

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2014年4月
12 星期六
早晚多雲 日間天晴
甲午年三月十三 廿一號 氣溫21-27°C 濕度：70-95%
港字第23415 今日出紙3疊9張半 港售7元



IMF美息兩年上四厘 港宜逐步撤辣招

210萬元樓按 每月供款增一半



香港文匯報訊 (記者 方楚茵) 國際貨幣基金組織 (IMF) 昨再提醒港府適時逐步撤銷樓市辣招。IMF 指，2016 年底美息率或升至 4 厘，由於港元與美元掛鈎，面對美國利率正常化，香港有需要在其他方面作出調整，港府未來兩三年可逐步撤銷樓市辣招。本報計算顯示，以一個售價 300 萬元的單位，加息 4 厘每月供款將由 9,158 元增至 13,853 元，增加 4,694 元或 51.26%。



國際貨幣基金組織 (IMF) 駐港分處代表羅翰明出席記者會。 張偉民攝

加息後每月供款變化

按揭利率	每月供款	供款比現時增加	供款較現時增幅
現時(2.25厘)	9,158.74元	—	—
加息1厘(3.25厘)	10,233.64元	1,074.91元	+10.5%
加息2厘(4.25厘)	11,376.5元	2,217.76元	+24.21%
加息3厘(5.25厘)	12,584.2元	3,425.46元	+37.4%
加息4厘(6.25厘)	13,853.06元	4,694.32元	+51.26%
加息5厘(7.25厘)	15,178.94元	6,020.2元	+65.73%
加息6厘(8.25厘)	16,557.45元	7,398.71元	+80.78%
加息7厘(9.25厘)	17,984.02元	8,825.28元	+96.36%
加息8厘(10.25厘)	19,454.05元	10,295.31元	+112.41%

註：假設1個300萬元住宅單位，借七成210萬元，還款期25年

IMF 本周三發表報告指出，本港的主要風險是可能出現物業價格失序調整，並觸發經濟活動、銀行貸款、家庭資產負債與樓市之間的惡性循環，在目前樓市上升週期實施逆週期對策有助維持穩定，但當局需因應宏觀風險減退程度，逐步撤銷印花稅等辣招，並在市況急速調整時加快撤招。不過，特首梁振英當日已回應指，港府調控樓市僅初步見效，還要繼續搵地，現非撤辣時機。

聯匯制度下 港息必隨美

IMF 駐港分處代表羅翰明昨出席記者會時進一步解釋稱，本港樓市過去升至高位一段時間，在聯繫匯率制度下，港元與美元掛鈎，隨著美國息率正常化，樓價未來兩至三年可能出現調整，當局應確保調整帶來的影響屬有限度，亦可有序地撤銷樓市的周期性措施，以抵銷相關風險，但何時及如何撤招則應由當局決定。

羅翰明認為，即使美國息率較預期急升，於2016年將指標利率加至4厘，但按過去美國息率上升歷史，本港卻出現增長兼且資產價格穩定，主要因美國經濟向好，可帶動外需，足以抵銷其對本港的負面影響。IMF 又繼續辯稱聯繫匯率乃最適合本港，認為聯匯具透明度且有效。

不過，息口上升將大大增加供款人的負擔。在聯匯制度下，本港的息率無可避免會跟隨美國息率上升。本報的計算顯示，以現時按揭息率2.25厘，一個300萬元單位按七成，還款期25年計算，每月供款只為9,159元，但若本港按揭加息4厘，即按息升至6.25厘時，供款則升至13,853元，將較現時大增4,694元或51.26%。同時，隨着息口進一步上升，供款還會相應增加(見表)。本港的按息最高曾逾20厘。

上次加息樓價半年跌16%

在上次美國1994年至1995年的加息週期，本港股市、樓市都受到負面影響。美聯儲局於1994年2月開始加息，息率一年內上調3厘，至到6厘，10年期債息由5.8厘急升至8厘，令港元拆息升至7.2厘，最優惠利率(P)升至9厘，平均按息升至10.75厘。相比現時「P-2.5%至2.75%」即2厘多的實質按息，目前的低息環境，令供款人未致「爆煲」。在當時加息影響下，本港樓價19個月內下跌16%，交投大減三分之一。

新盤低價搶攻 丰滙收2500票

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 連番有新盤以低於市價推售下，市區新盤仍受捧，長實與市建局合作的長沙灣丰滙最後93伙昨晚7時截票，消息指，累收約2,500票，超額登記約26倍，此批單位將於今早11時抽籤安排。



豐滙最後93伙仍吸引不少準買家登記。 梁悅琴攝

排揀樓次序後揀樓，此批單位以即供折實1房入場費309.2萬元，而3房即供折實入場483萬元。眼見丰滙旺場，九龍建業於旺角的麥花臣匯昨日上午載售樓書，部署推售，此盤主打1房及2房細單位。

新地以低於市價10%以上推售的粉嶺嶺山1號昨日公布銷售安排，首批50伙，於下周二先推售其中44伙，當中6伙(包括頂層連泳池單位及1A單位)於早上9時45分至上午11時，到售樓處報到及交登記表，首批只接受香港永久居民或登記者其中一方為香港永久居民進行抽籤安排揀樓次序，另外38伙(包括1B及1C單位)於下周二下午1時截票，當天下午3時抽籤，下周二下午推售，當中30伙為指定售予香港永久居民。消息指，截至昨晚9時止，累收約406票，以44伙計，超額登記8.2倍。

蔚林累收90票 麥花臣匯派樓書

至於今日截票，明日推售的洪水橋蔚林首批30伙，消息

指，過去兩日錄得逾200台客參觀展銷廳，共錄逾90登記，超額登記2倍。此批單位獲發展商新世界以送稅等提供約9%至約20.5%折扣優惠，其中20伙指定上車單位(實呎391至604呎)折實入場費約325萬元，屬貼市價；10伙指定3房戶(實呎829至840呎)折實入場費約550.3萬元，呎價約6,551元，比二手價低逾10%。

九龍建業與香港遊樂場協會合作發展的旺角麥花臣匯昨日上午載售樓書，九龍建業市場及銷售部總經理楊聰永表示，會於下週初與合作夥伴商討銷售計劃，項目共有293伙，當中1房戶及2房戶佔90%，1房戶佔一半，實用面積367至470方呎，2房戶實用面積555至688方呎，2房半實用面積754方呎，另有少部分開放式住宅、3房戶及複式戶，其中複式戶實用面積881至1805方呎。楊聰永指出，麥花臣匯已為現樓，項目會以現樓形式推售。

其他新盤方面，元朗爾登售出2伙，北角DIVA、元朗溱柏、觀塘觀月、樺峯及紅磡昇御門各沽1伙。

巴克萊：樓價至明年底跌三成

香港文匯報訊 (記者 方楚茵、梁悅琴) 受利好利淡因素交織影響，本港近期樓價走勢反覆，反映二手樓價走勢指數的中原城市領先指數CCL上週跌1.01%後，昨又再回升，最新報118.82點，按周上升1.37%。不過，投行巴克萊昨發表報告，維持對本港樓市審慎看法，指現時樓價相對於收入比率高達13.3倍，租金回報率卻僅3厘，預期樓價自去年10月底至明年底，將跌三成，反映二手樓價走勢的中原城市指數(CCL)則要下跌一成半，港府樓市辣招才有望放寬。

CCL跌15% 有望撤辣招

特首早前有關「港人港地」的言論對地產股帶來刺激，巴克萊質疑以估值推動股價上升的因素能否長遠支持地產股造好。報告指，本地地產股自上月中起已累升8%，跑贏期內恒指表現，但現時地產股上升主要是受估值因素帶動，因地產及收租股現價跟每股資產淨值折讓率較二月時平均低1.2至1.7個百分點。報告建議投資者自來，選擇資產負債表有現金支持地產股，以12個月來看，恒隆地產(0101)目標價為27.85元，即股份仍有約19%潛在升幅，維持增持評級。對於本港樓

價，報告維持對樓市審慎看法，又指現時樓價相對於收入比率高達13.3倍，租金回報率卻僅3厘，預期樓價自去年10月底至明年底，將跌三成，反映二手樓價走勢的中原城市指數(CCL)則要下跌一成半，港府樓市辣招才有望放寬。

以昨日中原城市領先指數CCL最新報118.82點計，下跌一成半則至約101點，亦即是2012年3月時的水平。

樓價指數反覆 周升1.37%

據中原地產公布，CCL按周上升1.37%，該指數再創13週新高，反映新春後季節性旺市逐步浮現，但與去年3月中的高峰123.66點比，則下跌3.91%。最新的CCL已連續11周在第一個支持位上下徘徊，顯示樓價走勢反覆。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，指數尚未反映馬鞍山白石地皮低價售出及「港人港地」暫停實施，樓價調整壓力仍未解除。黃良昇指出，近日國際貨幣基金組織建議政府因應樓市正常化的步伐，逐步撤銷印花稅辣招。4月10日宣布落實「滬港通」，上述兩個因素對香港樓價的影響，有待5月上旬公布的CCL開始反映。

城市花園減325萬沽

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 面對一手持續低市價推盤，又預期最快明年加息下，二手樓業主陸續見大勢價，中原豪宅區國良表示，城市花園第4座低層連平台單位，實用面積912方呎，平台面積達746平方呎，交吉出售。原業主去年年中曾以1,500萬元放盤，及後跟隨市況調整，最終減價至1,175萬元成交，減幅高達20%或325萬元。據悉，新買家為用家，見業主難得撈價，遂把握機會購入單位作自用。業主於09年9月以765萬元購入，是次轉手賬面獲利410萬元。

美孚新邨減價50萬

美聯物業吳志輝表示，美孚新邨第4期百老匯街99號中層A室，實用面積約為752呎，三房兩廳，業主見新盤以貼市價應市，故跟隨大市減價，由730萬元累減50萬元減幅6.8%，以約680萬元承接，實用面積呎價約為9,043元。買家為一名同區換樓客。

映灣園議幅擴至5%

受多個新界區新盤低價推售衝擊，



城市花園一單位近日減價325萬售出。

東涌區二手業主叫價態度持續軟化，中原地產曹嘉華表示，映灣園現時議價幅度擴闊至3%至5%，映灣園第16座極高層B室，實用面積748方呎，叫價610萬元，業主見各區新盤群出，普遍訂價低於市價，具競爭力，唯有持續減價，最終減至602萬元獲買家承接，減幅1.3%，實用呎價8,048元。原業主於07年4月以294萬元買入單位，持貨7年，賬面獲利308萬元，單位升值1倍。