

# 環球現息魔 新盤供應多 美加息恐轉快 港樓市近見頂

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國勞工部周五公佈的數據顯示,2月美國新增就業崗位數超過市場預期,當月失業率小幅降至4.7%。分析人士認為,利好經濟數據為周內美聯儲加息鋪平了道路。儘管本港資金充裕,息口未必跟隨追加,但美國、歐洲都有加息趨勢,本港銀行公會已表示,港元拆息(Hibor)始終會跟隨美息上升,市民供樓支出未來將增加。況且明年新樓供應處於高水平,本港樓市有機會年內見頂。

銀行公會署理主席楊揚恩日前表示,若美國周內加息,最優惠利率仍有空間不即時跟隨。然而,一直以來港元及美元拆息都是相同走勢,由於近日倫敦美元拆息(Libor)已升了不少,現時1個月的美元拆息,較同期的Hibor高出0.4厘,後者上升的壓力增加。3個月的港元及美元拆息差距在近日已經收窄。

## 阮國恒:港元拆息影響樓按

金管局副總裁阮國恒表示,美國周內加息已無懸念,去年美國加息時,即使本港流動性充裕,香港銀行同業拆息仍上升。因此他提醒市民,儘管最優惠利率維持不變,港元拆息仍有機會上升,後者對樓按貸款的影響較大。

資深投資者林一鳴指出,香港樓市最大問題不是政策風險,而是環球貨幣政策收緊,今年有機會見頂。

他表示若美國3月及6月加息,樓市最快有機會在上半年見頂,若3月加息之後,延至下半年才再加,樓市有機會在下半年見頂。當加息4、5次之後,買家會開始驚,樓市將會轉向。

事實上,上周四新盤市場史無前例出現三大發展商同日公佈旗下合共三個新盤的首批價單,正好是美國議息前夕,開價貼



美聯儲周內議息,本港息口年內或跟隨,加上明年新樓供應處於高水平,本港樓市有機會年內見頂。資料圖片

市克制,反映發展商去貨心切。

## 大摩:供樓負擔將增二成

摩根士丹利早前發表報告預料,今個月美國聯儲局將加息一次,之後會再加息2次,而明年則會加息4次,即今明兩年共加息7次,累積加息幅度1.75厘,屆時香港新造按揭利率可能升至3.75厘。

報告指,目前本港息口為2%,料2018年前將加175點子至3.75%,即供樓人士未來供樓負擔將增加至少約20%至30%,而按揭負債比率亦會由63%升至75%。

大摩指出,除了加息風險因素,早前政府提到預計下年度私人房屋土地潛在供應量可興建約3.2萬伙,較過往5年的1.7萬伙為高,樓宇供應量增加,將會令地產市

道有風險。事實上,2016年私人住宅新屋動工量2.55萬個,創出按年歷史新高,施工量大增,三年後的落成量亦會相應大增。

舉例一個500萬元的單位,借七成按揭分25年還款,現時利率2厘,每月供款14,800多元。但如果像「大摩」估計,明年底按揭揭利率升至3.75厘的話,每月供款就會增加到近18,000元,供樓負擔增加22%。

## 專家:全球資產價格受影響

前社科院金融研究所研究員易憲容日前於微博撰文警告,若美聯儲本月宣佈加息,即顯示加息步伐可能加快,對本港及內地樓市衝擊不容忽視。

他提到,加息升溫使美元再現強勢,國際金融市場將率先震盪,尤其是本港上市的地產股波動最明顯。

雖然持續加息會否引發本港樓市泡沫破滅仍存不確定性,惟易憲容指出,過去一段時間本港維持低利率,有利於投資者減省炒賣成本,亦令本地樓價炒高,房地產泡沫愈漸變大。

易憲容相信,一旦按揭貸款利率上升,對香港及內地樓市造成的衝擊及影響不可低估。他解釋,美聯儲貨幣政策正在收緊並逐漸回歸常態,加息步伐或會加快,加上特朗普正推出刺激經濟增長的政策,有可能令美國的通貨膨脹水平上升,強化推進加息步伐的決定。在此前提下,全球資產價格將會嚴重受影響,利率上升的步伐加快將傳導至樓市。

## 各界對美國加息 影響香港樓市看法

### 會德豐主席兼常務董事吳宗權:

美國加息步伐似乎加快,今年會否加息三至四次仍需觀察,但本港的經濟及就業狀況仍健康,料今年本港樓價升5%或以上。

### 長實執行董事趙國雄:

「講加息已經out」,亦明言不擔心1997年爆煲事件會重演。即使美國加息,香港按揭(息口)都未必會跟從,近期拆息已由H加1.5%,減至H加1.2%,實際息率僅1.7%至1.8%。即使加息後仍低於通脹,影響不到市民負擔能力。

### 新地副董事總經理雷霆:

加息屬預期之內,美國加息密度及幅度仍有待觀察,而本港銀行體系資金充裕,故相信本港未必跟隨升息,對樓市未有太大影響。

### 中原集團主席施永青:

最新評估是美國通脹有機會重臨;一旦通脹快過美國加息,貨幣將會貶值,更多市民購買磚頭保值,香港投資市場將轉旺,抵消加息對樓市的壓抑作用,預料今年樓價會先升10%,未來1年至1年半樓價將飆升20%。

### 前社科院金融研究所研究員易憲容:

若美聯儲本月宣佈加息,即顯示加息步伐可能加快,對本港及內地樓市衝擊不容忽視。

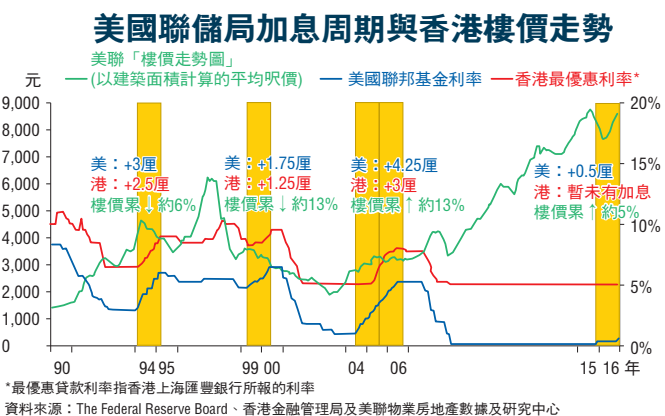
### 資深投資者林一鳴:

現在已經是樓市牛三尾段,但今年樓價跌得不多,若明年加息5至6次後便很難說。

製表:記者 梁悅琴

## 美90年代頻加息 港樓價曾下調

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)翻查歷年資料,自1990年至今,美國曾出現4次調升息率,而啟動加息後,當中只有兩個加息周期樓價錄得溫和跌幅。1994年至1995年期間,美國加息7次,共3厘,歷時一年,當時本港最優惠利率累升2.5厘,面對美國急速加息,恒指由1994年初至1995年初急挫,其中金融及地產股尤其受壓,連帶樓市亦作出調整,美國加息期間,本港樓價跌約6%。



最優惠貸款利率指香港上海匯豐銀行所報的利率  
資料來源: The Federal Reserve Board、香港金融管理局及美聯物業房地產數據及研究中心

## 過去十年政策利好樓價

另一次是1999年至2000年期間,美國加息6次,共1.75厘,歷時逾10個月,本港最優惠利率累升1.25厘,經過亞洲金融風暴的洗禮,加上美元強勢,本港陷入通縮困局。其時正值「後八萬五」時期,供應海量,眾多因素夾擊下,樓價進一步回落,加息期間本港樓價跌約13%。

其餘兩段加息周期樓價升勢未見受阻,2004年至2006年期間,美國加息17次,共4.25厘,歷時約2年,本港最優惠利率累升3厘,經歷樓價大挫,政府推出多項措施支持樓市,如停止定期賣地等。另外,中央於2003年推出「自由行」及CEPA後,利好本港經濟發展,失業率亦見回落。經濟好轉下,樓價重現升勢,美國加息期間,本港樓價升約13%。

至於最近一次由2015年展開,美國2015年加息1次,0.25厘,本港最優惠利率未有跟隨,息率持續低企,經濟平穩,加上失業率維持於低水平,對樓價有支持,2016年首11個月本港樓價先跌後升,累升約5%。去年12月美國又加息0.25厘,但本港最優惠利率仍未有跟隨,本港樓價於過去兩個多月再升1.6%。

## 息率與供款變化

以一個價值500萬元的單位,承造六成按揭,供款年期為25年,及現時私人物業家庭入息中位數36,000元計算。

	P按	H按
現時的供款計劃	P-2.85%	H+1.3%
實際利率	2.15%	1.75%
每月供款	\$12,936	\$12,354
供樓負擔比率	35.9%	34.3%
<b>加息0.25厘</b>		
供款計劃	P-2.85%	H+1.55%
實際利率	2.4%	2%
每月供款	\$13,308 ↑ \$372	\$12,716 ↑ \$362
供樓負擔比率	36.9%	35.3%
<b>加息0.5厘</b>		
供款計劃	P-2.85%	H+1.8%
實際利率	2.65%	2.25%
每月供款	\$13,686 ↑ \$750	\$13,084 ↑ \$730
供樓負擔比率	38%	36.3%

製表:記者 梁悅琴

## 議息前夕 三盤兩日收4646票



會德豐 MONTEREY 至昨晚累收1,872票。陳楚倩 攝



長實郭子威(左二)表示星連海最快週內開售。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、陳楚倩)美國議息前夕,三個新盤繼續火熱,至昨晚過去兩日合共收4,646票。其中長實於馬鞍山星連海昨加價1%至2%加推49伙,折實平均呎價14,589元,折實入場986萬元。

## 星連海提價加推49伙

星連海位於紅磡的示範單位現場的場面依然熱鬧,消息指,該盤過去兩日共收778票。長實地產投資董事郭子威表示,星連海昨日加推49伙,包括48伙標準戶及1伙連平台花園特色戶,價單折實平均呎價14,589元,最平折實平均價12,842元,較首張價單輕微加價1%至2%。首兩張價單共推出142伙,價單總值逾28億元。昨日加推的最平單位為3B座3樓F室,折實售價986萬元;最貴單位為11座5樓B室,折實售價2,684萬元。該盤最快週內開售。

## MONTEREY部署週內加推

會德豐地產常務董事黃光耀表示,將軍澳南項目MONTEREY前日首日已收約500票,截至昨日下午3點,該盤累收約1,000票。消息指,該盤至昨晚累收1,872票,較首張價單186伙超額逾9倍。他續指,樓盤開售情況亦理想,前天參觀人

## 三個新盤過去兩日收票表現

樓盤	3月10日	3月11日
星連海	408票	370票
匯璽	950票	1,046票
MONTEREY	634票	1,238票

製表:記者 梁悅琴

## 匯璽收近二千票超逾8倍

新鴻基地產於南昌站匯璽昨繼續吸引大批準買家睇樓及入票,九龍站環球貿易廣場3樓大堂持續有人龍,排隊人數高達數百人,場面非常熱鬧。消息指,該盤累收1,996票,比首張價單210伙超額登記8.5倍。受到大幅加價及多個新盤收票影響,麗新新帝國集團於將軍澳藍塘傲昨推售42伙,只售出4伙。連同其他貨尾,昨日一手盤售出24伙。

## 市民對美國加息看法

■林女士:美國加息對自己買樓計劃影響不大,已比較其他新盤,較喜歡MONTEREY的間隔,雖然價錢都是貴,但自住沒有考慮太多。

■劉先生:美國加息預期升溫,如香港一年內加兩至三次息,自己辛苦一點仍負擔到,而且自住唔介意。喜愛偏離市區的星連海。

■李女士:本身住新界,由於是自住故沒有考慮美國加息,樓價只會越來越貴,今次來MONTEREY看看兩房戶,打算幫兒子上車,兒子未結婚,只是一心想幫他置業。