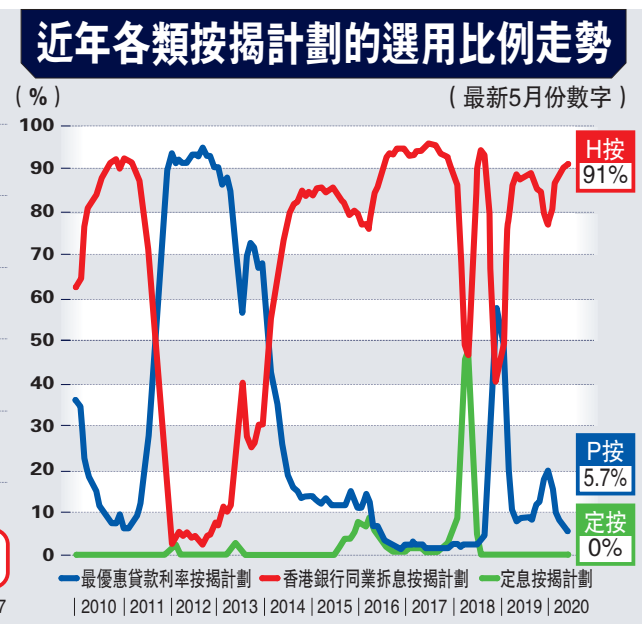
▲Hibor持續回落，有助採用H按計劃的供樓人士「略爲減少供樓支出」



港元拆息下跌減輕供樓負擔*

分項	今年初（H按升至封頂水平）	昨日（H+1.5厘）	變化
實際按揭利率	2.5厘	1.88厘	下跌0.62厘
每月供款	18842元	17558元	減少1284元

*以樓價700萬元，按揭成數為60%，貸款額420萬，還款年期25年計算　　大公報製表

一個月拆息跌見0.38厘 近三年新低

資金湧港供樓受惠 H按還款慳7%

近期持續流入港元的資金逾1000億港元，推低香港銀行同業拆息（Hibor）。與供樓開支相關的1個月Hibor昨日報0.38厘，是自2017年6月14日（約0.37厘）以來的近3年低位。以大型銀行現時提供的H按息口普遍為H+1.5厘計算，實際按揭利率為1.38厘；與年初時H按處於封頂利率（即2.5厘）比較，置業人士的供樓壓力亦見減輕，以每月供款總額計，支出減少近7%。

走向未明

大公報記者　黃裕慶

以一個樓價為700萬元的單位為例，按揭成數為六成，貸款額420萬，還款年期25年計算，年初時的每月供款總額約為18842元，以昨日的息口計算則為17558元，相對減少1284元或6.8%**（見附表）**。

市場風險增 銀行恐再削優惠

星之谷按揭行政總裁莊錦輝表示，Hibor持續回落，有助採用H按計劃的供樓人士「略為減少供樓支出」。

中原按揭董事總經理王美鳳分析指出，與年初時的H按息口達到封頂水平（即2.5厘）計，昨日H按息口的1.88厘較年初下跌0.62厘；部分大額貸款的息口更低至1.68厘，較年初下跌0.82厘。

王美鳳解釋說，在聯匯制度之下，原則上港息應貼近美息，在銀行流動性增加之下，預料港元拆息仍有機會進一步下跌至較為貼近美息（現時1個月美元拆息約0.18%）。即使銀行近期上調按息以抵銷拆息跌幅，但預期今年按息仍將處於2厘以下，仍屬低息水平，年內H按息口料介乎1.6厘至1.9厘，仍低於年初時的2.5厘。

假如資金流入港元的趨勢持續，經絡按揭轉介首席副總裁曹德明說，預期到了第三季尾，1個月Hibor有機會低見0.3厘，令置業人士的供樓壓力進一步減輕。儘管拆息下跌，惟本港大型銀行自6月下旬起陸續上調H按息口及削減現金回贈，他認為主要是現時環球經濟不穩，疫情反覆，外圍市況波動，本港失業率上升，促使銀行加強風險管理，雖然現時處於低息環境，惟按揭業務風險相對資金成本仍然高企，銀行在盈利主導的大前提下，加息以平衡資金成本、風險及利潤在所難免。他預期銀行「微調優惠」的行動有機會持續到第三季尾。

按保審批「塞車」料嚴重

另方面，第三波本地疫情再次爆發，王美鳳表示，銀行相繼重啟防疫居家工作安排，無可避免將導致按揭審批時間再度延長，建議買家預留較長完成交易期達2個月或以上；按保個案「塞車」情況更為嚴重，更需預留3個月時間，以便銀行有足夠時間批出按揭。此外，申請人宜多找數間銀行，以確保銀行能在完成交易前成功批出按揭。

金管局三個月注入1063億

【大公報訊】記者黃裕慶報道：港元拆息持續下滑，主要是由於資金持續流入港元，令香港銀行體系總結餘大幅增加。資金流入港元的規模，由今年4月份的大約207億港元，到了6月份進一步增加至369億港元，7月份（單計上周）已有接近487億港元，即三個月累計注入1063億。不過，分析預料銀行總結餘短期內再上升的空間「或較為有限」。

華僑永亨銀行經濟師李若凡在報告中指出，上周香港在全球投資情緒高漲，及中國股市氣勢如虹的帶動下，錄得強勁的股市資金淨流入。這支持港匯頻繁地觸發強方兌換保證，驅使金管局上周合共向市場注資高達486.6億港元。

資金流入港元情況

月份	流入港元資金規模（港元）
4月	207.08億
6月	369.29億
7月（截至7月10日）	486.62億
累計	1062.99億

大公報製表

銀行體系總結餘隨之上升至2018年以來最高的1803億港元，而港元拆息則因此進一步回落。

展望未來，她說一旦派息潮及新股上市預期的影響逐漸減退，以及港美息差進一步收窄，金管局或不會重現上周般的干預力度，因為疫情及中美關係的不確定性，可能令投資者保持謹慎，導致港股難以持續錄得強勁的資金淨流入。

換言之，短時間內銀行體系總結餘的上升空間，以及港元拆息的下行空間或較為有限。

四日跌半球 太古城兩房速沽1145萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：新冠肺炎再肆虐本港，二手氣氛受壓，其中鰍魚涌太古城2房則王剛售1145萬元，比同類戶型「疫情第三波」爆發前便宜55萬元。半新盤連錄蝕讓，西環翰林峰一伙199方呎單位，投資者持貨14個月慘蝕180萬元。

中原資深區域營業董事趙鴻運表示，第三波疫情爆發前，太古城業主議價態度較強，個別只肯減1%至2%，但近日普遍把議幅擴大至2%至4%，減價盤吸引買家蜂擁而至，成交步伐加快，該屋苑過去周末連錄6宗成交，本月暫錄16宗，比6月同期7宗增加1.3倍，平均實呎20633元。

翰林峰199呎戶14月貶87萬

近日成交不乏優質2房則王，包括盧山閣高層B室，實用589方呎，望開揚內園景，上月叫價1200萬元，剛減至1145萬元易手，呎價19440元，比市價便宜約5%。翻查資料，同類的龍山閣中層B室，實用582方呎，望內園及馬路，上周三以1200萬元賣出，呎價達20619元，可見疫情轉趨嚴峻，今次高層則王比中層便宜55萬元，撇開樓層因素，同類貨4天跌價4.6%。

半新盤連錄多宗劈價，去年底入伙的西環翰林峰，有投資者未待SSD屆滿便蝕賣。利嘉閣分行經理何詠詩透露，堅尼地城翰林峰3座高層D室，實用199方呎，望山景，原業主上月以650萬元放盤，剛劈至610萬元沽出，呎價30653元。據悉，原業主於2019年5月以697.6萬元一手購入，持有14個月賣出，賬面貶值87.6萬元或12.6%，連同樓價10%的額外印花稅（SSD）及佣金等開支，料實際損手超過180萬元。

至於3年前以「呼吸Plan」吸引資金緊紐上車客的屯門滿名山，再有買家蝕讓離場。消息指出，滿名山滿庭1座低層A室2房戶，實用593方呎，原業主於2016年以682.6萬元一手購入，剛以670萬元易手，持貨4年賬面貶值12.6萬元離場。資料顯示，賣方當年選用「1838」天（即約5年）供息不供本方案入市，現供樓假期快將完結，先行沽貨離場。

消息指，紅磡何文田山畔2座低層G室，實用381方呎，以750萬元賣出，實呎19685元，原業主於2015年以762萬元一手入市，賬面損失12萬元或1.6%。

九龍站有豪宅劈價止蝕。市場盛傳，君臨天下3座高層B室，實用1061方呎，去年曾叫價6680萬元，累劈三成剛以4500萬元連車位蝕賣，呎價42413元，比5年前入價貶值100萬元，連使費料蝕超過380萬元，若屬實，本月二手市場暫錄9宗蝕讓。

THE SHARP全層傳蝕2688萬

另外，銀座式商廈銅鑼灣THE SHARP一全層單位，面積約1580方呎，市傳以約3000萬元易手，呎價18987元，為該廈首次失守2萬元呎。原業主於2013年以5688萬元購入，持貨7年賬面勁蝕2688萬元，蝕幅47%，為該廈入伙以來蝕幅最勁的二手成交。

御海灣上載樓書日內開價

【大公報訊】記者梁穎賢報道：第三波肺炎恐怖大爆發，屯門新盤如常混戰。新地（00016）屯門御海灣1期樓書昨日出爐，日內開價；恒地（00012）負責銷售的同區青山灣帝御・金灣1期亦照舊周內開價，或下周對撼。

新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，御海灣1期樓書昨日出爐並同步上網，可望日內開價及開示範單位，最快下周開售，價錢參考同系同區的御半山及地標性項目。

戶型涵蓋開放式至3房，開放式戶實用面積254至261方呎，佔16%；1房單位297至330方呎，佔39%；1房連儲物室單位為372方呎，佔8%；2房單位424至450方呎，佔24%；3房單位514方呎，佔8%，另特色單位則由254至692方呎，佔5%。

帝御・金灣周內開價

肺炎疫情嚴峻，發展商防疫嚴陣以待。張卓秀敏表示，項目售樓處裏裏外外加強防疫措施，引入科大研發的噴灑智能殺菌塗層百里香消毒劑，並於展銷廳各出入口添置空氣淨化系統，售樓處內分間房間，每房限容納4人，客人離開後會即時徹底消毒，以保各人安心。而場外客人及代理規定保持1.5米距離。

此外，帝國集團夥香港小輪（00050）合作、恒地負責銷售的帝御・金灣1期，亦如常周內開價及開放示範單位，展覽廳內將徹底消毒。兩盤將於月內對撼。

會地物業展覽廳暫停開放

另邊廂，會德豐地產原定昨日開記招，因應疫情緊張，雖然目前展覽廳並未有確診個案，為盡力減低社區擴散之風險，旗下物業展覽廳昨日及今日兩天將暫停開放，進行全面消毒清潔，並正積極研究加強防疫措施，給員工及訪客最大保障。

康城新盤售樓處如常開放

長實地產投資董事郭子威表示，將軍澳日出康城SEA TO SKY售樓處現階段會保持正常開放，鑒於近日新冠肺炎疫情有所變化，集團除要求客戶及代理配合防疫外，售樓處內的洽談枱，會於客戶離開後馬上消毒清潔。此外，售樓處的消毒安排亦會加強，清潔人員每天會於開放前做一次消毒工作。

峰景大廈3780萬破頂價易主

【大公報訊】儘管新冠肺炎疫情出現第三波爆發，但個別用家照舊高追。北角半山峰景大廈有買家無睇樓入市，以破頂價3780萬元購入3房全海景戶。

中原地產資深區域營業董事陳家鴻透露，上址為峰景大廈高層D室，實用1647方呎，採3房套間隔，享全海景，以3780萬元易手，實用呎價22951元，創屋苑樓價及呎價新高。據悉，買家屬於用家，原業主於2017年1月以2750萬元買入單位，持貨3年，賬面獲利1030萬元，單位升值37%。

◀北角半山峰景大廈有買家不睇樓高價入市

雅居樂強拍龍圃別墅市值5.64億

東九龍上車大熱之一的得寶花園，本月兩度錄高價。消息指出，牛頭角得寶花園D座極高層6室，實用282方呎，以520萬元易手，實用呎價18440元，比月初造出的最高呎價18264元，高出0.96%，為屋苑標準單位今年呎價最貴成交。

另外，內地發展商數年前大舉進攻香港房產市場，雅居樂（03383）除競投官地外，收購市區舊樓是其另一增加土儲的目標，於2017年底開始收購的九龍塘龍圃別墅，剛正式向土地審裁處申請強拍令。該物業的現市值約5.64億多元。

專注收購本港市區貴重地段舊樓的雅居樂，2017年及2018年初，將目標瞄向九龍塘義本道6至10號的龍圃別墅及涵碧別墅。

其中前者在經歷約兩年收購，於去年底斥2500多萬元購入3樓一個單位後，令所持該物業不可分割業權分數超過八成，達申請強拍令門檻之一。