

拆息回落傳中小銀行回贈升至2.2%

爭上半年按揭業務 業界料屬個別推廣策略

本港一個月銀行同業拆息(Hibor)已經由上月高達5.7厘回落至昨日4.76厘水平，近日市況回暖，有個別中小銀行提高現金回贈吸客。市場消息傳出，創興銀行及招商永隆銀行調升現金回贈，指定貸款額的現金回贈最高可達2.2%。有按揭代理認為，此為個別中小型銀行增加現金回贈以爭取上半年按揭業務，屬暫時個別推廣策略，對整體市場影響輕微，其他銀行跟隨上調回贈至高於2%的機會不大。不過樓市壓力仍在，沙田第一城再現3字頭成交，有2房單位以383萬元沽出。

◆香港文匯報記者 黎梓田



◆市傳創興銀行及招商永隆銀行調升現金回贈，業界認為是爭取上半年按揭業務表現的暫時策略。
資料圖片

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，去年樓市交投疲弱，從而影響按揭宗數，根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，去年全年現樓及樓花按揭宗數分別錄得73,906宗及1,581宗，按年分別下跌11.4%及61%，同創有紀錄以來的年度新低。

市佔率小影響市場輕微

踏入新一年，個別中小型銀行增加現金回贈以爭取上半年按揭業務，曹德明認為屬暫時個別推廣策略，而該2間銀行的按揭市佔率佔比較小，料對整體市場影響輕微。

中原按揭董事總經理王美鳳指出，目前銀行向按揭客戶提供的現金回贈較多介乎貸款額之1.3%至2%，並因應貸款額大小、不同客戶類別提供分層優惠。最近市傳個別中小型銀行將按揭現金回贈提高至高達2.2%，乃屬個別銀行因應其按揭業務策略之調整，相信是有利吸納目標優質客戶或目標貸款額個案。

王美鳳指出，自去年因應資金成本上升由大型銀行牽頭削減按揭現金回贈由高達3%逐步降至現時介乎1.3%至2%為主，目前高於2%僅屬個別個案。她相信，在今年尤其上半年息率橫行趨勢下，銀行同業拆息仍會持續高於現時市場拆息4.125%，反映銀行仍面對高資金成本

壓力，加上個別中小型銀行上調回贈不屬於具指標性調整，故此其他銀行跟隨上調回贈至高於2%的機會不大。

大行額度大資金壓力大

對於有個別中小型銀行上調按揭現金回贈。星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝指出，市場普遍預期美聯儲本輪加息周期已見頂，今年美國有機會減息，加上本港一個月銀行同業拆息(Hibor)已經由上月高達5.7厘稍微回落至4.8厘左右水平，中小型銀行則趁機搶飲「頭啖湯」，率先增加現金回贈搶生意，因為中小型銀行每年額度較小，相對容易搶先達標。反觀大型銀行仍需要面對資金成本高的壓力，在評估不同因素後才會作出按揭優惠調整。

第一城2房業主3年蝕112萬

不過，大型屋苑成交表現仍處低潮。沙田第一城近期有低層2房成交價跌穿400萬元。美聯黃錦瀚表示，屋苑50座低層戶，面積304方呎，屬2房間隔，以383萬元易手，呎價12,599元。原業主2020年10月495萬元購入，賬面蝕112萬元或22.6%，連同使費料實蝕逾135萬元或約27%。資料顯示，沙田第一城本月已有4宗同類單位成交，做價低於400萬元。

大灣區樓價指數連跌7個月

香港文匯報訊 據中原地產昨日公布，去年12月中原大灣區指數報106.37點，連跌7個月，累跌逾12%，按月跌2.8%。四大中心城市指數連跌，其中深圳及廣州與大灣區指數同步，齊跌7個月。而12月錄得上升的指數有3個，升幅由0.91%至2.84%，另有9個指數下跌，跌幅1.5%至5.06%。

全年跌7.1% 返回4年前

總結2023年，中原大灣區指數下跌7.1%，返回4年前水平。全年錄得下跌指數7個，四大中心城市，只有澳門指數全年錄得輕微升幅1.6%，其餘三個城市均報跌，深圳、廣州跌幅較2022年明顯擴大，均錄雙位數跌幅，分別下跌14%及11.4%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，灣區城市於去年第三季開始，陸續為樓市鬆綁，如推認房不認貸、減息等措施，為樓市帶來動力，刺激各城市交投。深圳去年一二手成交錄64,389套，較2022年上升14.7%，其中二手表現較突出，錄32,768套，較前年升51%。廣州情況相若，去年一二手錄181,246套，較前年多16%。

陳永傑指，內地灣區城市於放寬樓市限制的刺激下，成交量顯著增長，但在一二手相互競爭下，樓價乏力上升，展望成交量穩定下來，樓價才有望回升。

有別於其它灣區城市，香港樓市去年價量齊跌，計及匯率因素，大灣區香港指數於2023年錄得2.7%跌幅，較純以港幣計算的樓價跌幅為少。特區政府於去年10月公布的施政報告為樓市減辣，惜力度不足，未能扭轉香港樓市跌勢，再加上美國於去年年內加息4次的陰霾下，令香港住宅市場一籌莫展。去年香港二手私人住宅市場錄29,620宗登記，為有紀錄以來28年新低。市場正憧憬今年美國開始減息，以及特區政府進一步減辣，為香港樓市帶來曙光。

公司客繳3600萬辣稅購緹外

◆公司買家入市緹外需繳高達3,600萬元辣稅，但因可獲發展商提供約1,800萬元印花稅津貼，實際只需承擔一半金額。



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近月一手豪宅成交轉旺，部分成交更要付高稅款。嘉里建設旗下九龍半山超級豪宅緹外於去年12月15日以2.4億元售出第1座3樓B室裝修修範單位，資料顯示，買家以公司名義入市，需繳付相當於樓價15%的辣稅，涉及稅款高達3,600萬元，料為政府於去年10月底公布減辣後，一手市場最大額辣稅成交，涉及稅款足以購入9個沙田第一城兩房單位。不過，項目成交紀錄顯示，該單位買家可獲發展商提供樓價最高7.5%的印花稅津貼，即實際只要支付7.5%稅款，涉及稅款1,800萬元。

該單位面積4,436方呎，四房四套間隔，呎價5.41萬元，買家成交日期至2024年12月27日，並可獲雙車位認購權。

Napoli加推74伙 增回贈

另外，新地旗下已屆現樓的元朗錦田北

PARK YOHO Napoli相隔約兩年昨突擊加推74伙(包括8伙特色戶)，面積460至1,012方呎，涵蓋兩房、三房間隔等，扣除最高13%折扣，折實價647.8萬至2,015.18萬元，折實呎價12,967至19,913元。

發展商今次提供3種付款方法，包括360日付款計劃、現金付款計劃及360日特別付款計劃。當中，現金付款計劃最高13%折扣，較之前最高16%折扣低3%，但同時亦新增多項優惠，包括7.5%印花稅直送、7.5%買家印花稅現金回贈、部分單位可享1萬元折扣或傢俱優惠。至於360日付款計劃可享10%折扣，另有7.5%印花稅直送、最多6%業主現金回贈或4%外來人才現金回贈、1%首置買家現金回贈、部分單位可享1萬元折扣或傢俱優惠。

薈鳴18伙特色戶周五招標

另一邊廂，宏安地產旗下黃大仙薈鳴昨加

推18伙特色戶，並於本週五起招標發售。宏安地產執行董事程德讓表示，招標單位包括8伙2樓連平台特色戶及10伙28樓連天台特色戶。

至於中國中冶旗下深井青龍頭現樓新盤逸瓏·龍灣昨修定部分價單，增設成交長期長達近3年的「ULTRA 1080天付款計劃」，雖不提供任何樓價折扣，惟買家在支付樓價10%及分期繳付樓價9%的佔用許可費用後，可獲得「先住後付」安排。採用上述付款計劃的買家，如提前成交，可獲樓價1%至5%現金回贈，例如簽署臨時買賣合約的日期後90天內付清樓價，可獲最高5%現金回贈。

赴港專才連環入市新盤

新盤成交方面，長實旗下沙田名日·九肚山昨透過招標以2,128萬元售出第1座21樓C室，面積1,226呎，四房戶，呎價約17,357元，買家可享車位認購權。長江實業營業經理詹勵榮表示，中標買家為於區內著名機構工作之專才。

信置聯莊莊中國合作的旺角ONE SOHO昨亦吸引內地專才購入兩伙，單位為21樓及20樓A1室，面積同為285方呎，成交價592.65萬元及589.07萬元，呎價分別為20,795元及20,669元。據悉客人為高才人士，心儀單位鄰近朗豪坊及港鐵旺角站，方便來往高鐵站。

去年960外企在港註冊

香港文匯報訊 特區政府公司註冊處昨發表統計數字顯示，去年新成立的本地公司總數為132,246間。截至去年年底，根據《公司條例》註冊的本地公司總數為1,430,758間，按年增加39,080間或2.81%。

去年共有960間非香港公司在香港新設立營業地點並根據《公司條例》註冊。截至去年年底，註冊非香港公司的總數為14,826間，與一年前同期比較，增加2.02%。

新註冊188個有限合夥基金

至於有限合夥基金的註冊方面，去年新註冊的有限合夥基金總數為188個。截至去年年底，有限合夥基金總數為737個。

去年根據《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》向信託或公司服務提供者批出的牌照共有429個。截至去年年底，有關牌照持牌人總數為6,945個。

去年交付登記的公司財產押記數目共有12,368宗，較2022年的18,024宗減少31.38%；而交付登記的償付及解除財產押記通知書則由2022年的20,185份，減少至去年的17,648份，跌幅為12.57%。

去年登記的公司招股章程共有134份，而2022年錄得的數字則為133份。

去年交付登記的文件總數為2,997,459份，與2022年的2,768,120份比較，升幅為8.29%。

公眾查閱文件紀錄年增5.5%

電子查冊服務方面，去年公眾查閱文件影像紀錄的數目為4,925,332宗，與2022年的4,668,742宗比較，增加5.50%。

滬2區樓策再鬆綁 看房客增

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊 上海報道)上海市青浦區、奉賢區上週六相繼發布人才購房新政，包括購房者社保繳納年限從5年改為3年、取消非滬籍單身購房約束等，周末隨即迎來明顯增多的看房者。

青浦奉賢允外地單身人士置業

據青浦區發布，在滬繳納職工社會保險或個人所得稅滿3年及以上且在上海市無住房，與青浦區用人單位簽訂2年及以上勞動(聘用)合同且工作滿1年的非滬籍人才，並同時符合單位條件之一、個人條件之一的，可在青浦新城區域範圍內購買1套住房，同時購房資格由居民家庭調整為個人。

奉賢區也指，與用工單位簽訂2年及以上勞動(聘用)合同且在本單位工作滿1年、按規定在滬繳納職工社會保險或個人所得稅滿3年及以上、在上海無住房的非滬籍人才，同時符合單位條件之一、個人條件之一的，可購買奉賢新城住房1套，同時購房資格由居民家庭調整為個人。

新政公布後，青浦區的房產代理表示，周六日前來諮詢購房政策的人比以往多了，很多是原本受到條件限制無法在上海購房的單身人士。奉賢區上周末恰逢有新盤認購，樓盤銷售人員指，新政第一天有近百組購房者到訪。

易居研究院研究總監嚴躍進表示，政策放鬆屬於人才購房層面的放鬆，對於激活合理住房消費需求有積極作用。雖然對於相關企業和個人來說會有一定的約束，但總體上會有較大的覆蓋面。諸葛數據研究中心高級分析師關榮雪指出，兩區的政策調整，既向特定群體釋放了利好信號，也是上海郊區市場政策寬鬆基調的延續。

完美醫療「悟空SPA」3店齊開

香港文匯報訊(記者 莊程敏)都市人壓力大，完美醫療(1830)近年積極擴展非醫美業務，昨日有3間與日本連鎖品牌Goku SPA合作開設的「悟空SPA」開業，分別位於旺角、沙田及元朗，主要提供睡眠治療服務。

睡眠治療業務 冀灣區開百店

集團執行董事及首席財務官蘇顯龍昨表示，集團在這合資公司佔股51%，這次合作屬輕資產項目，成本主要在於員工訓練，三家分店目前員工規模為約30人。他續指，計劃未來三年在香港及大灣區開設共100間分店，希望能夠幫助到顧客外在及內在的需求，並對香港業務未來展望正面。

該公司投資者關係總監郭彥勤昨介紹，「悟空SPA」在日本很受歡迎，平均預約期長，高達70萬人排隊。而根據一些調查顯示，本港受失眠困擾人士逾200萬人，希

望新服務能夠照顧到相關人士的需求。他表示，集團上半年香港業務收入已經超越疫情前，即2019年同期約7.6%，當中七成收入來自本地。截至去年9月，本港有25間分店，內地及澳門則有22間，集團收入有81%來自醫療美容，19%來自非醫療美容。他又透露，每位客戶每年一個套餐平均消費為28,000元，而每個套餐的服務一般包括6個月的療程。

蘇顯龍指，集團看好業務前景，會繼續積極開店，特別是「社區店」，因留意到消費者傾向在家居周圍接受服務，而且亦可以擴大公司的客群。集團已在港開設7至8家社區分店，包括荃灣、觀塘、太古及將軍澳等。他坦言，集團有一定加價的空間，實際會視乎農曆新年後情況而定。

內地方面，郭彥勤指雖然上半年沒有在內地開分店，但下半年已分別在深圳及上



◆完美醫療投資者關係總監郭彥勤(左)和執行董事及首席財務官蘇顯龍

香港文匯報記者莊程敏 攝

海開新舖，其中特別看好上海市場。對於內地來港旅客數字仍未恢復疫情前，他表示對生意影響不大，因平時主要做本地客，除非某些高端服務內地未有才會來香港光顧。