

銀行驚呆市 二手樓傳降估價 金管局：適時減辣

■美聯儲局昨日維持利率不變，市場卻傳出有本港銀行已出手調低二手樓估價，力抗按揭業風險，為加息作準備。

香港文匯報訊（記者 曾敏儀、黃萃華）美聯儲局昨日議息會議後維持0至0.25%利率水平不變，但市場已開始為加息作準備，市場傳出有銀行已出手調低二手樓估價，力抗按揭業風險。金管局總裁陳德霖昨警告，美聯儲暫不加息不等於會拖很久，目前香港樓市氣氛有所減弱，樓價與市民負擔能力嚴重脫節，樓市走勢極不明朗，一旦出現下行趨勢，當局將逐步放鬆逆周期管理措施。有業界人士預期，最先鬆綁的或會是首次置業的按揭措施，針對炒家投資者的辣招料會維持。



陳德霖昨在會見記者時表示，雖然聯儲局暫未公佈加息，但留意到當中13位委員仍認為今年有加息機會，只要美國能源價格保持穩定，對美國通脹的影響就會慢慢減退，加息條件也會漸漸成熟，超低利率的情況不會長期維持。他指，香港的樓價、市民收入和購買力脫節的情況非常嚴重，提醒市民置業時量力而為，以免利率正常化後出現財務問題。金管局也會密切關注樓市，如果樓市轉差，會適時放鬆逆周期管理措施，穩定銀行體系。

樓市過熱因素改變走勢未明

陳德霖並預期在未來一段時間，樓市走勢將不明朗。他指出，過去樓市過熱主要有三大原因，分別是供應不足、美國及全球低利率，以及內地購買力強勁，近日三種情況已出現改變，而近期內地A股及港股更是齊齊動盪，也讓樓市置業氣氛減弱。故該局會於有需要時作適當措施，以維持銀行體系穩定。

業內稱中價樓減辣機會最大

中原按揭經紀董事總經理王美鳳估計，當進入加息周期，市民置業負擔增加，預料金管局首先將從用家角度出發，最先鬆綁的將是首次置業的按揭措施。意味着於最後一輪的「加辣」措施，即價值700萬以下的住宅按揭成數，由最高七成降至六成的政策，有機會重上七成。至於針對投資

者的措施則將視情況再作調整。

康宏理財副總監傅惠賢表示，雖然香港樓市對討論已久的加息憂慮消化了不少，但加息真正來臨時也會對樓價產生直接影響，聯儲局加息的步伐和幅度對樓市有決定性的影響。他認為，若樓價有所調整，有意車自住者可根據自己的承擔能力入市。為了避免進一步加息而加重供樓負擔者，可選擇做定息按揭。而在加息初期加按揭物業則屬過於冒險行為。



■黃碧娟稱，如未來需求持續，樓價未必會快速下跌。 張偉民攝

大派定心丸，她稱儘管經濟未如理想、利率上升等因素對樓價會有影響，但認為樓價上升不是單單受息口影響，強調市場供求亦是其中一個因素，如未來需求持續，樓價亦未必會快速下跌。她強調業界對客戶借貸按揭控制得很理想，未見出現風險危機。

新盤撻訂二手劈價樓市轉勢

事實上，面對加息壓力，新盤接連出現撻訂情況，二手屋苑的劈價成交個案越來越多，樓市似乎正在轉勢。美聯物業周志強表示，二手市場出現減風，平盤將陸續湧現。粉嶺碧湖花園1座中層H室業主認為樓價未來有機會大跌，心急出貨，放盤4天即劈價40萬元，以約360萬元低市價逾半成交。

加息3厘每月供款增三成

（假設樓價為400萬元，承造七成按揭（貸款280萬），供款期20年）

息口	月供	供款比現時增加(元)	供款較現時增幅
現時 (2.5厘)	14,837元	—	—
加息1厘 (3.5厘)	16,239元	1,402	+9.45%
加息2厘 (4.5厘)	17,714元	2,877	+19.39%
加息3厘 (5.5厘)	19,261元	4,424	+29.82%



■金管局總裁陳德霖表示，樓市一旦出現下行趨勢，當局將逐步放鬆逆周期管理措施。

降估價助跌勢 負資產恐重現

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）息塵步近，市場傳出銀行調低二手樓估價，城市大學建築科技學部高級講師潘永祥昨接受本報訪問時警告，銀行有關舉動將加快樓市下調速度，若在今年樓價高峰入市者，如早前有新盤以九成半按揭招徠，買家很容易變成負資產。銀行公會主席黃碧娟昨於記者會亦指，在市場波動下，有銀行作較審慎的估價，亦是合理做法。

九成半按揭最易變負資產

潘永祥解釋，銀行估不足價意味着準業主不能借到需要的貸款，當市況波動時，為促成成交，原業主較大機會減價求沽。另外，調低估價將影響市場心理，令業主接受較低的成交價，「始終銀行有專業人士估價，又有成交個案支持，業主都會相信係反映了樓市回落」。銀行和專家皆看淡港樓價前景，券商對樓價看法更淡，瑞銀發表報告預期，本港樓價在兩年內或跌三成。潘永祥不諱言若在今年置業人士，承造七成或以上按揭，物業很大可能變成負資產。「如果做九成半嘞，樓價跌5%都變負資產。」

計到盡小心不夠錢付首期

事實上，近年樓價持續攀升，不少準買家上車時都「計到盡」，基本上將儲蓄傾巢而出，當銀行調低二手樓估價，變相令首期多了一截，或令上車夢碎，簽了約不夠錢上會更可能要被迫撻訂。不過即使有能力者，潘永祥亦不鼓勵摸頂入市，「現在明顯已見到轉角勢，若問我該否入市，我就唔會鼓勵人入市」。他勸喻市民需小心市況波動。

不過，中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示，現階段銀行調低二手樓估價僅屬個別情況，原因是個別業主減價，惟情況並不普遍，大部分成交價未見下跌。雖然二手成交減少，但銀行貸款情況健康，現時按揭風險並無增加。

銀行降估價增買家上車難度

成交價	銀行估價	七成按揭	買家自有資金
400萬元	400萬元	280萬元	120萬元
400萬元	350萬元	245萬元	155萬元*

註：*買家自有資金在銀行降估價後增加35萬元

大行唱淡 瑞銀估兩年跌三成

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國聯儲局按兵不動，維持聯邦基金利率介乎0至0.25厘。投資銀行界均認為，聯儲局主席耶倫預料今年內將加息一次，暗示低息環境難以持續，言論加深市場觀望氣氛，樓價有下調壓力，瑞銀估計，由現時至2017年底期間，預計會有25%至30%的跌幅。

法巴：樓價下季跌2%至3%

法國巴黎銀行證券分析員黃智亮昨表示，目前樓價有下調壓力，第四季樓價料跌2%至3%。黃智亮解釋，樓價指數由年初至今已升逾10%，超過市場原來預期的上限，至年底前回調不足為奇，加上個別「劈價」盤漸現，而租金已率先下跌，二手盤流轉率又差，都令想出貨的業主有減價壓力。猶幸市民對買樓需求仍然強勁，令樓價不致會出現大跌的情況。

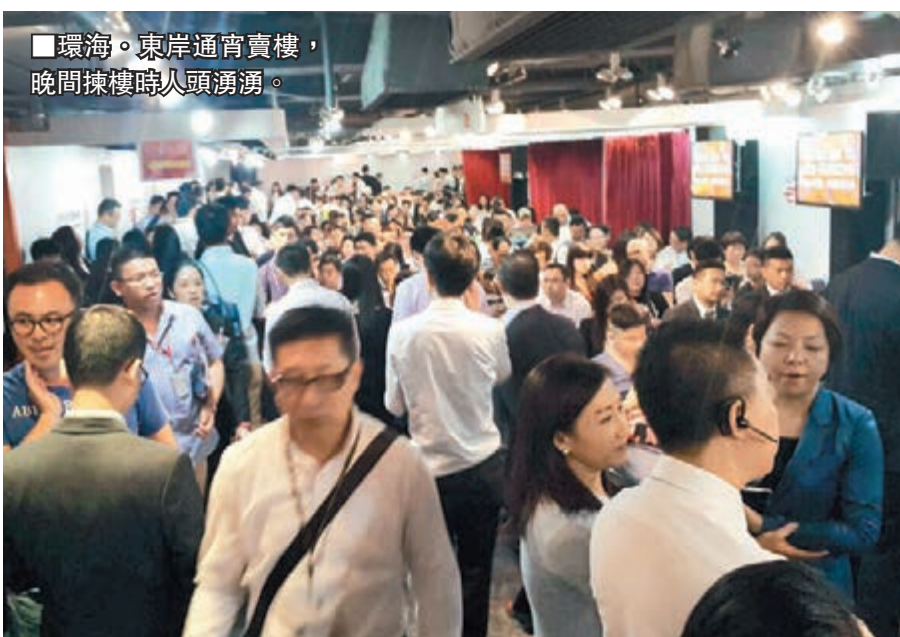
對於地產股表現，他表示，地產發展商股及收租股的股價，較資產淨值的折讓(NAV)分別達50%和40%，今次暫緩加息，理應對股價有利，但仍然要視乎個別公司的售樓表現，「若賣樓賣得好，對股價有幫助，最驚係減價都賣得唔好。」

瑞銀亦指，本港樓價由現時至2017年底期間，預計會有25%至30%的跌幅。該行解釋，本港經濟惡化，導致流動性、就業市場與通脹等宏觀趨勢逆轉，是觸發樓價逐漸下跌的原因，這些因素甚至較按揭利率上調更為重要。

瑞銀：經濟惡化影響更大

不僅樓價，本港商場租金亦不能倖免要向下。鑑於內地遊客開支由轉跌，遊客對本港零售銷售的貢獻將減少。瑞銀預期，旺區商場店舖由現時至2017年底，租金跌幅可能多達25%。

瑞銀將本地地產股2016至2017年的每股資產淨值(NAV)與目標價，分別下調6%及16%。該行又指，現時部署地產股反彈屬過早，因為樓價與租金只是剛剛開始下跌，並同時下調多隻本地地產股的評級，其中九倉(0004)、嘉里(0683)及恒地(0012)的評級，齊齊被瑞銀由「中性」降至「沽售」。該行指九倉業務集中於高端零售物業，易受零售業的結構性低迷影響，至於嘉里，其住宅方面的風險較同業相對為高。恒地方面，雖然遭主席李兆基積極增持，但瑞銀指有關增持已達上限。此外，新世界(0017)的評級亦由「買入」被降至「中性」，原因是盈利基礎轉差，以及本港項目銷售進度緩慢。



■環海、東岸通宵賣樓，晚間揀樓時人頭湧湧。

要錢唔要貨 地產商通宵賣樓

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國加息步伐逼近，發展商為加快資金回籠，已久違了的通宵賣樓場面昨晚再出現。紅磡環海、東岸次輪242伙於前晚8時15分完成抽籤後隨即揀樓，至昨晨2時45分才完成揀樓程序，至昨晨4時才簽完約。

九龍建業業務及銷售部總經理楊聰昨昨日表示，該盤次輪最終售出219伙，即推售單位90%，開放式及2房沽清，大手客(買2伙)A租出席有149組，售出108伙，即有54組客入市，最大手為一組家庭客合共買入8伙，涉資至少2,500萬元。該盤自9月5日開售至今已售出573伙，套現25億元。發展商昨天以原價加推123伙，194方呎折實入場299.9萬元，會視乎今明兩天反應再決定會否全數推售，有機會於下周末推售。