

拆息7個月升0.25厘 H按變相加息一次 梁兆基：美累升1厘港銀才跟



■匯豐銀行亞太區顧問梁兆基指，若美國本月加息，加息周期就會完結，因為「美國沒有條件再加息」。

香港文匯報訊（記者 吳靜儀、陳楚倩）近日香港銀行同業拆息（Hibor）急升，昨日1個月期的Hibor升0.02410厘，報0.46196厘，為2010年7月6日以來新高，並較5月低位的0.2厘，升逾0.25厘，就H按用戶而言，相當加息一次。匯豐銀行亞太區顧問梁兆基昨認為，拆息急升部分反映美國本月加息預期，以及年底資金頭寸較緊張。他指，本港資金仍充裕，相信起碼待美累積加息達1厘，港銀才會跟隨。



■財庫局局長陳家強認為，近期拆息上升是由於市場對美國加息預期升溫。

梁兆基昨出席「香港經濟峰會」時表示，近期銀行拆息急升部分反映市場預期美國本月加息，但主要是因為接年底資金頭寸較緊張。不過，他認為，香港銀行體系總結餘仍相當高，相信拆息短期升幅不會持續，當頭寸順後拆息就會回落，料維持時間只是以星期計。

年尾頭寸緊 致拆息上升

他表示，按揭息率要視乎銀行拆息移動走勢如何，如果銀行拆息與最優惠利率按揭長時間維持太大的偏差，相信銀行會作出調整，但目前較難預測。

美國本月幾乎肯定加息，被問到香港會否跟隨加息，梁兆基表示，香港目前銀行體系結餘仍相當龐大，在過去美國不斷減息情況下，到最後階段香港沒有完全跟隨，所以港息及美息之間仍有很大差距。美國即使在12月加息0.25厘，相信香港跟隨加息機會不大，個別銀行會否加息視乎其政策，但整體香港銀行體系而言，加息壓力相對輕微。

其政策，但整體香港銀行體系而言，加息壓力相對輕微。

他續稱，美國需要加息1厘以上，香港才會追回差距。

梁兆基個人認為，若美國本月加息，加息周期就會完結，原因是美國外債達18萬億美元，加息0.25厘會增加500億美元的利率開支，加上特朗普提出投資5,000億美元興建基礎設施，認為「美國沒有條件再加息」。

陳家強：能應付資金外流

出席同一場合的財庫局局長陳家強亦認為，近期拆息上升是由於市場對美國加息預期升溫，加上候任總統特朗普主張的財政政策亦對市場有「沖喜作用」，近日也見周邊發展中國家幣值下跌，資金開始外流，屆時可能影響香港，但本港市場流動性高，能應對有關情況。至於往後發展，則視乎美國新政府的相關政策。

拆息上升 H按漸近封頂位

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國本月議息前夕，與供樓相關，H按息口指標的港元一個月銀行同業拆息（HIBOR）持續上升，昨日升至0.46196厘，升穿今年1月高位0.39043厘，創六年新高。不過，由於H按一般有封頂，除非P按息率亦調升，否則H按加息對置業者只是每月多了數百元的輕微影響。

現時拆息升至0.46，比年初的0.21低位，增幅達119%，對於用拆息按揭的置業者開始呈現影響，但實際影響輕微，加上銀行調低H加部分，更能抵消拆息上升的供樓負擔。

以一個650萬元單位為例，假設單位承造六成按揭，供款年期為30年，今年5月的拆息最低為0.21%，使用H+1.35%的按揭計劃，實際利率為1.56%，每月供款額

為13,572元。若以昨日拆息0.46%計算，實際利率為1.81%，每月供款約14,047元，每月供樓負擔增加475元。

事實上，現時H按的實際利率已開始貼近P按2.15%（P-2.85%）。但由於H按一般有封頂，雖每家銀行的H Plan封頂都不同（由P-3.1%至P-2.15%不等），假設H按利率繼續上升，而封頂為P-3.1%（即2.15%），都係同時P按利率看齊。除非P按息率亦調升，否則H按加息對置業者只是每月多了數百元的輕微影響。

銀行爭生意 調節抵影響

同時，今年銀行按揭業務縮減，銀行仍積極爭取按揭生意，只要客戶肯爭取或者轉按，銀行都會稍稍下調按息，便可抵消同業拆息上升帶來的負擔。

拆息供款個案

- 購入價值650萬元單位
 - 承造六成按揭
 - 供款年期為30年
 - 今年5月的1個月拆息最低為0.21%，使用H+1.35%的按揭計劃，實際利率為1.56%，每月供款額為13,572元。
 - 若以昨日1個月拆息0.46%計算，實際利率為1.81%，每月供款約14,047元，每月供樓負擔增加475元。
- 製表：記者 梁悅琴

綠表公屋王 青衣邨335萬



■青衣邨面積544方呎單位免補價以335萬元易手。

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）港九新界公營房屋破頂成交個案浪接浪。筲箕灣東旭苑一個中層單位，實用面積650方呎，免補價以689萬元成交，折合呎價1.06萬元，打破去年由長沙灣樂年花園綠表676萬元成交的紀錄，重登全港綠表「居屋王」。消息指，單位位於D座高層2室。

東旭苑重登綠表居屋王

房委會昨日公佈資料顯示，筲箕灣東旭苑一個中層單位，實用面積650方呎，免補價以689萬元成交，折合呎價1.06萬元，打破去年由長沙灣樂年花園綠表676萬元成交的紀錄，重登全港綠表「居屋王」。消息指，單位位於D座高層2室。

黃下綠表呎價突破7千

黃大仙繼續成為「公屋王」盛產地，富誠地產陳錫金表示，黃大仙下邨一個開放式單位成交，涉及龍樓中層1室，實用面積357方呎，日前以250萬元（綠表）成交，折合呎價達7,003元，成為全港首項公屋綠表呎價破7,000元的個案，較鴨洲利東邨去年6,824元的舊紀錄高出近3%。原業主於2010年以49萬元購入，持貨6年期

內大幅升值4倍。

陳錫金續指，同區鳳德邨另一「納米戶」造價直撲「兩球」，涉及碧鳳樓高層20A室，面積153方呎，連地價以190萬元易手，料成為全港最貴開放式公屋，較上半年的舊紀錄188萬元再高出2萬元，折合呎價達12,418元。買家擬買入收租，預計每月可收租約7,500元，回報率4.7厘。

至於全港最貴未補價公屋則由青衣的青衣邨登上。房委會資料顯示，青衣邨一個中層戶，面積544方呎，免補價以335萬元易手，呎價6,158元，打破香港華貴邨上半年造出的330萬元紀錄，登上綠表公屋王。消息指，單位位於宜偉樓中層7室。

同區居屋漁暉苑創屋苑新高價，中原地產吳敬彰透露，A座高層3室，面積384方呎，以495萬元（已補價）成交，折合呎價12,891元，創屋苑成交價及呎價新高。

萊坊料明年豪宅升5%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）明年外圍經濟諸多不明朗因素，萊坊高級董事和估價及諮詢部主管林浩文昨天表示，美國加息對港樓市影響有限，但在「加辣」後負擔比例仍是市場所關注。該行預計中小型住宅仍然主導市場，明年一般住宅樓價或下調5%，而豪宅樓價則上升5%。

430方呎以下的住宅單位佔約31%，預計中小型單位將持續主導市場。

林浩文預計，港府上月初加辣，預料發展商將提供更多回贈及優惠吸客，令一手進一步搶住二手市場，主導市場交投，預料今年總住宅銷售量將達約5萬宗水平，創1997年以來最低數字。

中小單位續主導市場

近年內地發展商在港吸納物業日趨活躍，萊坊引數據指，以建築面積計算，在2016年至今，超過30%的住宅地由內地發展商投得。而今年首10個月，價值3,000萬元以上的一手豪宅交易中，內地買家佔27%。若僅計算最貴30宗交易，內地客佔比更達47%，反映內地客對本港大碼物業尤感興趣。

另外，該行又指，2015年本港實用面積

中央續推內地樓控政策

另一邊廂，內地一二線城市樓價表現持續分化，展望明年市況，萊坊董事及大中華研究及諮詢部主管紀言迅表示，相信未來幾年內地經濟增長可維持在至少6%水平，預測一線城市有3%至5%的升幅，主要二線城市有2%至4%增長。他預計明年去庫存依然是中央政府主要工作，調控措施將持續推行，並擴展至其他同樣樓市過熱的城市。

浪澄灣收票超額69倍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府對樓稅「加辣」後，恒隆提價重推大角咀浪澄灣第2座62伙昨日截票，集團發言人表示，累收4,333票，超額登記69倍。另外，長實的九龍亞皆老街君柏及陳日新家族持有的九龍塘The Grampian昨日齊齊加價，幅度由4.5%至5.3%不等。

長實繼下周一將紅磡維港·星岸加價3%後，昨日再決定君柏下周一將調升價單第1號、第3號及第4號的單位售價約4.5%至5.3%，包括項目第1座及第2座的全數單位，以及少量位處第3座的單位。

君柏加價下周一生效

長實地產投資董事黃思聰表示，君柏以現樓形式推出，備受不少換樓客，甚至來自非本地客親自前來鑑賞，反映豪宅準買家始終



■長實黃思聰(右)表示，君柏的加價反映發展商對豪宅後市的信心。旁為楊桂玲

鍾情於傳統豪宅地段的項目，加上項目純大戶大宅，以及擁有市區難能可貴的翠綠景致，因此具備足夠條件作出加價決定。

長實營業經理楊桂玲表示，發展商會為已擁有物業的買家及首次置業的買家，代繳全數之從價印花稅，上限分別為成交金額的15%及成交金額的4.25%，優惠期至

12月15日。

另一方面，由陳日新家族持有、興勝創建負責銷售的九龍塘嘉林邊道11號新盤The Grampian昨日修訂價單，將2樓A室加價5%，定價由6,000萬元加至6,300萬元。

The Grampian發售2伙

興勝項目管理董事周嘉峰表示，該盤下周一將以先到先得形式發售1樓B室及6樓A室，定價由6,500萬元至7,000萬元，面積均為2,077方呎，呎價31,295元及33,702元。當中，1樓B室裝修費約600萬元。

港置行政總裁李志成指，辣招生效後24日，九龍區5,000萬元以上的一手豪宅錄約10宗，對比辣招前24日錄約7宗，反映辣招對豪宅影響輕微。

全年一手登記額勢破頂

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）今年下半年樓市旺場，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年首十個月一手住宅登記暫錄16,114宗及1,773.2億元，金額緊貼2014年1,778.3億元的歷史高位，全年金額逼近1,850億元，將會創下按年歷史新高。

全年整體買賣或跌8%

黃良昇指出，11月整體登記(包括住宅、車位及工商舖物業)錄8,601宗及712.0億元，宗數跟10月的8,560宗相若，金額較上月661.1億元上升7.7%。11月5日政府調高住宅物業買賣印花稅至15%，買賣雙方均持觀望態度，料12月登記數字將顯著下跌。全年暫錄66,020宗及4,852.3億元，預計最終全年錄約70,000宗及5,200億元，較2015年下跌8.1%及5.2%。全年數字有機會繼2013年70,503宗及4,562.8億元後，同創3年新低。

他稱，11月一手住宅登記錄得2,186宗成

交及總值310.8億元，按月下跌2.1%及上升27.7%，單位登記金額首次升穿300億元，打破2014年7月293.4億元的歷史高位。金額顯著上升主要是10月有多宗大額豪宅成交所致。宗數亦連續三個月高於2,000宗水平，顯示新盤受到買家支持。期內登記宗數最高的新盤為將軍澳藍濠庭，錄399宗共32.5億元。馬鞍山菁晴居次，錄313宗及13.0億元。屯門雙高位列第三，錄164宗及7.5億元。

二手住宅交上月微升

二手住宅方面，11月錄4,185宗及294.7億元，按月微升4.4%及2.2%，分別創自去年1月4,537宗後近兩年按月新高及2013年12月301.6億元後近三年新高，反映二手交投暢旺。受上半年市況低迷影響，今年全年宗數暫錄31,817宗及2,110.9億元，料全年宗數將錄34,000宗，有機會創下自1996年有紀錄以來的歷史新低。

英鎊低水 把握黃金機會
李斯特城市中心

可以擁有2樓至7樓物業 機會難逢 (46單位)
全年租金收入 £284,000.00
查詢及詳情：37115282/gsp@ylc.com.hk 售價 £298萬
回贈 9.5%以上

GS Property Ltd

世紀21中華拓日本市場

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）世紀21中華物業（日本）昨日宣佈，正式收購日本本土物業代理行「遠東國際不動產株式會社」，作價2億日圓（折合約1,357萬港元）。

世紀21中華物業集團董事總經理楊官華表示，今次收購成功可鞏固在日本業務基礎，特別「一都兩府」為據點，即東京、大阪府和京都府，更可借助遠東國際在上海據點，進一步開拓中國內地投資者市場。