

朗賢峯呎價 1.99 萬 388 呎 688 萬入場

何文田鐵路盤鷹君平對手 25%

美聯儲或推遲減息，本港大型銀行按揭取態轉趨審慎，發展商推售新盤繼續低開搶客。樓花期約一年、鷹君集團夥港鐵合作發展的何文田站朗賢峯 IIB 期昨日公布首張價單共 115 伙，折實平均呎價 19,988 元，比去年 5 月同站新盤瑜一·天海首批折實平均呎價 26,718 元平足 25%，並重返 8 年前同區皓啟首批折實平均呎價 19,335 元水平，388 平方呎一房折實入場 688.7 萬元，而折實呎價 17,750 元起。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

鷹君地產代理銷售及市務總經理梁淑儀表示，朗賢峯 IIB 期價錢參考近期鐵路盤售價，形容首張價單價錢為壓軸心動價，單位全部位於第 6A 及 6B 座中低層，面積 388 至 774 方呎，包括 44 伙一房單位、42 伙兩房單位及 29 伙三房單位，六成單位折實呎價低於 2 萬元。又指，該盤今日起對外開放示範單位及收票，會視乎收票反應再加推及會否有大手客揀樓安排，並指加推有加價空間，有機會 4 月內開售。

提供最高九成備用一按

發展商為項目提供 4 種付款辦法，其中 120 天即供付款辦法最高享 18% 折扣，折算今批單位折實價介乎 688.7 萬至 1,849.2 萬元，折實平均呎價 19,988 元。同時提供的備用一按，其中成交價 3,000 萬元或以下住宅九成一按、成交價 3,500 萬元以上住宅八成一按，至於 3,000 萬元以上、3,500 萬元或以下住宅的一按最高金額為 2,100 萬元加成交金額的 20%，貸款期 25 年，按息為 P-2% (P 現為 6.125%，實際按息 4.125%)。

中原：趁「撒辣」轉勢去貨

目前同站新盤瑜一系列及天鑄的平均成交呎價均達 2.8 萬至 3.2 萬元，朗賢峯 IIB 期今次折實呎價明顯有大折讓。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，朗賢峯呎價時光倒流 8 年，對上一個要追溯到 2016 年皓啟，亦比鄰近新盤有逾 20% 折讓，反映發展商開出誠意價，趁樓市「撒辣」轉勢積極去貨。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，朗賢峯首張價單訂價較同區餘貨新盤價格有明顯折讓，料發展商採取「先求量，後求價」推售策略，首批單位戶型涵蓋一房至三房，加上是鐵路盤，又位處 34 小學名校網區，預計投資者約佔 40%，將受「西餅客」（大手投資客）及內地客捧場，料佔客源比例約有 30% 至 40% 水平。

原屬高銀 鷹君及後接手

朗賢峯是港鐵何文田站第 1 期項目，發展過程相當傳奇。項目於 2016 年由商人潘蘇通旗下高銀等牽頭財團投得，補地價金額 62.82 億元，每方呎樓面地價 8,459 元，相較同屬何文田站上蓋的瑜一在 2018 年推出時，每呎補地價 1.17 萬元低出近 30%。不過，朗賢峯地皮當年招標時，港鐵所要求的固定分紅比例較高，達 35% 利潤，相較瑜一的 25% 高出 10 個百分點，發展商還需要向港鐵支付一筆過的前期費用。

其後高銀陷入財困，並於 2020 年獲長實提供一系列重組融資助困，包括可以優先購入該何文田項目。及至 2021 年 3 月，港鐵公布跟高銀地產就項目簽訂更替合約，將會跟鷹君完成項目工程，長實一度入稟控告潘蘇通違約，之後雙方和解，鷹君成功接手發展，並於 2022 年 6 月批出 34 億元建造合約予金門建築。



▲鷹君梁淑儀(左)形容，朗賢峯首張價單價錢為壓軸心動價。

◀何文田站朗賢峯 IIB 期樓花期約一年。

何文田站朗賢峯首張價單資料

伙數	115 伙
面積	388 至 774 方呎
戶型	一至三房
最高折扣	18%
折實價	688.7 萬至 1,849.2 萬元
折實平均呎價	19,988 元



會德豐地產今年賣樓提早達標

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府全面「撒辣」後，新盤交投轉旺，推動發展商加快套現步伐。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀昨日表示，集團今年以來短短 4 個半月已累積售出 867 伙，套現超過 100 億元，成功達至全年銷售目標。

累售 867 伙 金額逾 100 億

黃光耀表示，今年暫時銷量最高項目

為日出康城 12A 期 SEASONS PLACE，累售 568 伙，佔全盤約 88%，套現 36.2 億元。而啟德 Monaco 系列、西南九龍維港滙及啟德海灣半島系列分別沽出 86 伙、140 伙及 50 伙，套現 13 億、29.2 億及逾 13 億元。豪宅方面，Mount Nicholson 於 1 月沽出 1 伙分層單位，售價約 6 億元，呎價高達 13 萬元，蟬聯「亞洲樓王」稱號。

至於本週六發售首輪 168 伙的日出康

城 PARK SEASONS，累收達 3,500 票，超額近 20 倍，當中約 40% 為 SEASONS PLACE 的向隅客，而大手客佔 150 組。

他指，集團今年仍有多個新盤推售，包括灣仔春園街、山頂種植道 1 號、黃竹坑站港島南岸 6 期第 1 期、啟德跑道區 4B 區 1 號等，預計全年供應約 2,200 伙，相信集團今年銷售額會再創高峰，大機會超越去年 160 億元的銷售額。

傳多間大銀行停按揭現金回贈



◆業界認為，銀行削減按揭現金回贈對市民入市意慾影響有限。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國聯儲局表明美國通脹持續高企，意味減息時間將延後。至於本港銀行持續面對拆息高於按息環境，資金成本持續受壓下，市傳多間大型銀行大幅削減現金回贈至 0%，個別銀行更暫停接受村屋、唐樓及高樓齡物業的按揭申請。業界相信，近期新盤均以低價開盤，配合政府「撒辣」及放寬按揭等，部分中小型銀行仍推出各項優惠，料對市民入市意慾影響不會太大。

美通脹未回落 減息勢推遲

中原按揭董事總經理王美鳳指出，「拆息高於按息」這情況已持續接近一年，最近美國通脹率未有回落，聯儲局已預期需維持現時息率水平多一點時間，意味減息時間延後，即本港拆息將於年內較長時間維持現有水平。因此，銀行考慮到資金成本在年內較長時間持續偏高，遂削減按揭回贈，至今大型銀行按揭已邁向零回贈，只對按揭客戶提供一點回贈，介乎貸款額之 0.1% 至 0.65%。

撒辣寬按 穩市民入市意慾

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，大型銀行對按揭業務取態轉為審慎，部分中小型銀行仍為爭取上半年業務，推出各項優惠吸引特定優質或大碼客戶，但料競爭下半年才會展現。根據該行及土地註冊處最新資料，3 月 4 大銀行現樓市佔率由 2 月 62.3% 增至 74.8%，連跌 5 個月後回升，並創 9 個月新高。另外，曹德明認為，現時樓價回調，

近期新盤均低價開盤，一二手交投重拾活躍，配合政府「撒辣」及放寬按揭等措施，即使銀行削減回贈優惠，市民入市意慾亦不會有太大影響。鑑於現時仍有部分中小型銀行為特定優質或大碼客戶提供現金回贈，他建議申請按揭客戶可貨比三家。

審批塞車 宜預留更多時間

另一方面，王美鳳指出，現時銀行按揭審批出現「塞車」情況，審批時間大致已由 2 個至 4 個星期延至 1 個月至 1.5 個月或以上不等，若屬按揭個案所需審批時間一般較長。故此，她建議準買家買入單位前先與業主協商較長一點的交易期，宜預留 2 至 3 個月。

她解釋，「撒辣」後樓市交投急彈，3 月一手成交急升約 18 倍，二手成交亦超過 2 倍，推動按揭申請量短時間內急增，再加上「撒辣」後客源擴闊至四方八面，銀行或需重新衡量評估個案及所需證明文件，有機會延長審批時間，最終引致銀行按揭審批個案「塞車」。

銅鑼灣希雲大廈 強拍無人吼

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）金朝陽(0878)併購約 17 年的銅鑼灣希雲大廈 2 月底獲土地審裁處批出強拍令，底價為 24.25 億元，並於昨日進行強拍，惟大業主代表未有出價承拍，結果以流拍告終，屬《土地（為重新發展而強制售賣）條例》1999 年實施以來第 4 宗流拍個案。



◆希雲大廈成為《土地（為重新發展而強制售賣）條例》1999 年實施以來第 4 宗流拍個案。資料圖片

金朝陽：重建後市值低於底價

金朝陽昨發通告指，公司經審慎考慮香港現時之經濟狀況及房地產市場，尤其是房地產價值可能繼續向下調整後，最終決定不在拍賣中作出投標。根據估值報告，於 2 月 29 日，該地段（即希雲大廈）於重建後之市值約 21 億元，低於底價 24.25 億元。該公司現正尋求法律顧問意見，探索及評估下一步可能採取的不同方案，包括與各註冊擁有人聯絡及訂立私人協議，以購買餘下單位；或向土地審裁處申請延長舉行另一次拍賣之時間，並申請下調底價。

物業位於禮頓道 128 至 138 號、希雲街 2 至 30 號，於 1959 年落成，現為 1 幢樓高 11 層商住綜合用途樓宇，物業總面積 85,928 方呎。該地現劃為「其他指定用途（混合用途）」，地盤約 13,150 方呎，若重建作商業項目，以地積比率 15 倍計算，可建總樓面約 19.725 萬方呎；若發展為住宅項目，以地積比率 9 倍計算，可建總樓面約 11.835 萬方呎。

收購歷時 17 年 可建 19.7 萬呎

自 2007 年起已由金朝陽開始逐一收購該廈個別單位，在 2019 年中更以高價「拔釘」，斥 1,177 萬元買入一伙 475 方呎中層單位，呎價高達 2.48 萬元，較對上一年同類戶收購價高出超過 1 倍。同年金朝陽取得大廈超過 80% 業權，更向土地審裁處申請強拍，估值高達 15.7 億元。

到 2022 年 8 月，金朝陽以 32.09 億元將持有該廈的業權售予徐意，據悉其為中洲置業相關人士。不過，交易最終告吹，去年 9 月金朝陽與買方等訂立和解協議，沒收初始按金近 3.21 億元及獲得和解金 3,200 萬元。今年 2 月獲土地審裁處批出強拍令，底價為 24.25 億元，較 2019 年申請強拍時估值高出 54.5%，據悉金朝陽已持有逾 84% 業權。

美通脹仍高企 鮑威爾：或延後減息

香港文匯報訊（記者 周紹基、曾業俊）美聯儲局主席鮑威爾稱，美國高利率或須維持更長時間，指當地通脹回落至 2% 的目標方面，缺乏進一步進展，高利率或須維持更長時間。消息令美國 10 年期債券息率升至 4.641 厘，美匯指數升至 106.11，都令全球股市走勢轉為保守，投資氣氛審慎。恒指昨日低開 23 點後，一度跌近百點，其後逐步收復失地，全日倒升 2 點報 16,251 點，國指則升 5 點報 5,749 點，科指升 2 點報 3,340 點，整體大市成交 992 億元。

投資氣氛審慎 恒指微升 2 點

美國近期勞工市場持續強勁，而當地 2 月份個人消費支出 (PCE) 物價指數年率為 2.8%。鮑威爾認為，儘管通脹仍繼續向低走，但放緩的速度不夠快，故目前的

政策應該保持不變。特別是上述消費數據及強勁勞工市場，顯然難以讓聯儲局在減息一事上，獲得更多的信心，減息時間可能要比預期更延後。

Nationwide Mutual Insurance 的首席經濟學家 Kathy Bostjancic 表示，聯儲局的信心一直在動搖，鮑威爾只是確認並強調市場基於經濟數據所作的預期。

金管局：減息推遲 小心風險

另一邊廂，金管局副總裁李達志昨出席線上財富管理平台智安投 (Endowus) 舉行的投資峰會時表示，市場對美國減息時間表的預期不斷轉變，牽動市場神經，呼籲投資者小心管理利率風險。他指，去年利率期貨市場估計美聯儲百分百會在今年第一季或第二季減息，惟現

時預期時間表已推遲到今年下半年。美聯儲是根據數據訂立貨幣政策，無論投資者有多少經驗，市場往往會與投資者的預期有落差。

後市留意 3 因素 暫無大升條件

中微證券研究部執行董事黃偉豪表示，鮑威爾的言論表明美國需要更長的時間去維持高利率，故港股後市需留意幾個因素。一是有關言論會令市場對息口作出怎樣的預期；二是中東局勢的變化；三是內地經濟情況。他直言，港股暫時未有上升條件，在這些位置需先行整固。恒指在 16,400、16,500 點是很關鍵的支持位，若後市能重上的話，將可試較高位；反觀若繼續向下，3 月初的低位 16,095 點將會受挑戰。