2020年9月	12,968元	413.3萬元(1房)
8 Wetland Seasons Bay 第1期	2021年8月	13,698元	455.06萬元(1房)
9 Wetland Seasons Bay 第2期	2021年12月	14,708元	423.8萬元(開放式)
10 Wetland Seasons Bay 第3期	2022年9月	14,186元	496.8萬元(一房)

傢俱優惠或1萬元折扣。

目前同區二手樓呎價約8,331至11,959元。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示, YOHO WEST定價較區內同系貨尾有逾20%折讓外,由於入場門檻低,將受到年輕首置客鍾情,料90及00後買家佔近八成,估計首輪銷售可收近2萬票。受惠「減辣」效應,相信客源約兩成為長線投資客,預期項目落成後呎租達38元,估計租金回報率約4厘。

代理:區內一二手難以抵禦

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示, YOHO WEST首張價單入場價低於300

萬元,是新界西逾2年來最平新盤,單以一房入場價計, YOHO WEST較去年Wetland平35%。項目屬大型新盤,發展商採取「火鳳凰」形式,訂價裂口低開,望「重新」起動樓市,買家最得益,同時相信區內一二手市場將難以抵禦。

他指,整體樓市下跌是不爭的事實,隨着市場預期息口將見頂,加上政府已為樓市「減辣」,本月以來一手已錄約470多宗成交,超過上月全月約330宗。若YOHO WEST未能趕及本月開售,料全月一手成交約600宗,仍較上月倍增,如項目趕及月內開售,料全月一手成交量可達千宗水平。



◆有代理認為, YOHO WEST定價較區內同系貨尾有逾20%折讓外,將受到年輕首置客鍾情,料90及00後買家佔近八成。



◆新地雷霆(左)形容 YOHO WEST首批單位屬「普天同慶價,買到就開心」。旁為胡致遠。

同行低開搶攻 曉柏峰去貨受阻

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)面對天水圍YOHO WEST低開搶攻,累收約615票、恒基地產旗下樓花期長約22個月的長沙灣西洋菜北街曉柏峰昨晚發售首輪68伙,消息指,全晚僅沽11伙,銷售率16%,套現逾7,000萬元。最高成交價及呎價單位同為B座20樓B4室,成交價962.43萬元,呎價19,287元。有代理指,受YOHO WEST低價出擊影響,該行曉柏峰客戶即晚出席率由原先預期的七成驟減至約四成。

昨發售68伙 全晚沽11伙

曉柏峰首輪推售68伙,涵蓋一至三房戶,面積237至499方呎,扣除最高10%折扣,折實價392.13萬至900.54萬元,折實呎價15,788至19,787元。A組買家需選購一個400方呎或以上的單位或最少2伙,最多可買4伙;B組買家可買1至2伙。

中原客戶出席率大幅減少

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,受天水圍大型新盤低價出擊影響,曉柏峰銷情受到一定影響,該行客戶即晚出席率由原先預期的七成驟減至約四成,減幅多達30個百分點。他認為,現時樓市正緩步復甦,買家人心普遍脆弱。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示,該行入票客人當中,用家佔比約八成,由於項目位處市區,預計落成後呎租可達55至60元,回報率約4厘,故亦吸引約兩成投資者捧場。

內地專才購星凱·堤岸收租

其他新盤成交方面,中洲置業營銷策劃總監楊聰永指出,火炭星凱·堤岸昨以589.7萬元售出第2座19樓H室,面積259方呎,開放式戶,呎價22,768元。

據悉,買家為內地專才,認為項目租金回報不俗,加上政府推出「先免後徵」政策可以節省印花稅,因此聯名購入單位作投資之用。

地皮曾兩度流標 建屋拖足10年

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地夥港鐵合作發展的天水圍輕鐵天榮站上蓋項目,歷程可謂一波三折。項目在2013年及2014年曾兩度流標,其中2013年首次推出招標時,僅先收到兩家發展商提交意見文件,隨後未有正式標書,成首個港鐵招標項目「零標書」個案。

同年12月,港鐵再就項目對外招標,並加入3項條款防止再度流標,包括發展商只須提交「一口」地價、毋須與港鐵分紅,及

港鐵負責重置輕鐵站約4.1億元前期工程費等。最終只獲獲3份標書,包括長實、新地及信置入標,並因投標方案未見理想,項目二度流標收場。其後政府曾提出改建居屋,惟不了了之。

新地每呎補地價1500元

2015年初,港鐵第三次推出項目招標意向書及招標,招標條款維持「一口價」方式,但上次取消的輕鐵站臨時搬遷費用,今

次則要求發展商負責,造價2.5億元,而分紅比例亦訂在10%。由於第三次招標時碰上樓價回升,於同年2月初截標時共收4份標書,最終由新地中標。項目補地價金額逾15.18億元,總樓面約98萬方呎,每方呎補地價約1,500元。當時,新地副董事總經理雷霆表示,項目投資額預算約70億元。整個項目分兩期發展,由3座大廈組成,提供1,976伙。其中,第1期取名YOHO WEST,由2座大廈組成,提供1,393伙。