

「港人港地」3萬元一呎

陳德霖：港風險增加 市民要小心

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)在政府不斷加辣下，樓市依然高燒不退，專供港人置業的「港人港地」項目啟德1號(II)昨日更驚現呎價過3萬元成交，由去年8月啟德1號(I)首批的14,471元(均價)，半年狂升逾一倍。金管局總裁陳德霖昨認為，近月樓市成交量持續下跌，惟仍需要時間觀察樓價走勢。他又提醒，本港面對的金融風險正在增加，市民要小心應對，以應付未來資金流向可能會逆轉，以及利息波動或會帶來的風險。

「港人港地」項目啟德1號(II)低座第8座2樓昨日截標，發展商中國海外地產董事總經理游偉光昨表示，中標者以4,819.8萬元購入單位，按單位實用面積1,606方呎計算，實用呎價達30,011元，創項目乃至啟德一帶新高。今次成交單位為一層一伙的4房大戶，須留意項目低座共有48個類似戶型，部分更有獨立電梯大堂及垃圾房，意味之後呎價或繼續推高，向更高價邁進。

啟德新盤價直逼九龍站豪宅

事實上，啟德1號項目售價越賣越貴。翻查資料，項目2016年8月推出第一期即啟德1號(I)首批單位時，平均呎價為14,471元，之後每批推售單位都加價，到今年1月推出啟德1號(II)第三批單位時，平均呎價已升至18,545元，升幅逾28%。至於一些以招標形式推出的大戶型單位，呎價更驚人，成交呎價由今年1月的25,000元，再升至昨日的過3萬元，1個月升幅達20%，相關呎價更創下同區新高，直逼九龍站豪宅。

金管局：加辣效果仍需時觀察

政府去年11月為樓市「加辣」，劃一提高雙倍印花稅至15%，然而措施似乎未能為熾熱樓市降溫。陳德霖昨日表示，去年11月政府加強住宅物業印花稅措施後，12月樓市成交顯著減少，當中一手成交宗數按月減少80%，二手成交減少30%至40%，情況在今年1月時持續。他表示，近期有資料顯示新盤樓價反覆，但由個別樓盤的銷售表現難以看到全面情況，局方需要多些時間觀察才知周演變至什麼階段，是繼續上升周期，還是出現轉角，步向下行周期。

至於要觀察多長時間，陳德霖說，要視乎各方面情況，包括樓價、成交量、息口變化及樓盤供應等各方因素。翻查金管局數據，去年第3季的家庭債務佔本地生產總值比率高達66.2%，而自從2009年10月起金管局推出了首輪逆周期監管措施，新造按揭平均按揭成數從實施新招數前的64%，下降至去年11月的51%，而供款與入息比率，期內下降7個百分點至34%。

倘無辣招 樓市信貸升得更快

陳德霖認為，如果沒有「辣招」，相信樓市信貸一定會比現在升得快。他重申，如果樓市周期逆轉，政府以及金管局將考慮逐步適時放寬措施。

運輸及房屋局局長張炳良亦指，去年11月提高住宅物業印花稅後，樓市氣氛已有所冷卻，12月整體樓價指數，按月上升0.07%，遠低於9月及10月按月3%的升幅，去年12月有3,500多宗成交，較11月近6,400宗下跌四成七，強調政府會保持警覺，留意樓市變化。

供樓供三代？

啟德新盤造價「衝上雲霄」，呎價由去年8月的1.4萬多元起步，伴隨着區內地價同步上升，昨日個別單位成交呎價更超過3萬元，半年升了1倍有多。早前有調查指，近5年本港首置客中，有38%人靠父母或家人資助首期，近6成買家為個人/共同買家積蓄支付首期。之所以有這麼多港人要靠「父幹」上車，當然是個人收入與樓價嚴重脫節，單靠個人的力量根本無法上車。

然而就算僥倖有父母幫助首期，以一個年輕人而言，要獨立供樓亦幾近不可能。以最近熱賣的荃灣西柏傲灣318方呎開放式入場單位為例，定價516.8萬元，父母付首期四成即206.72萬元後，餘款310.08萬元做按揭，年息2.5厘計，做30年按揭的話每月供款為12,252元，如果是做20年按揭的話，每月供款就增至16,431元。一般而言，目前職場新人的月薪大約只有12,000元，根本上「成份人工都唔夠供款」，仍然要父母或家人合力供樓。這樣發展下去，難保不出現如日本的「供樓供三代」的情況。

增土地供應刻不容緩

樓價高企的根源，是房屋供應的不足，房屋供應不足又與土地供應不足有關。就像運房局局長張炳良昨日所言，即使將政府尋找到的土地，全部用作建屋，亦只可以興建23.6萬公營房屋單位，與10年供應28萬單位仍有落差，顯示政府增加土地供應的工作可謂刻不容緩。小記希望新一屆政府延續現屆政府的樓市政策，繼續迎難而上，大力搵地建屋。

記者 顏倫樂



陳德霖稱，本港面對的金融風險正在增加，提醒市民要小心應對。 彭子文攝

啟德1號售價越賣越貴

項目期數	推售批次	單位數量(伙)	折實平均呎價(元)	推售時間(月/年)
啟德1號(II)	第二次招標	1	30,011	2/2017
啟德1號(I)	首度招標	4	25,000	1/2017
啟德1號(II)	第三批	122	18,545	1/2017
	第二批	63	17,879	1/2017
	首批	125	17,589	1/2017
啟德1號(I)	第四批	121	17,055	9/2016
	第三批	100	16,230	9/2016
	第二批	190	15,515	8/2016
	首批	110	14,471	8/2016

製表：記者 顏倫樂



啟德1號二期單位呎價創項目乃至啟德一帶新高。

地建商會：樓價全年料升5%至8%



梁志堅認為，加息預期已被市場消化。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂)金管局預料美國今年將加息3次，提醒市民小心風險，但發展商對後市依然十分樂觀，認為今年樓價可再升5%至10%。

身兼地產建設商會執委會主席的會德豐副主席梁志堅昨認為，加息預期已被市場消化，料加半厘對樓市影響不大，因地價及建築費都貴，未來半年樓價有得跌，全年樓價料升5%至8%。恒地營業(二)部總經理韓家輝亦預料，今年樓價平穩，波幅約10%，豪宅會看高一線。

嘉華：即使加息半厘影響小



李志成預料，今年樓價有5%至10%波幅。 顏倫樂攝

嘉里發展執行董事朱葉培認為，香港樓市將平穩發展，形容1月新盤有價有量，二手交投雖然仍弱，但相信今年會轉旺。他料整體樓價波幅不會太大，縱使今年政局有變數，但相信不會有災難性政策推出。嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明稱，現時本港存款累積至現時11.7萬億元，若美國加息，本港亦有條件不跟隨，而息口長期維持低

水平，故加息即使50點子，對市場影響不大。

香港置業行政總裁李志成表示，雖然美國新總統特朗普上任及聯儲局主席耶倫揚言有條件於2019年底前每年加息數次，令本港樓市存隱憂，令今年樓價有5%至10%波幅，但本港置業需求強勁，無阻市民入市意慾，樓市並會集中一手，該行預計，首季一手私樓成交量可望挑戰5,000宗水平，創13年同期新高。

港置：今年新盤料2.7萬伙

李志成預料，今年有機會推出市場的全新盤總數約27,485伙。他估計，全年一手私樓註冊量及註冊金額仍有望達17,500宗及2,000億元，分別按年上升約2.9%及5.3%，走勢平穩。二手住宅市場則持續受到辣招影響，除投資需求減少之外，換樓活動亦受影響，加上業主持貨力強，令流通率受挫，二手交投續於低位徘徊，預料今年二手註冊量估計錄得約3.6萬宗，按年跌約11%，註冊金額料錄約2,100億元。

金管局：美息升速或超預期

香港文匯報訊(記者 周紹基)金管局總裁陳德霖昨日出席立法會會議時預料，美國今年有機會加息3次，較市場普遍預期的兩次更多。他認為美息上升步伐會較市場預期快，屆時美國跨國企業的海外利潤將更積極地回流美國，市場早已估計，有關的企業利潤高達2萬億至3萬億美元(約15.6萬億至23.4萬億港元)，若短時間有1萬億美元回流美國，也會導致新興市場資金大量外流，對相關市場影響極大。

陳德霖指出，本港利息跟隨美息上升的速度並非完全一致，一個月港元同業拆息自去年低位0.2%，上升至現時約0.6%，但與本港的貨幣基礎無關，而本港金融環境的不確定性和風險上升，港息隨美息正常化而趨升，將收緊本港的金融狀況，該局會留意市場發展，因應周

期變化採取適當審慎措施，保持銀行體系穩健。他指出，自08年以來，流入本港的1,300億美元資金尚未開始流走，他相信要港美息差達到某水平，才會開始流走，但預計過程緩慢。

港走資將緩慢 有信心回流

至於資金外流對本港的影響，他表示，由於美國總統特朗普的政策仍未明朗，暫時難以估計有關影響，但該局一直密切留意新興市場資金流出的風險，亦預計資金會緩慢流出本港，且他有信心資金會回流。

陳德霖又認為，中期而言，特朗普的貿易保護政策，會為貿易雙方帶來雙輸，若將中國列為貨幣操控國，將進口關稅大幅提高，對全球貿易影響會很大，美

國亦會因供應鏈成本上升而受影響。

人幣資金池縮料短期現象

面對本港人民幣資金池大縮水，他認為，只是市場對人民幣走勢未明朗的短期現象，無損人民幣國際化步伐，相信當市場情緒回復穩定，本港資金池會回升。

特朗普早前簽署行政指令，要求將因應08年金融海嘯而推出的金融辣招「Dodd Frank法案」推倒重來，嚴格的銀行監管有機會鬆綁。陳德霖指出，該法案究竟是部分取消，抑或全部取消，目前尚未知道。但他指出，香港不是實行Dodd Frank法案的監管原則，而是視乎金融產品或服務的風險本質而作監管，故此不會追隨美國的監管體制。

住宅物業價格指數及成交量



新批出樓按的平均按揭成數及平均供款與入息比率



近月發展商對樓市展望

會德豐副主席梁志堅
加息預期已經被市場消化，料加息半厘對樓市影響不大，因地價及建築費都貴，未來半年樓價有得跌，全年樓價料升5%至8%。

長實執行董事趙國雄
香港經濟發展基調良好，息口仍處於較低水平，預期今年樓市表現持續平穩，樓價上落波幅在10%之內。

英皇集團執行董事張炳強
樓價不會大起大落，美國加息僅屬其中一個影響樓市的因素，市場將平穩發展。

恒地營業(二)部總經理韓家輝
今年加息幅度預計未必多，樓市可望平穩發展，睇好豪宅會跑出，估計今年樓價波幅在10%以內，另要留意新任特首及美國新總統政策等因素。

嘉里發展執行董事朱葉培
香港樓市將平穩發展，形容1月新盤有價有量，二手交投雖然仍弱，但相信今年會轉旺。他料整體樓價波幅不會太大，縱使今年政局有變數，但相信不會有災難性政策推出。

嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明
現時本港存款累積至11.7萬億元，若美國加息，本港亦有條件不跟隨，而息口長期維持低水平，故加息即使50點子，對市場影響不大。

