未懼息魔到 置業仍心壯

調查：78%人稱可承受逾半厘加幅

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）美國昨加息0.25厘，港銀則維持最優惠利率（P）不變，為美國連續加息4次後，港銀沒有跟隨上調利率。最新調查顯示，有62%受訪市民預料本港下半年加息，78%人表示可承受逾半厘的加息幅度，反映大多數民眾已預計加息因素。業界認為，港銀結餘充足，按揭競爭劇烈，未有馬上加息壓力，相信短期內低息環境仍會延續，樓市受影響不大。

美國自2015年來4度加息，合共加息1厘，單是今年上半年已兩度加息，本港銀行會否緊隨加息至為置業人士關注。港置於本周就加息對本港樓市影響進行問卷調查，成功收回有效問卷共533份。調查發現，62%受訪者認為本港銀行下半年會再次加息。

港置：樓市調控政策尤甚於加息

調查亦發現，大多數受訪者對於加息有一定承受力，認為「加息半厘以上至1厘」、「1厘以上至2厘」可接受的各佔三成三，而可接受「加息2厘以上」的，亦佔12%，意味着合共有78%受訪者認為可接受加息半厘或以上。至於僅可接受加息不多於半厘的受訪者佔比約22%。港置行政總裁李志成認為，數字反映市場對加息早已有所預期，而且市民承受加息能力不俗，反而樓市調控政策對市民置業的影響尤甚於加息。

劉圓圓：結餘充足暫無加息壓力

經絡按揭轉介市場總監劉圓圓表示，目前本港銀行資金充裕，銀行體系結餘仍然高達2,595億元，除非有外圍因素影響，否則本港銀行無即時跟隨美國加息的壓力，而美國方面加息步伐並不急速，即使本港加息，幅度亦溫和，介乎25點子至50點子之間，對供樓人士負擔影響輕微。

現時供樓負擔仍維持在健康水平

以一個市值600萬元物業為例（**詳見配表**），採用H按承造六成按揭，分25年供款，假如按息由現時2.15%提高0.25厘，每月供款將增加436元；倘加息半厘，則較現水平每月多付879元。另根據經絡按揭轉介研究部統計，1997年6月高峰時供樓負擔一度攀升至93.2%，為歷史高位，反觀最新5月份則為44.6%，反映現時供樓負擔仍維持在健康水平，與1997年泡爆的風險有一段距離。

她續指，雖然銀行上調H按息至H+1.4%，銀行減息戰可謂暫告一段落，今年多個新盤相繼登場，銀行對按揭業務仍然持積極態度，預料H+1.4%的按息會持續一段時間。預料今年首半年的新取用按揭金額高達1,250億元，在多項有利因素支持下，下半年會維持旺市，全年新取用按揭金額料達2,590億元。

王美鳳：本港今年最多加息0.25厘

中原按揭經紀董事總經理王美鳳指出，預料銀行暫不會跟隨上調存貸息率（最優惠利率P及存息），原因是，美國今年3月加息25點子後，本港銀行體系結餘仍相當充裕，及後銀行同業拆息不升反跌，1個月拆息由3月份平均0.45%降至最近約0.37%，本港最優惠利率（P）仍有條件不跟隨美息。

王美鳳預計，隨着港美息差進一步拉闊，本港下半年或將步入息率上升周期，料銀行同業拆息率先上升，H按主流下，意味按息早於存息上升，但幅度仍屬溫和，單計息率因素對今年樓市影響不大。估計本港今年最多只會上調P一次，加幅最多0.25厘，今年底按息仍處2.5厘之下。

按揭案例參考

市值600萬元的單位，承造六成按揭（即貸款360萬元），供款25年

P按	現按息水平	加息0.25厘	加息0.5厘
現時供款計劃	P−3.1%	P−2.85%	P−2.6%
實際利率	2.15%	2.4%	2.65%
每月供款	$15,523	$15,970 (↑$447)	$16,424 (↑$901)
H按	**現按息水平**	**加息0.25厘**	**加息0.5厘**
現時供款計劃	H+1.4%	H+1.65%	H+1.9%
實際利率	1.79%	2.04%	2.29%
每月供款	$14,893	$15,329 (↑$436)	$15,772 (↑$879)

按：截至6月15日銀行公會公佈之一個月同業拆息HIBOR約0.39%

製表：記者 蘇洪鏘

陳德霖籲莫輕視

樓市周期與97相反

■陳德霖

香港文匯報訊 美國加息0.25厘，有地產代理對533名市民的調查顯示，逾六成受訪市民預期本港下半年會加息，但息口走勢無礙置業意慾，有78%人可接受加息半厘以上。金管局總裁陳德霖昨日提醒，雖然目前香港利率上升滯後美元，但市民不能掉以輕心，現時樓市周期與1997年高峰時剛好相反，現時按揭利率在極低水平，當樓市上行周期逆轉，很可能碰上利息上升周期，故市民要千萬留意這風險。

金管局昨宣佈跟隨美國升息，將基本利率上調25個點子至1.5%，為今年3月中以來再次調整基本利率。不過，昨日匯豐、中銀、恒生及渣打等港銀均維持最優惠利率（P）不變。

自美國2015年12月開始加息以來，本港銀行均未有跟隨上調最優惠利率（P），目前本港大型銀行的P為5厘，中小型銀行的P為5.25厘，按揭利率一般為P-2.5厘計，即實際按揭利率多為2.5厘至2.75厘，而採用香港銀行同業拆息（HIBOR）按揭（俗稱「H按」），按息以H+1.4%計，以昨日H為0.39299厘計算，實際按息約1.79厘，仍然處於較低水平。

陳德霖表示，雖然目前香港利率上升滯後美元，但市民不能掉以輕心，因港元利息早晚會跟隨美元利息。他呼籲市民小心管理置業風險，「大家要小心管理好風險，尤其在買樓時要充分考慮能否承受市場價格波動及未來30年利率的風險。」

提防樓市逆轉碰上利息趨升

陳德霖並提到，現時樓市周期與1997年高峰時不同，當時樓市見頂後泡沫爆破，按揭利率由10%以上逐步降至3%-4%；但現情況剛好相反，現時按揭利率在極低水平，當樓市上行周期逆轉，很可能碰上利息上升周期，故市民要千萬留意這風險。

他補充，雖然港元按揭利率仍視乎其他因素，如銀行本身資金成本、資本計算等，但近期已有個別銀行將按揭利率輕微上調，估計未來銀行有可能陸續上調按息。

港美息差漸拉闊 套息勢增

此外，港元匯率近期亦見轉弱跡象。陳德霖表示，美元利息正常化及「縮表」，會收緊美元資金供應，亦會影響全球資金流向，香港也不例外。近期港元匯率由年初的7.75回軟至近期的約7.79水平，有時更觸及7.80水平。他指出，這與港美息差拉闊及套息活動有關，預期隨着美息逐漸上升，港美息差逐步拉闊，套息活動會加大，港匯會逐漸偏軟直至觸及7.85的弱方兌換保證水平，但這是聯繫匯率設計的正常運作，大家不用反應過敏。

業界評加息對樓市影響

長實地產執行董事趙國雄：

美國聯儲局已討論加息一段時間，買家於入市前已考慮了相關加息因素，並已作出準備。他認為，相對於樓價半年來上升了約10%，今趟加息的影響實在微不足道。

新地副董事總經理雷霆：

目前息口相對97年的10多厘仍然屬低水平，而且本港經濟情況不俗，市民有人工加，地皮成交價理想，多個利好因素陸續浮現。剛性需求之下，好多香港人財富增加，他們未必買股票，反而入市買樓。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文：

加息符合預期，但估計今年之後加息步伐會減慢，因美國經濟數據並非十分理想，承受不了多次連續加息。對香港樓市而言，由於銀行未有跟隨加息，短時期影響不大，心理因素大於實際因素，但估計香港會調整息率，亦要注意2018年加息步伐。

中原地產主席施永青：

美國加息會增加市民供樓負擔，令樓市需求減少，但加息的影響不及貨幣貶值，強美元的時代已經過去，市民更擔心貨幣貶值，傾向投資股市及樓市，支持本港樓價繼續上升。

美聯物業住宅部行政總裁布少明：

本港並沒有跟隨美國息率調升，而即使未來跟隨，息率升勢亦會溫和。對本港樓市短期內影響有限，本港住宅市場料續處於低息環境，但下半年樓價料升勢放緩，升幅約3至5%。

製表：記者顏倫樂、張美婷

分散風險 捧黃金美元資產

香港文匯報訊（記者 張美婷）美聯儲局議息後，決定加息0.25厘，工銀亞洲金融市場部總經理詹偉基昨於電台節目後表示，美國加息令美元升值，隨着香港和美國息差拉闊，套息活動增加市場沽港元買美元的交易。美國利率正常化有助調控經濟，估計聯儲局於9月再加息，而明年加息4次，2019年則加息3次，每次加0.25厘。

張德熙：金價明春夏破1300美元

詹偉基表示，市場對縮表計劃表現冷淡，惟認為此舉對資產市場影響較大，估計市場只是暫時處於觀望，預期未來較大升值潛力的資產仍然是美元，其次是黃金，主要受惠地緣政治及分散風險需求。

金銀業貿易場理事長張德熙亦表示，近日黃金價格由1,250美元上升至1,270美元，而消息公佈後，黃金價格隨即回落。他續指，黃金上升周期尚未來臨，若今年第四季黃金價格下調，料為明年黃金升勢打好基礎。明年第一、二季黃金價格有望每盎司突破1,300美元，若能企穩於1,350美元，將有望挑戰1,500美元；短期仍維持在每盎司1,200至1,300美元水平上落。

另外，中銀香港投資管理總經理陳少平昨天於電話會議表示，美加息0.25厘合乎市場預期，同時在今年啟動縮減資產負債表規模，則是意料之外，預計聯儲局於9月開始推行縮表計劃；並料美國今年不會再加息，香港亦不會跟隨。

陳少平：聯儲對經濟太樂觀

陳少平表示，聯儲局公佈縮表計劃後，美元未有轉強跡象，美元兌港元匯率於7.8以上水平，估計今年港元匯價未必會逼近7.85弱方兌換保證。他續指，現時香港銀行體系資金仍充裕，有逾2,000多億港元，在資金不大幅流走下，很難看到港元有加息壓力，所以最優惠利率和儲蓄利率都難以上調。此外，他相信美國下半年再加息一次的機會有商榷餘地，因假如通脹持續低於目標水平或經濟表現惡化下去，都未必能夠加息。

他認為，美聯儲局聚焦於勞工市場就業數字，認為美國經濟有持續改善的勢頭，惟就業率對改善通脹和消費並無直接關係，目前美國勞工市場的就業數字，大部分為短期和低薪工種，故認為聯儲局對美國經濟過分樂觀。他續指，若美國經濟惡化，或通脹水平持續下跌，料美國未必有條件再加息；今次耶倫此番舉動似為明年任期屆滿後鋪路。他表示，美國的縮表計劃步伐溫和，料歐洲和日本未必於短期內推出縮表計劃，資金將流向回報較高的地區。

有序縮表 港短期未虞走資

香港文匯報訊 美聯儲局一如預期再次上調聯邦基金利率0.25%，達1.00%至1.25%，為今年第二次加息，亦是本輪加息周期的第四次，但市場最關注的是聯儲局正式公佈其未來資產負債表正常化的計劃，即縮表計劃及影響。中銀香港首席經濟學家鄂志寰昨認為，美聯儲的縮表計劃可能提早於今年四季度啟動，將有序進行，資產負債表規模將降至2.5萬至3萬億美元水平，同時香港銀行短期仍有彈性決定是否跟隨美國加息，但中長期資金流向不確定性上升。

美或提前至9月開展縮表

鄂志寰指出，聯儲局最新的會後聲明指出，如經濟按預期發展，將於今年開展縮表。隨後，聯儲局主席耶倫在記者會上更直指，將於不久將來開展縮表 (relatively soon)，故相信最快可能於今年9月正式宣佈，並於10月起生效，較市場原來預期於今年12月份宣佈，明年1月生效略為提早。預計縮表計劃將從小額起步，並逐漸增加，有序進行。完成縮表需要數年時間，相信不會對金融市場帶來重大波動和衝擊。聯儲局資產負債表規模將降至2.5萬至3萬億美元水平。

至於對香港的影響，她表示，自聯儲局於2015年底至今四次加息以來，香港銀行尚未調整最優惠利率。一方面因為銀行體系資金甚為充裕：自2008年聯儲局實行量化寬鬆以來，香港共迎來了1,300億美元的資金，至今尚未流出，令香港銀行同業拆息水平持續低企，1個月港元拆息僅為0.37%，較1個月美元拆息1.16%低近80點子。現時資金環境充裕遠較過去周期為高，而且2006年至2007年期間，港美息差亦可持續一年多處於1%以上的水平，料現水平的息差尚未足以引致資金大規模流出。

中長期資金流向不確定性升

另一方面，在次按危機和金融海嘯後，香港銀行未有完全跟隨美國銀行下調最優惠利率，美國最優惠利率由8.25%下調至3.25%，香港則由8%下調至5%，因當時存款利率已減至零息、減無可減的水平。因此，即使美國最優惠利率已跟隨聯儲局四次上調至4.25%，但仍低於香港5%的水平。以往量化寬鬆時期導致大量資金流入香港，聯儲局未來縮表難免會增加中長期資金流向的不確定性，但預期該局的縮表工作將有序和緩慢地進行，對香港的資金情況不至帶來重大影響。