

息魔臨門 H按率先出血

施永青：樓價最劣今年恐瀉三四成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）股匯風暴的後遺症離小市民越來越近，走資潮對銀行拆息影響顯現，目前本港新造樓按揭（H按），其計算按息的三個月期港元銀行同業拆息（HIBOR）昨抽升至0.6267厘，創逾6年半最高；一個月拆息亦升至0.348厘，為近4年來最高，以H按為樓按的業主的供款已經上升。業內人士指出，本港有機會提早加息，加快樓市下調，中原主席施永青認為今年最壞情況樓價或會大瀉三四成。

到期日	1月21日	1月14日	1月7日
隔夜	0.03643	0.04600	0.05214
1周	0.10314	0.08736	0.09007
2周	0.15314	0.11621	0.10979
1月	0.34800	0.22564	0.22036
2月	0.48196	0.32457	0.31243
3月	0.62679	0.40500	0.39500
6月	0.88071	0.56214	0.55043
1年	1.26036	0.88679	0.86793

註：單位厘 資料來源：財資市場公會網站

1個月拆息升至4年新高
近日港匯持續走弱，前日一度逼近7.83，昨日雖稍見回穩，但銀行同業拆息卻繼續抽高，最新三個月拆息高見0.6267厘，創6年半新高，較上週的0.405厘急升54%。美銀美林昨日指出，因應港元投機活動升溫，調高本港拆息預測，預期三個月拆息第一季會見1.26厘，年底有機會回升至1.9厘。以一周前（1月14日）三個月拆息0.405厘比較，意味美銀預測年底前三個月拆息將急升1.5厘。
近年由於拆息偏低，幾乎八成新造按揭都選用H按，冀享受最低的息口水平。H按多以一個月同業拆息加1.7厘（H+1.7）計算，並設最優惠利率減3.1厘（P-3.1厘）（P為5.25厘，實際利率為2.15厘）為「封頂位」。目前，最新一個月同業拆息已連升5天並創4年新高，升至0.348厘，實際H按息已升至2.048厘，只差0.1厘便會升至「封頂位」。

H按破頂隨P加息影響大
舉例來說，以每100萬元按揭貸款額、還款期30

年計算，一個星期前H按實際利率1.93厘，一個星期後升至2.048厘，業主每月供款略增60元。假設再升約0.1厘至P按實際利率的「封頂位」2.15厘，業主月供要再多付50元。換言之，H按實際利率由之前最低位1.93厘升至封頂位2.15厘，業主每借百萬元的月供要多付合共110元左右，借200萬元就多付220元，如此類推。
經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國圓表示，假若H按是以P按作「鎖息位」，只要P不動，拆息抽升對市民供樓負擔影響不至於太大。不過，P主要受兩項因素影響，包括美息走勢以及最優惠利率與港元拆息之間息差，最終亦會跟隨美國調升，按上述供款假設，P按實際利率2.15厘，加息0.25厘業主月供就要略增127元，增加1厘的話月供就增525元。
另外，12個月遠期拆息亦升至1.26036厘，重返2010年歐債危機時的水平。業界人士解釋，近日港匯急挫，但為了維持聯繫匯率，金管局或須持續買港元沽美元，令港元流動性減少，導致拆息抽升，若港元拆息上升，或令最優惠利率加快至6

個月內上調。
美林料樓價3年跌兩三成
中原集團主席兼總裁施永青昨天直言：「相信農曆新年左右，（樓價）差不多要（從高位）跌15%，最差要跌三至四成。」他認為，資金開始流出本港，樓市已經轉勢，業主放盤態度軟化，現時香港的經濟形勢比1997年時更惡劣，但政府仍不肯撤辣，擔心會重演建華年代樓市跌足6年多、大量負資產湧現的景況。
美銀美林相信，香港若維持聯繫匯率，物業價格及租金將會調整，料未來三年的樓價大跌兩成至三成，一線街道零售舖租金將從高位下跌三成至五成。美林又認為，港元實際上不會大幅貶值，但很可能会出现銀行同業拆息上升的現象。
瑞銀昨日亦認為，樓市下滑是本港令人憂慮的一大風險，重申樓市於明年年底前要跌兩成至兩成半預測。不過，法巴就指即使拆息上升，與2005年至2007年的5厘水平仍然有距離，估計今年樓價調整10%後，明年有機會輕微反彈3%。



擎天低層13按爆煲 銀主拍賣

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）市場陸續出現「按爆煲」個案。市場昨天傳出九龍站擎天半島一個單位，業主將物業13度抵按，料創同區最高抵按次數，惟最終未能償債令單位淪為銀主盤被拍賣。
這個被銀主拍賣的單位是擎天半島2座低層E室，實用面積1,066方呎，叫價1,820萬元，折合呎價17,073元。據土地註冊處資料顯示，業主於2009年以1,160萬元買入，先後向多間銀行、財務機構作抵按貸款，多達13次，其中單在2014年12月份便密集式貸款達10次之多，疑為以債償債。
據本地銀行網上估價，該單位估價約1,851萬元，故是次銀主叫價較估價略低；倘物業以叫價易手，物業期內升值約57%。

用面積633方呎，作價1,148萬元成交，折合呎價18,135元，較市價低約10%。原業主於2011年以1,280萬元買入，今次轉手賬面蝕132萬元。
兆軒苑低層「按爆煲」
另邊廂，「按爆煲」蔓延至新界中小型單位。市場消息稱，屯門兆軒苑B座低層12室，實用面積544方呎，銀主叫價310萬元放售，折合呎價5,699元。據土地註冊處資料顯示，業主於2005年以78萬元買入單位，及後的10年間將單位抵按多達7次，疑最終因未能償還貸款而由銀主接手。網上銀行估價對該單位估價約321萬元，今次銀主叫價較此略低。
將軍澳公屋則有銀主盤承接，市場消息指，景林邨景榆樓高層21室，實用面積489方呎，銀主叫價230萬元，最終以215萬元沽出，折合呎價4,397元。



帝滙變陣 先半價後加價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蘇洪鏞）股匯大挫，新盤開售都留有一手。恒地於西半山帝滙家庭日前以區內新盤半價開價後，恒地營業（一）部總經理林達民昨表示，帝滙家庭最快周日開售後加推單位，揚言加推有機會加價至少10%，特色戶傾向以招標形式推售，最快下周公佈招標詳情。另外，卓能集團新盤壹號九龍山頂則無意減價，但會考慮增加優惠，該盤代理中原則向10名買家送出宴會優惠。
林達民表示，帝滙家庭首批30伙開價後至昨日已錄約1,500人參觀示範單位，人流明顯增加，當中投資者約佔15%，內地客約佔20%，料周日開售首批18伙銷情滿意。消息稱，資深投資者黎汝遠曾到場參觀。他預計，該盤保留26伙收租單位，租金回報至少3厘。
海柏匯收票超額1.3倍
他又稱，恒地代理香港小輪銷售的長沙灣海柏匯至昨日下午已錄約160張票，較明日推售首批70伙超額1.3倍，該盤於今日中午12時截止收票。
股市連番下挫未阻豪宅入市，大埔逸瓏灣I昨日再錄大額成交，第19座頂層A室連平台天台大宅以折實價4,946萬元售出，實用面積1,863方呎，呎價26,547元，消息稱，買家為本地家族，計劃自用，早前已購入逸瓏灣海景連車單位。
壹號山頂擬回贈現金
另外，近年逐步淡出香港業務的卓能集團，旗下荃灣壹號九龍山頂有新部署，發展商委託中原為獨家代理。該盤在去年10月一度調整價單。卓能執行副主席趙式芝昨表示，目前不會調整價錢，但會考慮增加優惠，傾向以現金回贈。該盤推出至今已售出15伙。
臨近農曆新年，中原則送出宴會優惠予買家，由即日起至下月22日，名額為10名，涉及總金額達8.8萬元。趙式芝表示，本港樓市近期有適當調整，認為屬健康情況，相信不至於令市場恐慌。
雖然卓能近年鮮有在港部署，不過趙式芝表示仍物色本港合適地皮；另外，旗下長洲新苑苑並不急於套現；至於系內位於深圳龍華的樓盤，開售至今已售出逾300伙，買家主要為內地客。
她又說，內地商機很多，本港則相對多規範，例如辣招等措施令市場窒息，故集團近年轉向內地發展；不過本港土地供應少，而且有法治基礎，香港物業仍有保值的信心，故不會輕易平賣香港樓。

中原住宅佣金跌14%



香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞、梁悅琴）樓市轉勢，二手成交長期處低位，地產代理的佣金收入也隨即減少。中原亞太區住宅部總裁陳永傑昨天出席一個活動時表示，該集團去年來自住宅的佣金收入24.7億元，較2014年的28.8億元下跌逾14%；佣金收入中來自一手盤的比重較多，佔整體的53%。
陳永傑料樓價兩月跌10%
陳永傑續說，由去年12月底美國宣佈加息至今今年2月農曆新年期間，估計樓價會再跌8%至10%，主要是500萬元以下的中細價樓；去年中原城市領先指數累計約3%，估計近期樓價下跌幅度將抵消去年升幅。不過隨着樓價調整，相信將吸引承接力，樓市有望出現「量升價跌」現象。
利嘉閣地產總裁廖偉強昨在另一場合亦稱，去年該公司佣金收入（包括住宅及工商舖）12.3億元，只獲微利，當中一手佔比倍升至60%，主要是二手成交太少所致。他預期今年市道艱難，樓價料下跌10%，該公司今年佣金收入會跌至11億至12億元。
目前利嘉閣共有200間分行，廖偉強指未來會視乎每間分行的經營情況來決定會否續租，有生意的地區仍會開分行，而人手會採自然流失。

形勢變化快 看法更慘淡

美聯儲去年12月宣佈加息，香港未有跟隨，當時有聲音說，本港經濟基調好、銀行體系結餘高，銀行水浸，「未有咁快加息」、「即使要加都可能是2016年下半年的事」。很多供樓一族當時暫舒一口氣，還想着「息魔無咁快到」。
不過，做夢總有夢醒時，幻想總要回到現實。近日的股匯風暴越趨激烈，市場大動盪、資金流出令到銀行同業拆息（HIBOR）急升。由於現時做樓按的供樓一族中，約有八成選用H按。H按跟隨市況浮動，拆息抽升，H按一族要有心理準備，較選用P按（最優惠利息）的供樓人士要提早步入加息期。
除了增加供樓負擔外，樓奴們還要面對樓價的加速下行。資金流出、息口抽升，將會影響本港經濟，令到資產價格下跌。中原集團主席施永青在1月4日時曾表示，估計今年中本港樓價或下跌15%。不過時隔兩周，他就更看淡樓市，昨日他接受電視台訪問時說，估計農曆年後樓價會跌15%，今年樓價最壞要跌三四成。
恒基地產旗下帝滙家庭週三開出的新價單：平均呎價23,014元，較信置於鄰近的干德道Cluny Park售出單位平均呎價低42%，較華置上月底干德道瑤瑤出售單位的平均呎價更低出49%。樓價會如何轉勢？發展商應該比我們小市民看得更透徹。
■記者 顏倫樂

