

「息魔」來襲的炒作已逾一年，美息上調卻一直只聞其聲而未見其影，直至上周三（18日）美國聯儲局議息後亦僅僅刪去「保持耐心」等字眼，實際加息時間表欠奉。本地地產商、代理、專家早前不約而同表示，美國一日未動手加息，本地樓市仍繼續向好，更預料「加息前仍有得升」，中細價樓升幅料達一成。

■香港文匯報記者 蘇洪鑽、顏倫樂



美聯儲對經濟未感樂觀

話你知道 美國聯儲局日前結束新一輪議息會議，維持現行利率不變，僅移除議息聲明中有關對加息「保持耐心」的表述，意味着隨時可以加息。不過，大部分官員估計利率今年會升至0.625厘，遠低於去年底預測的1.125厘。聯儲局同時下調經濟和通脹預測，今年經濟增長預估值為2.3%至2.7%，較此前2.6%至3%輕微下降，今年通脹預測則只有0.6%至0.8%，遠低於聯儲局的2%目標，反映局方對當前經濟未感樂觀。

息魔無蹤影 港樓照行運

業界看好後市 中細價樓料升一成



■業界認為美國一日未動手加息，本地樓市仍繼續向好。 資料圖片

近期市場人士及大行對加息看法



長和系主席李嘉誠：相信今年美國未能加息，縱然加息幅度亦很小，估計年內本港樓市會安定。



恒基主席李兆基：美國加息唔係好重要。



會德豐主席吳宗權：加息並非唯一左右樓價走向的條件，亦需考慮到需求、低失業率、內地經濟放緩等。

瑞銀：若本港利率提升25點子，一手樓價將調整5%至10%。

標準普爾：預料樓價將會持平或上升5%。

戴德梁行：加息前年內中小型單位價格將有15%漲幅。

近年不少國家經濟不景，相繼推出量化寬鬆措施以致環球「水浸」。一度「洪災」的美國於去年10月底決定落閘「收水」，讓市場關注加息周期何時來臨。及至美國聯儲局日前結束新一輪議息，維持現行利率不變，並一如市場所料移除議息聲明中有關對加息「保持耐心」的表述，與美元掛鈎的香港，住宅市場目前仍能維持現狀。

加息添風險 入市前三思

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，美國迄今暫未加息，對本港住宅市場確是正面訊息，「息口對樓價影響相當關鍵」。他又指，消息公布後購買力將有利一手市場，因為政府早年推出辣招令二手交投凍結，置業人士轉向可提供較多折扣優惠的新盤。

展望在落實加息之前，本地二手樓價走勢會維持穩定，預計全年中細價樓可升半成至一成，大銀碼單位亦有5%升幅。布少明續指，入市與否，置業人士的負擔是重要的考慮因素，亦要有心理準備隨着息口變動，風險會有所增加。

港府出招增 入市投資減

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，加息的消息已炒作多時，市場已逐漸消化，及至上周美國「講出聲」，亦在預期之內。市場上真正的用家不會等待加息與否，即使「加都唔會有影響」，反而在政府愈推愈多辣招下，投資者入市已愈來愈少。不過，現時外圍經濟仍然不穩，陳永傑呼籲當置業人士入市仍需要確認自己的供款能力。他又指，倘低息環境持續，本地樓價仍會向上發展，維持今年初提出全年樓價上升一成的預測。

辣招難消化 二手紛減價

不過，彼岸的議息結果市場短時間內難完全消化，二手盤紛紛減價放盤，甚至不惜付辣稅沽貨。荔枝角老牌屋苑美孚新邨早前錄得業主賠稅蝕沽，涉及3期百老匯街47號高層B室，實用面積532方呎。單位原叫價650萬元，減至623萬元易手，折合呎價11,711元，屬市價水平成交。不過原業主於2013年5月以538萬元購入，持貨不足兩年，需繳付樓價10%的額外印花稅（SSD）涉及62.3萬元，連同印花費及佣金等開支，估計實際蝕約5萬元。

至於新近入伙的元朗漆柏亦錄得SSD成交，涉及2座高層F室，實用面積522方呎，以520萬元成交，折合實用呎價9,962元。原業主於2013年10月以392.9萬元買入單位，持貨未滿兩年，現沽出單位需付樓價一成的SSD，涉及52萬元。

東涌影岸·紅A座中層3房戶，實用面積778平方呎，業主在政府加辣前叫價750萬元，放盤多個月，累減30萬元後，最終以720萬元售出，折合實用呎價9,254元。參考對上一宗同類成交價750萬元計，是次成交價低約4%。

將軍澳景明苑A座曦景閣高層一個3房戶，實用面積約554方呎，吸引用家斥資約395.5萬元於自由市場承接。單位原叫價約430萬元，調減約8%，折合實用呎價約7,139元。

外資行憂慮 大孖沙淡定

本地發展商及外資行對加息的態度，對市場人士來說甚具參考意義，當中不少機構早前已憂慮加息會為樓市帶來風險。不過由於市場普遍認為美國息口的調整幅度不會太大，有「大孖沙」表現得「淡定、有錢利」。

超人料港樓市安定

要數指引樓市的明燈，莫過於「超人」長和系主席李嘉誠，他早在年初預料今年美國未能加息，縱然加息，幅度亦很小，尤其是現時香港建築費高於地價，相信今年本港樓市會安定。然而他又指「借很多錢來買樓收租絕對不能（做）」，因為美國未來會加息，香港一定跟隨，只是時間問題。

四叔指加息不重要

恒基主席李兆基「四叔」亦盡顯淡定，在農曆新年前被問到美國加息的影響，僅回應一句：「美國

加息唔係好重要。」他預測再過一兩年，細價樓供應上升，呎價將變得與一般樓宇相若：「到時唔會話細價樓（呎價）特別高過其他樓，市場會平衡返。」

去年從父親吳光正手中接掌會德豐主席之位的吳宗權，本月中在業績會上指倘若美國落實加息，對經濟「一定會有影響」，尤其對集團下半年部署十分重要。至於對樓價實際的影響，則要視乎美國加息的幅度，但同時仍要考慮其他因素，加息並非唯一左右樓價走向的條件，亦需要考慮到本地的住屋需求、低企的失業率，以及內地經濟放緩等。

瑞銀估計新盤跌5%

瑞銀早前預料美國會在年底前加息，若在本港利率提升25點子的環境下，一手樓價將調整5%至10%，但估計發展商不會在樓價上明顯扣減，多會借用一些財務優惠反映，成交量增長會由去年的30%增幅放緩至5%增幅。根據地產代理提供的資

料，去年地產商在銷售新盤上提供各種優惠，截至目前已令一手樓價調整3%至4%。

標普料樓價難勁升

至於評級機構標準普爾報告表示，隨着美國可能在今年加息，加上本港未來兩三年的住宅供應增加，今年下半年住宅銷售將面臨壓力，預期全年一手住宅成交量將由去年的高峰下跌10%至15%，發展商將以貼二手價的價格推售新盤。因此今年樓價難如去年強勁上升，預料樓價將會持平或上升5%。

戴德梁行則認為本港經濟基調大致良好，經濟增長及失業率仍在理想水平，即使加息，其加幅及速度不會太驚人，料最快在明年下半年出現。在此之前，本港低息環境仍會持續。預測2015年中小型單位價格將有15%漲幅，帶領整體樓價續升，升勢將持續至港府調整政策的時候。



■美孚新邨早前錄得業主賠稅蝕約5萬元沽貨。 資料圖片



■元朗漆柏新近入伙單位錄得SSD成交。 資料圖片

學者：未有時間表 難評論影響

學界及測量業界普遍對於美國議息結果表示觀望，浸大財務及決策學系副教授麥萃才指出，美國數據有待觀察，上半年加息屬言之尚早，且加息幅度估計會相當緩慢，每次僅加0.25%，今天香港的壓力測試則為現行利率加3%，即使1年後亦未必加到這個水平。

他預期，要樓價下跌，除非新盤肯減價至低過同區二手樓的水平，但最近數月新盤推售緩慢，至最近才有一個將軍澳大型樓盤推售，市場觀望樓盤銷售，一旦開價低過同區二手，樓價下跌的走勢才會出現。他預計美國加息或要到7月至9月期間才會出現，一切要視乎美國今年經濟數據是否繼續強勁。

城大建築科技學部高級講師潘永祥表示，美國聯儲局公布議息結果內容模糊，難言對今年樓市會造成甚大衝擊。除非美國有較明確的言論，例如講明加息時間表，本港樓市才會出現波動。直至今年年

底，當大量新盤落成，租盤增加，租金水平下跌，再加上樓花供應上升以及可能加息等各項因素，樓價才可能出現下滑。

美搖擺不定立場難測

資深測量師陳東岳指出，美國聯儲局議息結果模稜兩可，主席耶倫的言論旨在「期望管理」，希望市場繼續維持加息預期。他指出，美國近年面對的經濟環境有所變化，主要因全球各大央行，包括歐洲、日本等推出寬鬆貨幣政策，令美元升勢過快。強美元為美國出口帶來負面影響，拖累經濟數據增長，令美國在加息與否的立場上變得搖擺不定。

值得注意的是，美國當局亦將今年底的利率預測由1.125厘，大幅降至0.625厘，顯示局方對於加息多少的態度審慎緩慢，故預料樓價年底即使回落，但由於加息影響輕微，亦只會下跌數個百分點，全年樓價橫行居多。