

港元拆息創兩年高 H按息升穿2厘

A20
地產

大公報

2022年6月24日
星期五

責任編輯：邱家華

【大公報訊】港元匯價持續弱勢，全日於7.849至7.85水平徘徊。金管局再度入市接85.8億港元，沽出10.93億美元，銀行體系總結餘將降至2333.08億元。資金持續流走下，港元拆息升勢未止，港元1個月拆息昨升0.11厘至0.82厘，再創2年新高。

銀行結餘七周減少逾千億

以目前H(HIBOR)按計劃息率H+1.3厘計算，實際按揭息率已由今年1月初時的1.42厘升至2.12厘，

每月供款大升一成，增加1717元。拆息上升，反映本港銀行體系結餘收縮。由5月11日金管局首次入市買港元沽美元開始，已合共入市14次，累計買入1042.8億港元，銀行體系結餘由5月初時的約3300億元，已大跌逾1000億元至2333.08億元。套息交易持續，本港銀行同業拆息升勢持續。

事實上，香港銀行同業拆息昨日全線抽升，其中尤以中長期拆息升幅最多。1個月拆息升0.11厘至0.82厘；3個月拆息亦升0.13厘至

1.61厘；6個月拆息升0.1厘至2.31厘；12個月拆息則升0.1厘至3.28厘。

按息今季料封頂

供數一族最為關注的，自然是影響按揭息率的1個月拆息走勢。與今年低位（1月10日）的1個月拆息0.12厘計算，當時實際按息僅1.42厘；昨日1個月拆息升至0.82厘，實際按息較年初時大升0.7厘至2.12厘，突破2厘水平。假設按揭貸款額為500萬元，還款期30年，供樓一

族每月供款開支增加一成，由約1.7065萬元增至約1.8782萬元，增加1717元。

市場預期，第三季1個月拆息將

挑戰1.8厘水平，勢觸及2.5厘的封頂水平。若以實際按息2.5厘計算，每月供款較今年1月初時將進一步增加2691元，幅度高達16%。

貸款買樓每月供款比較

一個月拆息	H按計劃息率	實際息率	每月供款	與1月10日一個月拆息低位相比
0.12厘（1月10日）	H+1.3厘	1.42厘	17065元	不適用
0.82厘（6月23日）	H+1.3厘	2.12厘	18782元	增加1717元（+10.06%）
1.2厘或以上	H+1.3厘（封頂息P-2.5厘）	2.50厘	19756元	增加2691元（+15.77%）

註：貸款額500萬元，還款期30年，P（最優惠利率）為5厘
大公報記者邵淑芬整理

美大手加息首周 港二手樓累計12宗蝕讓

太古城3房連天台 四年輸220萬

走勢回落

美聯儲上周大幅加息，本地銀行同業拆息連日上揚，市場充斥利淡因素，向來抗跌力強的港島藍籌屋苑也難獨善其身。被喻為「樓市風向標」的鯽魚涌太古城，有3房連天台特色戶剛以1930萬元易手，原業主持貨4年共蝕約220萬元，料為屋苑今年首宗賬面蝕讓成交。

大公報記者 林惠芳



▲入伙3年的半新盤北角柏蔚山再錄蝕讓。

美聯儲局上周公布加息後，過去一周市場至少已錄12宗損手成交。消息指出，太古城燕宮閣1伙頂層連天台特色戶，實用面積785方呎，採3房套間隔，附設豪華裝修，開價2030萬元，惟聯儲局上周重手加息0.75厘後，業主決定讓步，本周三減價至1930萬元賣出，實用呎價24586元。

據了解，賣方於2018年6月斥2030萬元買入上述特色戶，並斥資超過100萬元為全屋翻新裝修，現持貨只有4年沽出，賬面貶值100萬元或約5%，連同釐印費及佣金等支出，估計實際蝕近220萬元。

柏蔚山高層戶連使費蝕146萬

太古城今年已知損手成交約3宗，首2宗只是「明賺暗蝕」，今次料屬屋苑首宗賬蝕個案，損失金額更逾200萬元，可見樓市淡風已席捲全港。

與此同時，入伙只有3年的北角柏蔚山再錄蝕讓，世紀21北山營業董事嚴智贊表示，物業為3座高層G室，實用面積908方呎，望山景，成交價2520萬元，實呎27753元。據悉，原業主於2018年6月以2533萬元購入上址，4年賬蝕13萬元，連雜費料損失約146萬元。

北角半山豪宅雲景台造價急挫。中原地產高級資深區域營業董事陳家鴻表

示，有業主憂慮加息，低市價2成沽出單位，成交為雲景台高層C室，實用面積1065方呎，享煙花海景，剛以約2250萬元易手，實用呎價21127元。據悉，同類單位高層D室於2019年曾以2800萬元成交，是次造價較3年前回落550萬元，樓價跌幅近兩成。陳家鴻指出，原業主於2008年以1518萬元買入物業，持貨14年，賬面獲利732萬元。

九龍區大單位也「見紅」。中原地产高級分行經理陳晉立表示，新蒲崗譽·港灣1B座中層A室，實用面積890方呎，開價1700萬元，現減至1660萬元賣出，實呎18652元。原業主於2018年10月以1666.5萬元購入上址，不足4年賬蝕6.5萬元，連雜費料損失約100萬元。

九龍塘地盤傳3.18億易手

樓市前景不明朗，大業主善價沽貨套現。理想集團持有的九龍塘喇沙利道48A及50號住宅地盤，市傳剛以3.18億元易手。據資料，整個項目佔地約9503方呎，按可建總樓面約17093方呎計，樓面呎價約1.86萬元。項目曾於2020年委託代理標售，意向價3.4億元，即下調意向價2200萬賣出。不過，理想集團早於2005及2007年購入上述地皮，涉資共8760萬，若以3.18億易手，賬面勁賺逾2.6倍，依然獲利甚豐。

太古城今年部分損手成交

成交月份	成交單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	賬面升跌 (萬元)	連雜費損失金額 (萬元)	賣方入市年份
6月	燕宮閣頂層連天台	785	1930	-100	220	2018
4月	鄺陽閣低層F室	545	868	+18	30	2018
3月	唐宮閣高層A室	489	980	+5	50	2019

大公報記者林惠芳製表

▼鯽魚涌太古城有頂層特色戶蝕百萬賣出。



凱柏峰今日收票 發展商預告下批提價

【大公報訊】全城新盤繼續密集式搶攻。信置（00083）夥嘉華（00173）及招商局置地（00978）合資的日出康城凱柏峰I，挾低開參觀反應不俗，今日收票，發展商研究短期加推。

信和置業集團聯席董事田兆源表示，凱柏峰I前日公布開價後，示範單位昨日連隨對外開放，初步參觀反應不俗，今日正式收票，取決收票反應來敲定加推細節，強調首批價單比市場存在頗大折讓，加推絕對具加價空間。

田兆源又謂，凱柏峰分3期發展，全數1880伙已取得預售樓花同意書，其餘兩期暫未落實推售時間表，估計會視乎首期銷情而定。

凱柏峰I昨日開放1伙經改動2房示範單位，參照第1A座28樓F室，實用面積459方呎，2房開放式廚房間隔。單位客飯廳呈長方形，間隔方正實用，連接露台。單位客廳及睡房均配以玻璃幕牆窗戶，採納更多自然光線，營造開揚明亮的感覺。

項目特意將單位露台及工作平台

巧妙結合，面積約38方呎，可靈活運用露台空間，甚至夠位擺放吊椅。單位2間睡房可望同一座向景觀，至於開放式廚房選用德國品牌SIEMENS一系列家電，同時配備USB充電插座及Wi-Fi路由器。大門採用LOCKLY®智能電子門鎖，配備專利級防窺視密碼鍵盤等多種功能。

至於新地（00016）部署下月出擊的NOVO LAND，目前仍待批預售樓花同意書，但已急不及待展開連串軟銷。新地副董事總經理雷霆表示，項目第1期提供824伙，售樓紙料兩周內獲批，隨即安排上陣。

新地代理總經理陳漢麟稱，項目單位間隔多元化，由開放式至4房不等，開放式及1房佔約32%、2房佔約51%、3房佔約16%、4房僅佔1%。預料客源層面廣闊，可廣吸年輕首置客、小家庭、換樓客，以及往返內地與香港的商人。

為突顯項目挾雙循環線、雙站優勢，發展商特別於本周六起一連兩天，安排NOVO LAND開蓬巴士，免費接載市民遊覽該區。

恒地（00012）旗下恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，必嘉坊、曦匯日內擬加推最少兩成單位即涉約65伙，料提價幅度介乎1%至2%，部署下周初展開次輪銷售。

▲凱柏峰首日參觀情況顯得人頭湧湧。



內地生1.3萬月租疊茵庭 預繳一年租金



【大公報訊】暑假將至，內地生準備來港升學，租樓個案逐漸增多。屯門區本月租賃個案中，內地生佔約30宗，代理指是今年來最多，其中疊茵庭新近獲嶺南大學內地生不議價承租，月租1.3萬元，並預繳1年租金。

中原地产高級分行經理陳家富表示，屯門區租務成交轉趨暢旺，本月整區錄約200宗，內地生租樓個案佔約30宗，暫為今年來最多的月份。他稱，上月該區租賃成交約117宗，內

▲兩名內地生預繳1年租金承租，涉15.6萬元，承租屯門疊茵庭。

地生只佔不足10宗。

陳家富透露，疊茵庭新近錄得內地生不議價「即睇即租」，單位為7座中層F室，實用面積383方呎，2房間隔，附全屋傢俬電器，月租叫價1.3萬元，放租僅1周，即獲2名嶺南大學內地生不議價承租，實用呎租33.9元，該2位內地生更預繳1年租金承租，料涉15.6萬元。

他又謂，兩名內地生擔心租不到樓，見上址內櫥企理，傢俬電器齊備，所以不議價即場搶租單位。業主於2015年9月以412.8萬元買入，現租出可享約3.8厘租金回報。

旺角樓宇申請放寬高度及地積比

【大公報訊】為增加市場對市區重建的吸引力，特區政府接納市建局早前在油麻地及旺角所做的研究內容，向城規會建議提高旺角區內住宅及商業用地的整體高度限制15米至30米；發展密度亦相應增加，其中彌敦道兩旁的商業用地，地積比率增至15倍。

城規會今日會審議上述有關對《旺角分區計劃大綱核准圖》所作的修訂建議，所涵蓋的範圍主要在登打士街至界限街之間，即旺角及舊大角咀地區。根據文件內容指出，範圍內的商業用地，其發展密度會由現時的12倍地積比率，一律提升至15倍；而在彌敦道兩旁商業用地的高度限制，由現時的110米及130米（主水平基準之上，下同），提升至140米及160米。

至於現時範圍內的高密度住宅用地，其高度限制可由現時的100米，加

至115米。其中「住宅（甲類）」、「住宅（甲類）3」和「住宅（戊類）」用地，現時的住用及非住用地積比，綜合發展地積比率仍為9倍，然其中最高住用地積比率，可由現時的7.5倍放寬至8.5倍，以便更靈活增加可建住宅樓面，提供更多房屋供應。然而區內多條特色街道，位於花墟道、俗稱女

人街及金魚街的其中兩段通菜街、以及俗稱波鞋街的花園街一段左邊土地，會由現時住宅（甲類）用地，改為「其他指定用途（混合用途）」地帶，因應其街道的特色，非住用樓面並不限於物業最低3層，不過，就要住用及非住用之間必須明顯隔開，以免對住宅用房造成滋擾。



▲旺角多幅用地的地積比率及高度限制申請放寬。