

銀行按揭進取 優惠料持續

業界：樓市受衝擊不大 籲調減壓力測試



美國聯儲局一如預期加息0.25厘，業界相信，今次加息對港樓衝擊不大，因為本港銀行結餘仍然接近1,800億元，香港銀行未有加息壓力，預料最快下半年才會跟隨美國加息，幅度預計不會多於0.5厘。有市場人士認為，若香港之後進入加息周期，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。



加息回響

■ 香港文匯報記者 顏倫樂

經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓昨日表示，是次美國加息符合市場預期，但香港仍然有條件不跟隨加息，現時香港仍有接近1,800億元的銀行體系結餘，資金成本相對較低。香港的大小銀行除了未有調高息口，在按揭市場上更可看到其取態仍然十分積極，不斷將按揭調低，並將現金回贈加碼，可見銀行仍然「水浸」，暫時未有加息的壓力。

定按首季佔地或超一成

她認為，雖然本港銀行未有加息壓力，但再減息的空間同樣亦不多，為增加市場佔有率，相信未來仍然會有銀行對利率作輕微調整10點子或20點子，並傾向增加現金回贈等吸客。由於市場擔心加息周期重臨，預測今年選用定息按揭的比例首季或逾一成，第二季更可能打破2004年的歷史高位15%，但她相信定息按揭不會成為按揭計劃的主流。

她預計，現時美國累積加息1.5厘，當美國加息2厘以上，港息就會有上升壓力，又相信未來2年至3年內香港息率必然向上，但因為目前銀行壓力測試已假定息率升幅是3厘，而本港由2015年一直預備加息周期的到來，至今加息的影響已被消化。整年來說，香港可能加息一至兩次，實際息率介乎於兩厘至兩厘半之間的水平。

港P加幅料最多半厘

中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示，目前銀行流動性充裕，而且在對上一次減息周期，美息較港

息多減2.25厘，故即使美息現時已上升達1.75厘，港美息差仍存緩衝幅度，港最優惠利率(P)未有上調壓力。不過，港美息差進一步拉闊導致息活動增加，近日推動港元拆息回升，港匯連日來轉弱，昨日港匯曾跌至7.846港元兌1美元新低水平，可見本港臨近啟動加息周期。

王美鳳預期，美國近期經濟表現理想，或可支持今年再加息2次至3次。港美息差進一步再拉闊下，港匯將進一步轉弱並觸及7.85弱方兌換保證水平，至使銀行體系結餘減少及銀行拆息進一步上升，料港銀最快下半年上調最優惠利率。她預期今年本港最優惠利率加幅最多半厘，相信市場早已有心理準備，加上壓測下供樓業主防守力強，對樓市影響輕微。

銀行推優惠帶旺轉按

王美鳳認為，目前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。

本港銀行今年競爭激烈，王美鳳表示，銀行不斷優化按揭優惠吸客，目前H按最低息率已達H+1.25%，而銀行普遍也推出定按計劃吸客，首年定息率已普遍低至1.68%。近日拆息回升，H按息率一般已逾2厘，令首年低至1.68%之定按吸引力大增，吸引不少H按用家轉用定按，促使首季轉按申請量增加，料將推動上半年轉按貸款上升。

地產界人士評樓市走向

■ 中原按揭王美鳳：

本港銀行流動性充裕，港銀未有上調壓力，最快下半年才加息，但加幅不會多於半厘。若港息上升，建議壓力測試假定升幅亦應下調。

■ 經絡按揭劉圓圓：

香港預料下半年才有銀行調升最優惠利率(P)，全年可能加息一至兩次，並預料今年選用定息按揭比例或創新高。

■ 戴德梁行陶汝鴻：

美國加息步伐溫和，對買樓實際負擔影響不大，由於加息走勢已確立，下半年樓市預料不會轉勢。

■ 萊坊林浩文：

美國加息對香港樓市心理影響大於實際。而本港息口如加1.5至2厘或以上才會對樓市產生下調壓力。

■ 恒地林達民：

息口問題對樓市走勢並非最主要因素，即使美國稍後累積再加息0.5%至0.7%，香港市場仍具承受能力。

■ 萬科香港周銘禧：

美國加息消息早已被消化，目前香港資金充裕，亦有用家需求等，加息對心理因素影響較大。

■ 香港置業李志成：

市場早已消化加息議題，除息率走勢外，樓價走勢、房屋供應、經濟政治環境等亦屬影響置業因素之一。

■ 利嘉閣地產廖偉強：

港銀低息環境仍可持續，加上本港經濟基調良好，預期本港樓市穩中向好，樓價易升難跌，資金將繼續流入樓市。

製表：記者 顏倫樂

新盤供不應求 發展商未見愁

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂）美國聯儲局加息0.25%，市場預期本港銀行下半年才跟隨加息。至於各大發展商均預期，本港樓市仍然供不應求，今年樓價仍可平穩向上，但要關注政府會否出招逼發展商加快賣樓，變相增加供應，樓價升勢將會放緩。

長實：掃除不明朗因素

長實地產投資董事郭子威表示，美國聯儲局一如預期加息0.25%，相信對本港樓價影響不大。相反，由於掃除市場不明朗因素，有助香港樓價更上一層樓，料今年樓價平穩向上，全年升幅仍有約5%至10%。

嘉里發展執行董事朱葉培認為，市場早已預期美國加息，但影響樓市表現還要看供求、息率及經濟狀

況。目前本港住宅供應仍緊絀，銀根非常充裕，美國加息後，昨日港資金未見流走，本港按息基礎數仍低，即使美國全年加息0.75%，對本港樓價影響不太。

萬科稱加息早被消化

萬科香港業務部副總裁(市場營銷)周銘禧表示，美國加息0.25%，無論香港銀行會否跟隨，加息消息早已被消化，目前香港資金充裕，亦有用家需求等，加息對心理因素影響較大。

紀惠集團行政總裁湯文亮相信，港匯未觸及弱方兌換保證7.85，香港是不會加息。然而市民要有心理準備，政府一旦出招逼發展商加快賣樓，樓價升勢應該會放緩，如果日後再加息，樓市會有調整壓力。



經絡按揭轉介劉圓圓指，香港仍然有條件不跟隨加息。 記者顏倫樂 攝



紀惠湯文亮相信，港匯未觸及弱方兌換保證7.85，香港是不會加息。 資料圖片

按息未見上調 豪宅搶開登場



嘉里朱葉培(右)稱，皓畋面積1,477方呎特色單位指引價為9,888萬元。 記者梁悅琴 攝



佳明顏景鳳表示，何文田明高接受客戶預約參觀。 記者顏倫樂 攝



萬科周銘禧(左)透露，上源最快下月開賣。 記者顏倫樂 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂）美國聯儲局一如預期加息0.25%，惟本港銀行因「水浸」未有跟隨，各大發展商繼續趁機搶攻。何文田皓畋昨推出6伙特色戶招標，全部設有指引價。其中，空中庭園單位指引價9,888萬元，呎價66,947元。另一邊廂，屢創全港屋苑式洋房新高紀錄的山頂Mount Nicholson第一期亦新推17號洋房招標。

皓畋6特色戶送印稅

嘉里發展執行董事朱葉培表示，何文田皓畋昨推出6伙特色戶招標，包括第7座26樓A室空中庭園及5伙位於同座G室特色單位，4月30日截標。其中，第7座26樓A室，面積1,477方呎，三房連書房，另有767方呎前庭，指引價9,888萬元，呎價66,947元，連裝修及一個車位，並有10%印花稅津貼及15年一按全期供息。

至於5伙位於同座6至25樓G室的特色單位，面積均為975方呎，三房間隔，指引價由3,535萬元至3,953.5萬元，呎價36,256元至40,549元，包括一個車位認購權、10%印花稅津貼、15年一按全期供息或1+2財務計劃。

與此同時，佳明集團營業及市務總監顏景鳳表示，何文田明高最快於下周推出招標，售價將參考九龍區內特色單位，包括何文田KA-DOORIA呎價約7萬元。

明高最快下周推出招標

她又指，該盤昨起接受客戶預約參觀。該盤提供12伙標準戶及6伙複式戶，面積介乎1,304方呎至2,721方呎。其中，最高層的15樓至16樓A室複式四房雙套連空中平台戶，僅有2伙，面積2,721方呎，連957呎平台。

Mount Nicholson再登場

其他地區方面，九龍倉及南豐昨推出山頂Mount Nicholson第一期17號洋房招標，下周一截標發售，該洋房面積7,984方呎。

天寰MALIBU加價

至於建灝地產旗下啟德天寰昨則更新價單及公佈銷售安排，部分單位加價2.5%至5%。其中，天海匯第1座37樓A單位，面積1,190方呎，價單售價由4,691.7萬元調升至4,926.3萬元，呎價由39,426上調至41,397元。該盤其中2

伙加價後於周日重售。

今日截票的日出康城MALIBU反應持續熱烈，會德豐地產助理總經理(業務拓展)楊偉銘表示，截至昨午累收2,500票，約有30組大手客。項目早前有1伙捷選單位將一併於明日發售，並已提價6%，合計推售321伙。他又指，因應集團首度推出4房戶，是次大手組別細分A1組及A組，A1組買家可優先認購4房單位，買家最少購買1伙4房，最多可購買4伙，A組為可選購2至4伙的大手客時段，B組則為散客。

他指，該盤經過明日銷售後，尚有約200多個單位，短期內將不會再有大型推售，但計劃最快下周推出部分優質特色戶招標推售。

掃管笏上源或下月開賣

此外，萬科置業(香港)於屯門掃管笏項目取名為上源。萬科香港業務部副總裁(市場營銷)周銘禧透露，上源仍在待批預售樓花文件，最快下月開賣。作為萬科在港首個獨資出售項目，他表示，項目提供1,154伙單位，當中一房單位面積約350方呎至400方呎，佔兩成，兩房單位面積約450方呎至550方呎，佔五成，另設30座洋房。項目預計關鍵日期為2020年2月底。

啟德3地批出圖則

香港文匯報訊（記者 蘇洪禧）屋宇署昨日公佈最新數據，今年1月至全港共有4個私人住宅項目動工，涉及單位合共1,874伙，較去年12月增加45%，與去年同期1月的3,213伙相比，則回落近42%，為4年以來同期最少。另外，三幅與海航系有關的啟德地皮獲批圖則，涉及住宅樓面逾160萬方呎。

康城9期1654單位動工

數據顯示，1月動工住宅項目中最大規模為將軍澳86區日出康城9期，涉及單位1,654伙。其次，西營盤興漢道5至8號及紅磡高山道18至24號亦已展開施工，分別涉及156伙及50伙。而山頂道75號前何東花園地盤(14伙)亦於同月展開上蓋建築工序。

當局同時公佈今年1月落成量，4個私人住宅項目合共344伙落成，按月急挫逾89%，為近11個月單月最少，惟仍高於去年同期1月的181伙，高出九成，是6年同期新高。4個項目以單幢樓及豪華為主，包括深水埗海柏匯(161伙)、堅尼地城卑路乍街97號(128伙)、南區深水灣徑8號(54伙)及渣甸山軒德蔭道2至2A號(1伙)。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，今年動工量將持續穩步增長，有望連續兩年挑戰2萬伙以上

水平及18年新高紀錄。同時，初步估算今年全年私宅落成量可達1.9萬伙或以上，勢創14年以來新高。

另一方面，海航系近月連環沽啟德地套現之際，該區有三幅地最新獲批圖則。據屋宇署最新公佈，新近由恒地承接的啟德K區3號地盤獲批興建3幢樓高35層、4幢以兩層地庫之上樓高5層的住宅大廈，涉及住宅樓面達63.1萬方呎。同時有2幢樓高2層的商用物業，涉及樓面約3萬方呎。

同時，新近由會德豐接貨的啟德1L區1號地盤，獲批興建2幢34層高、3幢在1層地庫之上樓高6層、1幢在2層地庫之上樓高5層的住宅大廈，另設一個泳池，總住宅樓面約42.6萬方呎。

至於海航目前僅持有的啟德1L區2號地盤，獲批兩幢樓高34層、3幢在1層地庫之上樓高6層、1幢在2層地庫之上樓高6層的住宅大廈，涉及55.1萬方呎住宅樓面。

海韻軒重建商廈獲批

此外，長實旗下紅磡酒店項目海韻軒，獲批重建兩幢在4層地庫之上樓高29層之商業大廈，以及1幢樓高2層的商業大廈，涉及商業樓面共110.7萬方呎，相信是近年最大宗的酒店轉商廈項目。