

加息期至 買樓壓測難度增

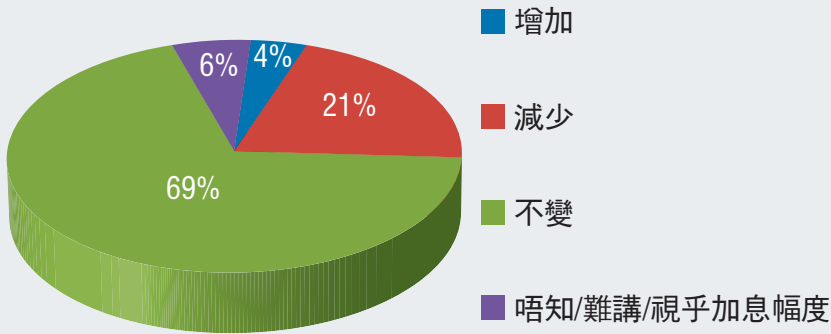
最低入息同步升 備足彈藥免撻訂



劉圓圓指，在聯匯制度下，香港加息難以避免。
香港文匯報記者顏倫樂 攝

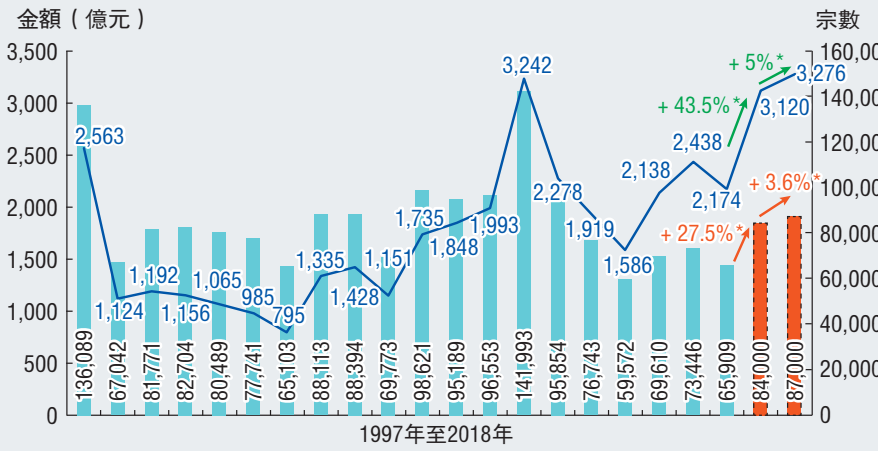
69%港人指美國加息無損置業意慾

註：撇除自稱「沒有置業意慾，短期內亦不會改變的受訪者」



資料來源：港大民意研究計劃

新取用按揭貸款金額及宗數



資料來源：經絡按揭轉介研究部及金管局

*預測數字



息魔逼近

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）美國今晨公佈議息結果，市場料加息0.25厘機會頗高，明年並可能再加息1厘，令香港無法不跟隨加息。市場估計香港明年加息一兩次，每次介乎0.25厘或0.5厘，實際按息明年底升至2.4厘或2.65厘水平。業界認為，由於本港按息仍低，以每100萬元貸款額計，加息0.25厘每月供款增約128元，負擔不大，但提醒借款人須留意銀行的壓力測試，以借貸360萬元計，每加息0.25厘，最低入息要求便需增加約2.5%。

業界指，本港資金充裕，目前銀行體系結餘仍有約1,797億元，今次跟隨美國加息的機會較微，預料到明年第二季當結餘或回落至不足千億元水平時才有加息壓力。一般預料，明年本港或加息兩次，每次介乎0.25厘或0.5厘，正式結束自2006年後12年來未曾加息的局面。

69%市民置業意慾不變

面對加息期至，中原按揭經紀於12月委託香港大學民意研究計劃進行《公眾對本地樓市、息率及置業意慾意見調查》。受訪的1,029名市民當中，有368名有意置業人士，其中69%表示他們的置業意慾不會因為美國加息改變，較去年12月（63%）及今年6月（67%）同類型調查為高，反映愈來愈多市民開始接受加息；相反只有21%有意置業人士會因為美國加息減低置業意慾。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳昨指出，美國加息已在市場預期之內，且加息時間表較以往透明度高，料本港息率上調步伐溫和，因此加息對置業意慾影響不大。不過，她提醒市民必須留意壓力測試，壓力測試的假定息率升幅是3厘，若稍後時間香港正式隨美進入加息周期，按息隨之上升，理論上壓力測試的假設加息幅度應要作出調減才較合理，否則借款人通過壓力測試的難度將會增加。

她舉例指，借款人正準備購買一個600萬元

的單位，計劃申請六成按揭，借貸金額是360萬元，按息率2.15厘及25年期計，通過壓力測試的每月最低入息要求是3.56萬元。若加息0.25厘及壓力測試準則沒有調整，每月最低入息要求便上升至3.65萬元；每次加息0.25厘，最低入息要求需增加約2.5%才可通過壓力測試。

留意壓測入息調整幅度

近期市場出現不少撻訂個案，據悉部分就是因為過不了銀行的壓力測試這一關，無法「上會」被迫撻訂。

經絡按揭轉介市場總監劉圓圓昨亦表示，美國今趟加息機會十分大，明年料會再加息三四次，加上美國進行稅改及「縮表」計劃，導致美元資產陸續回流本土，使香港有資金外流壓力。事實上，香港銀行體系結餘由2015年10月達到4,263億元的高峰，慢慢回落至現時的1,797億元，顯示香港資金正在流出銀行體系。

明年樓市料最多升10%

劉圓圓相信，在聯匯制度下，香港加息難以避免，但相信最快會於明年上半年才會調整最優惠利率（P），結束自2006年後12年來未曾加息的局面。不過，預料香港即使加息亦會循序漸進，對樓市影響輕微，明年樓市料保持升勢，但升幅會因加息而有所放緩，全年料升5%至10%。

迎戰息魔 定息按揭加回贈吸客

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市場預期美國今個月加息的機會甚高，香港銀行明年亦有機會跟隨加息。美聯物業與經絡按揭轉介夥拍銀行為一、二手物業推出「安心定息按揭計劃」，首年定息1.7厘，其後低至H+1.3厘，上限鎖定為P-3.1厘，更設現金回贈最高可達1.7%。按揭貸款年期最長可達30年，料可節省約21%利息開支。

業主料可省21%利息開支

經絡按揭轉介市場總監劉圓圓表示，昨日的一個月銀行同業拆息為1.08厘，已觸及封頂位，加上美國加息香港亦會跟隨，可見香港的按揭市場難以重返以往的低息水平。今次推出「安心定息按揭計劃」，比起H按或P按計劃有0.45厘的息差。根據經絡按揭轉介研究部及金管局資料顯示，10月選用定息的買家比例有上升跡象，由9月的1.8%增至10月的2.2%，相信短期內定息的選用比例仍有上升的空間。

中原按揭推新盤定息優惠

中原按揭昨亦夥拍銀行為會德豐地產於明日推售的將軍澳南GRAND MONTEREY提供首年定息1.7厘，其後全期低至H+1.3厘，並設有封頂息率P-3.1厘；客戶亦可享高存息戶口及特高現金回贈高達貸款額1.7%。中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示，近日拆息上升，目前市場上一般新造H按息已觸及封頂息率即2.15厘，是次為GRAND MONTEREY買家而設的首年定息1.7厘，明顯優於市場水平，定息期內之每月供款亦可鎖定不變，不受息



王美鳳（中）介紹GRAND MONTEREY首年定息1.7厘按揭計劃。

率上升影響。

此外，會德豐地產負責銷售的山頂MOUNT NICHOLSON第三期，其於本月10日推出招標的2伙分層單位，由於標書條款未符合發展商要求，因此發展商不接受任何標書。該2伙推出招標單位為9D及10D，實用面積均為4,596方呎。

翰啟特色戶呎價22235元沽

此外，高譽投資於馬頭角翰啟自日前更新價單後，有買家加快入市，昨日錄得2宗成交。其中一伙為5樓A室特色戶，實用面積336方呎連平台131方呎，屬大一房間隔，以747.1萬元成交，實呎價22,235元。

高譽投資總經理楊敏健表示，整個發展項目僅有4伙平台特色戶，較早前已火速售出兩伙。昨天有買家務求買得心頭好，在修改價單生效前趕快入市，搶先購入心儀單位；現只餘下一伙（5樓A室）可供發售。翰啟累售57伙。

消息透露，長實於馬鞍山星匯海獲一組買家以近5,700萬元連購3伙，單位分佈2B座9、10及11樓G室，每伙成交價由1,897萬元至1,902.8萬元。中信泰富於何文田KADOORIA昨日亦以招標形式售出嘉道理道129號6樓單位，四房套房間隔，實用面積1,571方呎，成交價7,160萬元，呎價45,576元。

花旗料樓價明上半年升10%

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）本港官方樓價指數連升19個月並連續12個月破頂，花旗集團首席中國策略師兼亞太區地產業研究部主管蔡金強昨出席記者會時表示，今年港股暢旺，不少投資者或趁年尾獲利套現；這些資金在明年首季或轉化成地產市場購買力，刺激樓價明年上半年升10%。然而他預期本港拆息將受美聯儲加息影響，明年下半年抑制樓價升幅，料明年全年樓價升幅或放緩至5%。

受累加息 全年升幅或僅5%

蔡金強預期，明年美聯儲或加息3次，料本港銀行同業拆息（HIBOR）明年有約1厘的上升空間，或因影響本港樓價表現。至於P按（以最優惠利率為基準的按揭）方面，花旗銀行研究部董事雷智顏表示，該行並未有為最優惠利率作預測，然而相信在美聯儲年底加息1次及明年加

息3次的預期下，本港最優惠利率料在明年尾季將有所調整。

未來兩年 住宅供應料增加

蔡金強又指，早前中資高價買地狀況已有改善，主要因為新一屆政府的房屋政策方向正確，包括市傳以農地轉換方式讓本地發展商參與發展，以及利用土地投標政策引入競爭、鼓勵更多內地發展商加入。預期本港住宅供應未來兩年將增加，由現時每年約2.4萬至2.5萬伙供應，在2019年至2020年將增加到每年2.7萬伙至2.8萬伙單位供應。

蔡金強提到，在投標方面本地發展商未必太積極參與，主要因為「計數」後或認為回報未夠吸引。港府亦傾向為本地發展商加快轉換農地，如新地年內已換地700萬方呎，預期明年將輪到新世界及恒地換地。



蔡金強（左）預期，加息或令明年全年樓價升幅放緩至5%。
香港文匯報記者馬翠媚 攝

剛言樓價跌 陳家強3393萬買豪宅



陳家強以逾3,000萬元買入中半山豪宅。

資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）早前曾提醒市民要留意樓市下調風險的前財經事務及庫務局局長陳家強入市，在樓價指數連續12個月破頂之際，以逾3,000萬元買入中半山豪宅。同時，中細價樓亦繼續破頂，金禧花園以破頂價成交。

原業主撻14年賺3.5倍

土地註冊處資料顯示，中半山珀苑中低層B室，實用面積1,404方呎，上月以3,393萬元成交，登記買家為陳家強（CHAN KA KEUNG CEAJER），與前財庫局局長陳家強英文名相同。原業主於2003年以750萬元買入，持貨14年轉手，物業大幅升值3.5倍。

中小型單位愈搶愈貴，沙田金禧花園呎價直撲1.8萬元。美聯梁

日明表示，金禧花園6座頂層戶，實用面積約314方呎，獲區內用家以約565萬元承接，折合呎價高達17,994元，創屋苑呎價新高。

金禧花園呎價撲1.8萬

原業主於2012年以約256.8萬元購入單位，現持貨逾5年，期內物業升值約1.2倍。

半新盤東涌昇薈兩房創新高價，美聯田國輝表示，昇薈2座高層C室，屬兩房間隔，實用面積702方呎，造價853萬元沽出，折合呎價約12,151元。原業主於2014年以約598萬元購入，現持貨近4年升值約43%。

紅磡黃埔花園兩房戶亦告破頂，消息指，屋苑2期11座高層D室，實用面積466方呎，以約830萬元易手，折合呎價17,811元，創屋苑同類大兩房戶新高。

黃建業：「父幹」力量撐明年樓價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美聯集團主席黃建業日前出席集團集思會時指出，2017年為廿年難得一遇的旺市，由2016年農曆新年後開始旺足20個月，樓價屢創新高。整體物業成交金額料逾6,900億元，創出自1997年以來的新高；預期明年基本經濟因素不變，置業需求及「父幹買樓」的風氣仍然熾熱，樓價有力再升。他更以「夢想有多大，舞台有多大」勉勵管理層與員工，把握旺市挑戰更高目標，以拚搏成就夢想。

黃建業強調，企業價值取決於未來，未來是科技的世界，觀乎沃爾瑪等零售巨企華麗變身可

見，新經濟勢必取代舊經濟。他藉此鼓勵員工擁抱科技，學習進取創新的企業文化，帶領地產代理行業走在科技領域最前，一起「踏上征途、乘風破浪、飛越巔峰」。

積極向新科技轉型

美聯集團副主席黃靜怡指出，集團自2013年起啟動的「美勵變革」已收穫階段成果，預期未來市場將由B2C走向C2B的新領域。客戶權利提高，客戶需求將引領企業提供度身訂做的服務，產品更趨個人化。2018年集團將繼續投

資，確立客戶、資產、平台、員工，以及數據與情報等五大核心，全面提升樓盤、財務、分行、價格、支付、物流和採購業務，以線上線下銷售服務等範疇的管理質素和效率，迎接科技新時代，無限提升客戶體驗。

美聯集團董事總經理黃子華表示，市場競爭白熱化，前線及後勤人員的陣勢皆務必強化。未來將繼續以代理為主業，同時積極尋找新的投資及發展機會，以「把業務做到最盡」為首要目標，為此將進一步促進集團不同業務部門的交流合作，加大成本控制，擴大發展空間。