

4周升半成樓價未受控 要求銀行嚴批貸款

陳德霖警告： 樓泡再現

香港文匯報訊(記者 馬子豪) 本港樓市正值「小陽春」，交投量及價格最近均重拾升軌，二手成交甚至賣地屢創新「天價」，在歐美相繼「放水」下，恐怕觸發另一輪資產泡沫。金管局總裁陳德霖繼本月初後，昨再度發出警告，直指區內及本港經濟有下行風險，但本港樓價在四周內已累升逾半成，再次引起該局關注，坦言以往四輪的逆周期收緊措施仍未令樓市完全受控，該局會要求銀行續以最高審批標準發放按揭貸款，預防風險。



陳德霖再度發出警告，本港資產泡沫風險加大。香港文匯報記者張偉民攝

陳德霖昨在一論壇上表示，歐美近期推行的量化寬鬆措施，或引發新一輪資金湧向本港及其他新興市場，將令本港資產泡沫風險再度加大。他稱，今年香港經濟局面「不尋常」，在目前負利率環境，不少人會透過買入樓宇單位等有形資產，以保障其購買力，反令本港樓市形成新的泡沫。事實上，本港樓市近月的確扭轉弱勢，漸漸谷旺。陳德霖指出，本地樓價在最近四個星期累積升幅逾半成，令金管局再度警覺樓市泡沫風險。

一個月兩度發風險警告

他重申，低息時間不會長期持續，而過去兩年內，本港存款及貸款利率已由低位上升200至250點子(即2厘至2.5厘)，而按揭利率更低於1厘，升至目前平均達2.5厘，反映市場供求已令利息趨升。陳德霖強調，金管局要求銀行批出按揭貸款時，必須採取嚴格標準，貸款予有能力還款者，預防造成壞賬。而當局自09年至今，已推出四輪逆周期措施收緊借貸，但陳德霖坦言，仍未能完全令樓市受控，因此本港房地產依然面臨挑戰。

低息搶按貨已引起關注

事實上，樓市漸漸復甦，銀行最近亦隨即調低按息，圖趁樓市小陽春盡搶生意，已引發金管局關注。市傳不論大小銀行均相繼減息，令實際按息低見2.15厘，貼近金管局的參考利率水平。而金管局已多次呼籲銀行定價要克制，如有需要會向銀行了解按息水平。金管局自09年至今推出四輪的逆周期措施，目前1,000萬元以上樓宇只能敘造五成按揭，七成按揭只適用於700萬元以下的樓宇。



樓市再度熾熱風險仍在

而金管局日前編制的領先經濟指標亦預料，本港物業市場再度熾熱的風險仍在，或將再令樓價上漲。報告指出，即使本港樓價於去年中樓市下調，但下調幅度仍僅屬溫和，樓價仍較08、09年高約40%，但家庭入息僅增長約13%，令供樓負擔能力惡化。另一方面，目前樓市供應仍緊，利率長時期維持於低水平，構成樓價或會繼續向上，市場再度熾熱的風險仍然存在。

是次為陳德霖不足一個月內，再向市場發出對樓市泡沫風險的憂慮。

是次為陳德霖不足一個月內，再向市場發出對樓市泡沫風險的憂慮。本月中陳德霖在立法會會議中指出，倘若美國推出第三輪量化寬鬆政策(QE3)，將令資金流入新興市場，令資產價格上升及通脹升溫；同時本港貸存比率升至近年高位，料港息有望再上升，令供樓人士負擔加重。他更謂，金管局已密切留意樓市，不排除適時再推出監管措施，以穩定銀行體系。

金管局總裁陳德霖昨指，本港樓價在四周內已累升逾半成，警告樓市泡沫可能再現。衡量香港樓價水平的中原城市領先指數(CCL)，由2011年的88.38點升至本周的99.17點，累積升幅達12.2%，再度逼近97年高峰期的100點。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，近期CCL升勢減慢，本周CCL按周升幅縮減至0.76%，但他預料，CCL 4月上旬有望上衝100點關口，但留意升至近100點心理關口附近，即名義價格已近97年高位，以目前用家主導市場情況下，市場需要時間適應樓價急速升勢，相信CCL升勢會停止。

資料顯示，雖然政府於2010年11月推出額外印花稅，但CCL仍由2011年開始的88.38點升至本周的99.17點，累積升幅10.79點或12.2%，其中去年的5月底及7月初CCL指數曾穿升100點，反映樓市熾熱有增無減。

無懼遏抑措施 用家大舉入市

而由今年初至今的首3個月，CCL升勢更急，當中2月樓市小陽春，在用家大舉入市下，遏抑樓市措施等於無，即使整體成交減少，但樓價升浪再展，CCL由去年底的95.47點，升至本周的99.17點，升幅3.87%。

黃良昇認為，由於現時市況有別97年，入市的主要為用家，市場炒家絕跡，買家人均收入較97年供樓負擔只是約4成水平，加上息口低企，人均收入更較97年大幅提升，即使近期樓價不斷破頂，樓市仍屬健康水平。

商廈有熾味 炒家急減磅



香港文匯報訊(記者 周穎) 金管局總裁陳德霖昨日預警樓市風險，商用物業的投資者已嗅到市場傳出的陣陣熾味，有部分炒家寧可輸少當贏減磅離場。一向是中區寫字樓指標的中環皇后大道中9號出現明賺實蝕個案，中層10號室以4,095萬元易手，原業主帳面獲利95萬元，但扣除使費，仍要倒蝕逾155萬損手離場。

「皇九」中層蝕155萬離場

市場消息指出，中環皇后大道中9號中層10號室連租約以4,095萬元易手，單位面積1820平方呎，呎價2.25萬元。據悉，原業主將單位分成兩份出租，呎租65元，月租金11.83萬元，租期至2014年11月，租金回報3.5厘。原業主為CENTURY ZENITH INVESTMENT LIMITED，董事為日籍人士，於去年10月以4,000萬元購入，持貨不足半年，是次成交帳面獲利95萬元，但扣除使費，實際仍要倒蝕逾155萬損手離場。

資料顯示，該廈最新一宗成交可追溯到去年下半年，一個中層相連單位，以呎價約2.75萬成交，刷新全港甲廈呎價最高紀錄，亦創下該廈歷史呎價新高。市場人士指出，皇九現時放盤少，最大的為8樓全層單位，面積13,741平方呎，叫價4億元。

李耀華2.58億沽尖沙咀舖

土地註冊處資料顯示，由資深投資者李耀華持有的尖沙咀柏麗大道D段地下18號舖及1樓9B號舖，面積1,302平方呎，以2.58億元成交，據悉，新買家為幸福樂業老關黎元輝，其他董事還有黎溢玲、黎元淑及黎用冠。

另外，消息指，香港公司亮碧思以9,456萬元購入新銀集團中心中層全層，面積7338平方呎。據悉，原業主2010年以7500萬元購入，是次獲利1,956萬元，升值逾26%。

另外，市傳尖沙咀東道連威老道98號東海商業中心地下G12-15號舖，面積3,892平方呎，以9500萬元易手，現租戶為銀行，月租19萬元，租金回報2.4厘。旺角花園街107-123號地下G號舖連閣樓G室，地舖面積700平方呎，閣樓面積600平方呎，以5,800萬元成交，現由金融公司承租。

港經濟「不尋常」下行風險大



雖然歐洲央行推出兩輪長期再融資操作後，歐洲經濟情況似乎開始穩定，但有關風險仍始終揮之不去。

香港文匯報訊(記者 馬子豪) 除再三警告本港樓市泡沫風險，金管局總裁陳德霖又直指本港今年經濟環境「不尋常」，香港以至亞洲經濟或面臨下行風險；而油價等商品價格的進一步攀升，將為內地通脹的最大不確定因素。陳德霖指出，因應今年經濟不明朗，本港外匯基金今年的回報及投資環境或會比去年更艱難。

外圍仍充滿不確定因素

陳德霖指出，香港經濟受內外夾攻。首先是三至四個月前市場關注的歐洲金融系統出現問題，最近雖然在歐洲央行推出兩輪長期再融資操作(LTRO)後，歐洲經濟情況似乎開始穩定，市場亦重現信心，但有關風險始終揮之不去，當地仍面對財政問題，金融體系仍須改善；至於美國的量化寬鬆，亦未有效推動實質經濟增長，居民負債水平仍高。另外，內地通脹雖在多番的收緊措施下稍為下

調，但陳德霖認為，油價等商品價格亦會持續攀升，將為構成內地持續通脹的最大不確定因素。陳德霖強調，兩大因素最終將左右本港經濟，在目前環球狀況不明朗下，經濟環境「不尋常」，香港以至亞洲經濟或面臨下行風險。陳德霖呼籲亞洲區內的中央銀行，今年除了確保物價穩定外，同時亦要保證金融系統安全，同時亦呼籲各國要加強監管銀行。

投資形勢比去年更艱難

在去年投資市場不穩下，本港外匯基金去年錄得投資收益267億元，但回報率僅1.1%，跑輸通脹之餘，亦為08年金融海嘯後最差。陳德霖昨解釋指，去年環球投資環境艱難，外匯基金能有正回報已算「有交代」。展望今年成績，陳德霖指今年環球股票市場已上升10%至15%，但始終今年經濟不明朗，投資形勢或會比去年更艱難。

買家心雄 睇樓5分鐘即拍板

香港文匯報訊(記者 周穎) 樓市持續向好，用家和投資者積極入市，二手新高價陸續有來，不少業主實行封盤反價，有買家更極速睇樓5分鐘即拍板入市。傳統屋苑再創高價，黃埔花園及健威花園均出現新高價成交，但嘉湖山莊於97高位購入的一單位，15年後售價仍未返家鄉，業主虧損107萬元離場。

中原地產黎浩棠表示，黃埔花園10期2座高層E室，面積935平方呎，屬三房套房間隔，以1,035萬元沽出，呎價11,070元，造價創屋苑今年新高。原業主於04年4月以490萬元購入，持貨近8年賬面賺545萬元。

健威花園造價超97年4成

另外，中原地產林龍南表示，北角健威花園A座低層1室，單位面積507平方呎，連300平方呎平

台，兩房間隔，以460萬元易手，造價比97同類單位高約4成，呎價約9,073元。原業主於2010年4月持貨至今轉手賬面獲利185萬元。

不少用家見樓市勢頭暢旺，以極速姿態入市，免得越買越貴。香港置業周慧玲表示，美孚新邨單位3期6座中低層A室，面積896平方呎，成交價512萬元，呎價約5,714元。據悉，買家見同類型單位放盤罕有，加上當時有其餘客人爭盤，在為免向隅下，有三組客同時爭奪。原業主於06年以約264.7萬元購入，今次轉手獲利約247.3萬元。

世紀21奇豐物業羅慧君稱，愉景花園C座低層6室，面積666方呎，3房2廳間隔，享內園景，剛以350萬元成交，呎價5,255元，略低市價3%轉手。買家見單位坐向理想，可即買即住，加上考慮市場欠缺盤源，故見單位屬心水盤，故睇樓5分鐘即決定入市。



黃埔花園三房套房單位，以1,035萬元沽出，呎價11,070元，造價創屋苑今年新高。

嘉湖97實價貨仍貶值31%

不過，利嘉閣地產彭永佳表示，嘉湖山莊美湖居7座中層C室，外望公園及街景，建築面積710方呎，作價230萬元，呎價3,239元。據悉，原業主在97年四月以337萬元購入，持貨至今番易手，帳面虧損107萬元，物業貶值31%。