

倘加息1厘 供樓貴一成

業界料明年平均按息2.5厘 倡放寬壓測



息魔逼近

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)美聯儲的議息聲明預計明年及後年各再加息3次,本港業界預期港銀最快明年上半年上調最優惠利率(P),全年息口加幅0.5厘至0.75厘,供樓人士每月供款累積增幅達6%至9%。以借貸400萬元及還款期25年計,加息0.75厘每月供款增約1,500元,負擔仍不算重。然而當累積加息1厘或以上,影響則較顯著,每月供款將增約一成。故業界建議政府可將九成按揭物業樓價上限由400萬元上調至600萬元,助「上車客」免被迫走向「納米盤」。

按揭業預計,明年本港息口加幅溫和,加上嚴緊的樓按措施,對樓市心理影響大於實際,預料未來數年香港仍處低息環境。以貸款額400萬元及貸款年期25年計算(見表),每加0.25厘,每月供款增加約500元或3%;在樓按措施加強防守力下,對業主衝擊仍有限。

DSR水平健康 難衝擊業主

中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示,美聯儲局議息聲明維持預期明年加息共3次,反映明年加息步伐維持溫和有序;預計明年本港最優惠利率(P)加幅或介乎0.5厘至0.75厘,全年平均按息仍處於2.5厘水平,遠低於過去20年平均按息3.63厘。該行以貸款年期25年為例,倘按息上升,按息每加0.25厘,每月供款增約3%,年底前累積增幅或達6%至9%,對供樓負擔影響仍屬輕微。據金管局9月發出的半年度報告,按揭申請人的供款佔入息比率(DSR)平均僅為34%,防守力很高,明年若按息上升,上述供款佔入息比率年底將升到36%至37%,仍屬健康低水平。同時,由於預期美息加幅有限,香港在聯繫匯率制度下,未來數年仍處於低息環境。

全期利息支出或大增37萬

不過另有按揭業界人士提醒,長遠計,加息令全期利息支出大增。她說,若香港明年加息兩次,每次0.25厘,令實際按息由現時封頂位的2.15厘,升至2.65厘,以每100萬元貸款額計算,每月供款額(以30年按揭計)將由3,772元增至4,030元,增加

258元或6.8%;全期30年的利息支出由357,795元,增至450,700元,支出大增92,905元,增幅達26.0%。借400萬元的話,全期利息就增加37.16萬元。

經絡按揭轉介市場總監劉圓指,近日一個月銀行同業拆息(HIBOR)逼近1.1厘,為2008年金融海嘯後的新高位,以市面上普遍可承造H+1.3厘的按揭計劃計算,H按已觸及2.15厘鎖息上限,H按與P按的息差優勢已然消失。王美鳳亦預計,當銀行正式上調最優惠利率,相信屆時H按與P按息差已進一步拉闊,使用H按的優勢大大減少。銀行料將向用家轉推P按,故明年H按選用比例將回落。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為,美息上調不會窒礙香港樓市升勢,相信香港需累積加1厘方有較顯著影響。惟預計2018年美國隨着經濟增長放緩,加息步伐放慢,年內未必可加息1厘;資金將持續湧向香港樓市,對豪宅尤為有利。他預期,明年農曆新年後將出現小陽春,明年第一季樓價指數CCL有望升至173點。

壓測難過 上車客焗買割盤

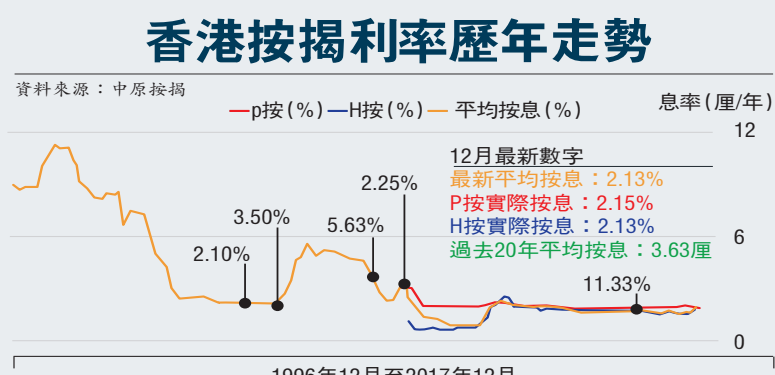
他又指,現時只有400萬元或以下物業才可申請承造九成按揭,但樓價於年內已攀升17%,該類放盤已少之又少,加上承造按揭要通過壓力測試,上車客置業將難上加難。建議政府將可承造九成按揭的物業樓價上限由400萬元調升至600萬元,以免上車客為了遷就承造九成按揭,被迫買「納米樓」。



加息後每月供款變化

	貸款400萬元月供(元)	貸款800萬元月供(元)
2.15厘(目前息率)	17,248	34,496
+0.25厘(實際息率2.4厘)	17,744(+496或2.9%)	35,488(+992或2.9%)
+0.50厘(實際息率2.65厘)	18,248(+1,000或5.8%)	36,496(+2,000或5.8%)
+0.75厘(實際息率2.9厘)	18,760(+1,512或8.8%)	37,520(+3,024或8.8%)
+1.00厘(實際息率3.15厘)	19,284(+2,036或11.8%)	38,568(+4,072或11.8%)

註:假設貸款年期為25年 整理:香港文匯報記者 蘇洪鏘



調查:信心爆棚 僅7%人估樓價跌

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)港銀加息大勢已定,業主供樓負擔肯定跟升。最新調查顯示,有六成業主並不以加息為賣樓的主要考慮因素,亦有逾九成人並不認同加息後會令樓價向下。至於認為未來樓價會下跌的僅得7%。代理業界預計,以現時緩慢的加息,相信短期不會出現大量拋售的局面。

71%市民料樓價升

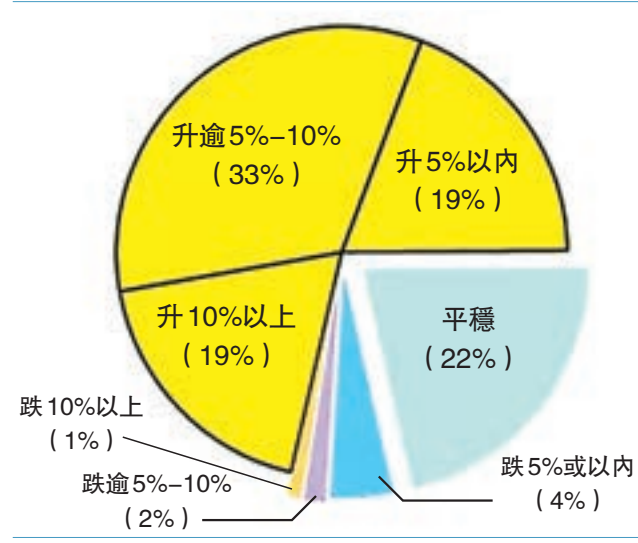
美聯物業及經絡按揭最新民意調查,成功收回376份問卷。調查結果顯示,在所有受訪者中,認為未來樓價會下跌僅得7%,相較於今年9月下旬進行同類調查時大跌一半;認為今年樓價會上升的高達71%,較上次調查微升一個百分點。結果顯示,普遍市民對樓市繼續持樂觀的態度,預期未來樓價平穩向上,加息非影響樓價升跌的重要因素。

受訪者中有67%稱擁有物業,業主之中61%指加息非出售物業的主要原因,即使香港未來跟隨美國加息,亦不會出售手上物業。有18%業主則指,如香港加息2厘或以上才會考慮出售物業。

對於調查結果,美聯物業住宅部行政總裁布少明分析指,低息環境持續,縱使本港跟隨美國加息0.25厘,亦暫未大幅加重業主負擔。不過,如加息幅度大,或誘使部分投資者「減磅」。以現時美國的加息步伐,相信短期內未會出現大量業主拋售物業。

布少明續指,本港經濟環境持續改善,政府表示今年經濟增長將創6年新高,加上市場潛藏龐大的「父幹」需求支持,只要明年加息速度符合預期,低息環境仍然持續,明年樓價仍會穩步上升,料升5%至10%。二手樓價企穩之下,預期新盤定價依然進取,溢價持續,明年一手私樓金額可達2,500億元新高。

71%受訪者料樓價上升



豪宅照熱賣 海璇呖售5.8萬港島東新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國加息四分之一厘,無阻豪宅銷售。新地早前推出北角海璇呖10伙招標出售,並於本周一截標。其中第1座10樓A及B兩個臨海大單位由同一買家以逾1.58億元購入,最高成交呎價達58,597元,創港島東呎價新高;最高成交呎價達逾8,980.6萬元,亦創港島東住宅成交價新高。

逾1.58億沽兩臨海大單位

新地副董事總經理雷霆表示,北角海璇標售結果理想,相信已經成為北角分層單位呎價的新指標。根據一手成交記錄顯示,北角海璇第1座10樓A室,單位面積1,585方呎,屬四房雙套連私人電梯大堂設計,成交價8,980.6456萬元,呎價56,660元;至於第1座10樓B室,成交價6873.4745萬元,面積1,173方呎,屬三房一套連私人電梯大堂設計,呎價達58,597元。

嘉鑫陳氏8.5億掃山頂兩豪宅

新地於大角咀瓏璽第8座頂層A室複式戶買

家身份曝光。土地註冊處資料顯示,該單位成交價1.02億元,實用面積2,293方呎,呎價4.45萬元,登記買家為朗通置業,公司董事包括張文中,中英文名字與北京物美集團前董事相同。

會德豐地產負責銷售的山頂MOUNT NICHOLSON第三期單位買家亦陸續曝光。根據土地註冊處資料,該盤第三期7樓C、D室,分別由呂慧及陳曉谷以逾4.12億元及4.44億元購入,實用面積各約4,266方呎及4,596方呎,呎價均為96,666元,二人與嘉鑫控股陳氏家族成員名字相同。資料顯示,呂慧於上世紀90年代與女兒陳寧寧成立嘉鑫控股,2012年陳寧寧家族入選福布斯中國富豪榜。

廖湯慧靈增購赤柱灘道物業

紀惠集團主席廖湯慧靈再增購赤柱灘道物業。據土地註冊處資料,廖湯慧靈以6,600萬元購入赤柱灘道10A號地下單位,實用面積約2,832方呎,呎價約2.33萬元。廖太於今年中曾以6,180萬元購入赤柱灘道10B號地下單



海璇第1座10樓A及B兩個臨海大單位,由同一買家以逾1.58億元購入。 資料圖片

位。會德豐地產於將軍澳SAVANNAH昨天透過招標售出第2A座25樓A單位,實用面積為1,372方呎,連1,039方呎天台,售價3,567.2萬元,呎價26,000元。

點,上月標售的山頂超豪宅MOUNT NICHOLSON 12C及12D兩伙分層單位,獲豪宅以合共逾11.6億元購入,呎價高達132,060元,膺亞洲分層戶呎價新高紀錄。該樓盤另外兩宗成交,同樣包辦亞洲呎價第二及第三高之位。另據中原地產數據顯示,今年首11個月價值逾1,200萬元以上的豪宅買賣共錄得8,584宗登記,涉及金額2,252.96億元,齊創1996年有記錄以來的逾20年歷史新高;與2016年全年的5,812宗及1,808.77億元比較,分別上升47.7%及24.6%。

傲凱今推售20伙 收票僅足額



雷霆(中)指,馬鞍山雲海將於下週初上載樓書。旁為胡致遠及黃思麗。 香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤開價太勇,令買家卻步。市建局及遠東發展合作發展的深水埗單幢樓傲凱今日以貼市價推售首批20伙,並於昨日截票,只收到26票,僅獲足額登記,為今年收票最差的新盤。會德豐地產提價加推將軍澳MONTEREY新一批38伙亦於今日推售,消息指至昨晚累收197票,超額登記4.2倍。

不過,啟德區新盤繼續加價。嘉華國際於啟德區將其中23伙三房及四房戶加價約2%至5%。建源地產於啟德天寰亦將逾10個單位劃一加價3%,主要分佈於天匯第1座的A、B室,其中3伙於下周一發售。

尚悅,方擬提價盡加推餘貨

其他新盤加緊部署。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示,元朗尚悅,方最快今天公佈加價5%至10%加推餘下33伙,最快下周二發售,有機會推售全盤63伙。消息

指,該盤至昨晚累收約372票。他稱,美國加息只構成心理影響,市場早已消化此單一因素,估計對樓價影響不大;認為市場應關注美國稅務重組對市場的影響。

雲海下周初上售樓書下月售

新地副董事總經理雷霆表示,馬鞍山雲海於下週初上載樓書,預計明年1月開售。新地代理總經理胡致遠指出,雲海項目網站已經開通,並向地產代理發出宣傳委託。雲海亦與一田百貨合作向住戶提供購物優惠,一田百貨行政總裁黃思麗表示,雲海住戶入伙首月於一田eShop選購家居、廚房及寢室用品可享7折優惠,入伙首3個月於全線一田超市購物可享95折優惠,並會派發680元一田購物優惠券。雷霆又指,美國加息預期之內,預計香港息口會有好長時間處於低水平,有利置業者;今年本港新盤成交金額及宗數創新高,估計明年樓價會溫和上升5%。

山頂驚現銀主盤 叫價2.22億

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)傳統山頂豪宅地段樓盤交投暢旺,造價連環破頂之際,於年底卻驚現銀主盤。消息指,山頂柯士甸山道豐林閣一間洋房,新近淪為銀主盤,成為3年來首宗山頂洋房銀主放盤個案,並叫價2.22億元放售,折合呎價逾9萬元。

山頂3年來首宗洋房銀主盤

山頂業主向來以實力雄厚見稱,不過旺市之際卻仍有豪宅盤落入銀主手。資料顯示,該洋房實用面積2,387方呎,以叫價2.22億元計算,折合呎價達93,004元;物業以公司名義持有,

其於2006年以6,688萬元購入,並於2012年及2014年向恒生銀行先後加按及進行二按,及至近日疑因業主斷供遭銀主接手。倘成功以叫價易手,物業於11年間賬面升值可達2.3倍。

這是山頂3年來首宗洋房銀主盤個案,對上一宗銀主盤要追溯到2014年英冠球會伯明翰前班主楊家誠或相關人士所持有的山頂白加道31號一間洋房,叫價一度高見3億元,呎價逾10萬元。若計及分層戶,則有去年6月出現的山頂種植道23號一個高層戶,實用1,981方呎,於拍賣行以4,000萬元開拍。

事實上,近年山頂每有成交,均搶盡市場焦