

息口升 樓市風險莫低估

陳德霖：向發展商提供大額融資 銀行須從嚴審核

香港文匯報訊（記者 歐陽偉昉）美聯儲一如預期加息25點子，但主席耶倫的言論被市場認為偏鴿派，未有暗示會加快升息步伐，刺激港股隨外圍大幅高開，收市升近500點或2.08%，成交達1,027.5億元，地產股指數亦升1.82%。此為聯儲局相隔3個月再度加息，金管局總裁陳德霖昨警告樓市風險，指美加息步伐或會加快，港息終會跟隨上升，供樓族切莫過度借貸。他又首度指出，留意到有發展商高價投地，銀行若借大額貸款予發展商需有高信貸審核標準。財政司司長陳茂波亦提醒市民要留意樓市風險。

美聯儲一如預期地將隔夜拆借利率目標區間上調25點子，至0.75%-1.00%的區間，為2015年12月起第3次加息，也是聯儲局只相隔3個月便第2度加息。市場早已預期是次加息，不過聯儲局不改今年加息3次的預期，而且主席耶倫亦表示會堅持漸進加息政策，令擔心聯儲局加快加息步伐的投資者鬆一口氣，刺激美股三大指數收升。港股亦大升495點，收報24,288點，為2015年8月初以來的最高收位。連息口敏感的地產股也普遍上升，地產分類指數升605點或1.82%。大市總成交昨衝上1,027.5億元。

至後年美料加息8至9次

金管局昨按現行機制，將貼現窗基本利率調高25點子至1.25%。陳德霖表示，聯儲局在是次只相隔3個月便再加息，意味著美國利率正常化步伐往後可能會加快。根據聯儲局委員的最新預測，從現在到2019年會合共加息8至9次，短期的美元利率會升至3%的水平，近期美國的經濟增長穩定，勞動市場持續改善，商品價格回穩，支持美國利率正常化的進程。雖然港元短期利率走向、利息上升的實際速度不易預測，不過港息一定會逐步跟隨美息上升。

陳德霖又指，美元利息上升肯定會影響全球資金流向和資產市場，提醒公眾不要低估美元和港元利息正常化對香港資產市場可能帶來的影響。

此外，香港經濟和資產市場亦可能受到其他外來因素影響，有可能引發市場動盪，例如美國新政府的貿易保護政策會否引起貿易戰、今年歐洲一些國家的大選會否出現黑天鵝事件

和一些難以預計的地緣政治風險等。

資金恐流走 港匯或觸7.85

此外，美息比港息高導致港幣流出，令港匯觸及7.85的弱方兌換保證，陳德霖指是港幣聯繫匯率制度下的正常運作，公眾不需要反應過敏。

近期香港樓價繼續挑戰新高，陳德霖表示需較長時間觀察加息對樓市的影響。中資地產商以高價投得住宅用地，他們積極向本地銀行融資，引起市場對其風險的關注。陳德霖不評論個別事件，但指留意到市場情況，他提醒銀行向發展商借出大額貸款時，不論是用於投地或建設，都要以嚴格信貸標準審核，注意其還款能力及抵押品管理。（近期中資高價投地情況見附表一）

按揭年期長莫過度借貸

現時超過90%的新增按揭皆以對利率較敏感的1個月銀行同業拆息（HIBOR）為定價標準。陳德霖表示，按揭貸款的還款期長達二三十年，港息逐步跟隨美息上升，買家需要小心衡量在港元利率正常化之後的財務承擔能力。陳德霖提醒，無論個人和企業都要加強注意利率風險，不要過度借貸。

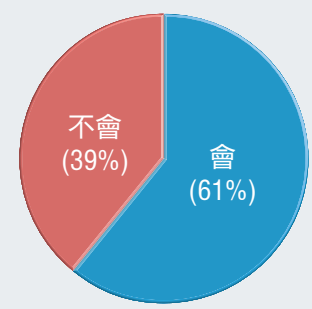
財政司司長陳茂波昨亦表示，美國連續加息，香港無可避免也需要加息，從過往美國加息周期對香港造成的影響看到，雖然香港是滯後地加上去，但對物業市場會壓力調整，他提醒有意置業者要小心謹慎、量力而為。

美國加息後，中國人民銀行也迅速跟進，即日上調公開市場逆回購、MLF（中期借貸便利）利率（相關新聞刊B2版）。

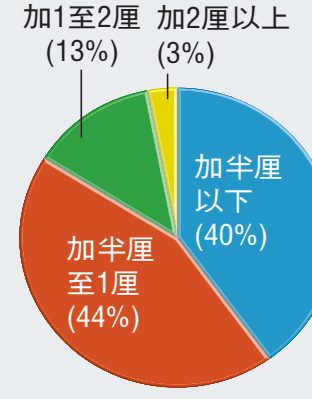


金管局總裁陳德霖指美加息步伐或會加快，港息終會跟隨上升，供樓族切莫過度借貸。

閣下認為今年本港銀行會否加息？



假如本港銀行加息，最多可接受以下哪個加息幅度？



市場人士評論美加息影響

花旗銀行投資策略及環球財富策劃部主管張敏華：

今次是聯儲局於2015年年底以來第3次加息，仍屬加息周期的初段。過往數據顯示，加息周期初段，港銀以拆息為基準的按揭及其他貸款的息率，有較大上升空間，同時活期存款和定期存款加息的幅度相對較少。

中銀香港投資管理總經理陳少平：

市場已經充分預期美國將會加息，前日港匯遠期曾經出現負200至300點子，反映港匯將仍然偏強，料不會引發走資。

富達國際環球經濟師Anna Stupnytska：

在溫和的外圍環境和市場條件下，聯儲局似乎利用這機會加息，逐漸令利率回到中性水平，目前看來大約是2%，但預計在未來一年左右逐漸上升到3%。

調查：60%人稱加息半厘無影響

香港文匯報訊 美聯儲局昨宣佈加息0.25厘，港置就市民對本港樓市加息預期影響的調查發現，有61%受訪者認為今年內本港銀行將會加息；合共6成受訪者認為可接受加息0.5厘或以上。港置行政總裁李志成昨認為，本港最快下半年才有機會加息，加幅最多0.25厘。

是次調查以問卷形式進行，共有462名市民接受訪問，當中有效問卷共410份。調查發現，約249名受訪者認為今年內本

港銀行將會提高按息，佔比61%。另外，約161名受訪者相信今年內本港銀行將不會調高按息，佔比39%，反映普遍受訪者早已預計加息因素。

至於本港銀行未來加息步伐，有164名受訪者認為加幅在0.5厘以下都有影響；而認為累計加幅介乎0.5厘至1厘仍屬可以接受，佔比最重達44%，另有13%可承受加息1至2厘，其餘更有3%可承受加息2厘以上，換言之有6成受訪者可接受加息0.5厘以上。如以每次0.25

厘的加息步伐計，即至少要加息2次以上至0.5厘，才會對部分受訪者有所影響。

李志成指出，回顧2004年至2006年間，本港大型銀行加息9次，累計加幅度達3厘，而美國當時累計加幅4.25%，反映港銀未必跟足美國加息步伐。除非美國加息步伐提速，增加市場的波動性，否則短期內對本港樓市影響不大。本地置業剛性需求強勁，近日新盤市場氣氛熱鬧，料樓市小陽春可延續至次季。

近期中資矚目高價買地情況(附表一)

地點	總樓面(方呎)	地價(億元)	樓面地價(元)	中標財團
啟德第1K區3號地盤	654,602	88.37126	13,500	海航集團或相關公司
啟德第1L區3號地盤	397,967	54.12346	13,600	海航集團或相關公司
啟德第1L區1號地盤	425,361	55.297	13,000	海航集團或相關公司
鴨脷洲利南道	762,091	168.5578	22,118	龍光地產、合景泰富
啟德第1L區2號地盤	551,138	74.405	13,500	海航集團或相關公司

製表：記者 顏倫樂

港息上調與供款變化(附表二)

樓價按揭金額		\$400萬			\$600萬			\$800萬		
		\$240萬			\$360萬			\$480萬		
現時P按(假設以2.15厘計算)	每月供款(約)	\$10,349	\$15,523	\$20,697						
若P按加0.25厘(2.4厘)	每月供款(約)	\$10,646	\$15,970	\$21,293	較現時變化	+\$297	+\$447	+\$596		
若P按加0.5厘(2.65厘)	每月供款(約)	\$10,949	\$16,424	\$21,898	較現時變化	+\$600	+\$901	+\$1,201		
若P按加0.75厘(2.9厘)	每月供款(約)	\$11,257	\$16,885	\$22,513	較現時變化	+\$908	+\$1,362	+\$1,816		

註：上述每月供款以承造6成按揭及25年還款期計算

資料來源：美聯物業

中銀：港料明年才隨美加息

香港文匯報訊（記者 歐陽偉昉）美聯儲一如預期宣佈上調息率25點子，金管局亦隨即將基準利率上調25點子至1.25%，為自2006年以來第3次跟隨美聯儲加息，不過匯豐、渣打（2888）、中銀香港（2388）等本港銀行昨繼續維持最優惠利率（P）不變。中銀香港投資管理總經理陳少平昨在電話會議上表示，香港銀行結餘達2,600億元相當充裕，另加上外匯基金票據餘額，估計銀行可動用的資金達1萬億元以上，故銀行無須上調利率。他指出，除非今年聯儲局超乎預期全年加息4次，否則香港最快明年才有機會加息。

資金充裕 港匯仍偏強

港匯昨日凌晨聯儲局發表議息聲明後由7.768回升至7.765附近，昨日走勢向上，截至晚上7時報7.7636，升49點子。陳少平指，雖然早前港匯回軟，不過要引起加息預期，港匯需持續跌至7.8

低位才會令市場緊張，若無特別事件發生，港匯追上美息的機會不大。他又稱，市場已經充分預期美國將會加息，前日港匯遠期曾經出現負200至300點子，反映港匯將仍然偏強，料不會引發走資。

市場關注聯儲局會否維持今年內加息3次的預期，以及下次加息時間。根據聯邦基金利率期貨預測，昨日市場預期6月加息幾率只有41.8%，全年加息2次、3次及4次的幾率分別為34%、33.7%和15.6%。

該行首席經濟學家鄂志寰預期，今年內聯儲局加息只會是「兩次起，三次止」，雖然美國勞工市場情況明顯改善，惟預期美國核心通脹率變化並不大，經濟增長動力亦不太強，總統特朗普推動經濟的方案需要一段時間才會產生效果，料美國經濟增長並不足以支持全年加息3至4



次，6月加息機會不大。

美經濟改善 有利港出口

鄂志寰認為，因為美國穩健加息，美匯指數在加息後回落，是次加息對人民幣沒有貶值作用，隨着中國經濟信心回穩，加上內地的貨幣政策空間加大，料聯儲局加息對人民幣貶值只有溫和壓力。對香港而言，因為銀行流動性充裕，利率並未跟隨上升，短期內對經濟不會造成大問題，長期而言美國加息反映經濟改善，會對香港的出口有利。

地產界不懼 匯豐逆市減按息



經絡按揭劉圓圓。



中原按揭王美鳳。

充裕，港美息差現時仍有緩衝幅度。除非大量資金流走，否則香港加息仍然是言之尚早，預料本港最快下半年才開始加息。

經絡：H按息下季或更低

經絡按揭轉介市場總監劉圓圓昨表示，市場對加息早有心理準備，相信對樓市成交及樓價影響不大。而且目前銀行結餘「水浸」，本港未有即時跟隨加息的壓力，反而最近有個別銀行為爭取按揭市場「減息」，提供H+1.28厘按息，預料之後減息戰將更趨劇烈，但不至於會「割喉式」減息，預料今年第二季部分銀行或會推出H+1厘按息。

劉圓圓又指，今次美國加息是測試市場的接受程度，並未意味美國正式進入加息周期，認為美國現時的經濟仍未完全復甦，需有待總統特朗普上場數月後的各項經濟數據表現，暫時看不到美國完全具備進入加息周期的條件。

她預計美國年內會再加息一至兩次，每次0.25厘，本港最優惠利率（P）在下半年才會跟隨調整。

市場預期今年內美國會再加息2次，以一個600萬元單位為例，以承造6成按揭及25年還款期，以現時P按2.15厘計算，每月供款約15,523元；若香港加息0.25厘，P按將升至2.4厘，屆時每月供款將升至約15,970元，即增約447元或2.9%。若加息0.5厘，每月供款將升至約16,424元，比起現時P按增約901元或約5.8%（見附表二）。

低息環境將持續成為支持樓市的主要因素之一。此外，劉氏認為一旦美國加息，對人民幣有下行壓力，料今年本港樓市會繼續發揮資金避險所作用。今年內地客戶佔整體市場比例有望進一步由原來的7%至8%，提升至10%。

萊坊：港息加2厘見影響

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表

示，加息現時心理因素大於實際因素，令樓市大跌機會不大，但要注意如2017年美國或會再加多2、3次，那對打工仔買家有一定影響。他認為，若本港息口加2厘或以上，才會對樓市下調壓力較大。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳亦相信本港銀行暫不會跟隨上調P，而且美國議息聲明維持預期今年加息合共3次，等同對市場帶來正面訊息，美息正常化將在溫和有序的步伐下進行；她預料下半年P才有機會上調，但調整幅度亦相當溫和，大概上調1次，加幅最多0.25厘。

至於明年本港加息速度亦緩慢，料今年至明年年底前港息累計加幅不多於1厘，換言之今年低息環境持續。對於本港銀行「減息戰」，王美鳳看法則較保守，指H按由去年至今減幅已達0.4厘，加上港元拆息較去年低水平已上升約0.25厘，銀行資金成本亦有所上升，相信再減空間已相當有限，僅限數個點子內之幅度。