

無懼息魔 70%人仍想買樓

調查顯市民一面倒看好樓市前景

香港文匯報訊(實習記者 丘曉陽)美聯儲局昨日宣佈加息0.25厘,連同今次,此輪加息周期已累計加息7次,合共達1.75厘,惟本港銀行仍未跟隨。雖然有市場人士擔心本地銀行有「追加息」風險,但中原按揭委託港大民研計劃的調查顯示,市民對加息已感到麻木,對樓市近一面倒看好。調查指,就算港息上升,70%有意置業的受訪者入市意欲不減,72%認為樓價不會跌,當中47%更認為樓價會維持上升。



息魔來了

港大民意研究計劃是次調查於6月4日至7日期間進行,受訪的1,011名市民當中,有394名有意置業人士。其中,65%表示置業意欲不因本港加息而改變,連同5%有意置業人士在加息下反而入市意欲增加在內,即合共有70%有意置業人士對本港加息而入市意欲不減。相反,只有27%有意置業人士會因本港加息而減少置業意欲。

僅14%人料樓價下跌

被問及如果香港跟隨加息後的今年底前樓價走勢,撇除拒答的回應後,有724名受訪者中,72%認為樓價不會跌,當中47%認為樓價維持上升(21.8%認為樓價升幅超過5%,25.6%認為年底前樓價仍有5%以內升幅),相對於14%受訪者認為本港樓價會因加息而倒跌,比例明顯懸殊。另一方面,有15%市民則認為對樓價前景感到「唔知/難講」。

中原按揭董事總經理王美鳳指出,調查反映公眾普遍接受加息,對樓價前景樂觀,對其置業意欲影響不大。與此同時,香港未來加息步伐料將溫和,經濟及就業市場環境向好,加上樓按揭措施幫助銀行及供樓業主防守力提升,相信市民普遍已作好港息上升的準備,單計息率因素對樓市影響不大。

至少加息兩次始見影響

無獨有偶,香港置業昨於聯儲局宣佈加息後進行的一項同類調查,亦發現有55.3%,即218名受訪者認為未來12個月本港銀行將會加息,但同時有34.3%,即約135名受訪者認為能接受半厘以下的加幅,另外65.7%受訪者可接受加息半厘或以上。

港置行政總裁李志成亦認為,本港市場早已消化加息預期,大部分市民有足夠抵禦加息的能力,若以0.25厘的加息幅度計算,本港銀行至少加息2次,始對部分市民構成影響,料下半年才見加息壓力。

雖然兩項調查都顯示加息並無影響大多數市民對樓市的信心,但有銀行界人士提醒,港銀調高最優惠利率(P)只是時間問題,若港銀跟隨美國加息,或對樓市起到壓抑作用。澳新銀行大中華區首席經濟學家楊宇霆表示,目前港元拆息的上升趨勢已十分明顯,最優惠利率也應很快作出調整。然而,由於最優惠利率一直未跟隨美聯儲加息而上升,此次調整時間、幅度及次數難以預計。長期而言,他認為香港未來的第一次加息並不會對樓價有太大影響,第二次往後的加息可能會影響利率周期,對樓價起到積極正面的影響。

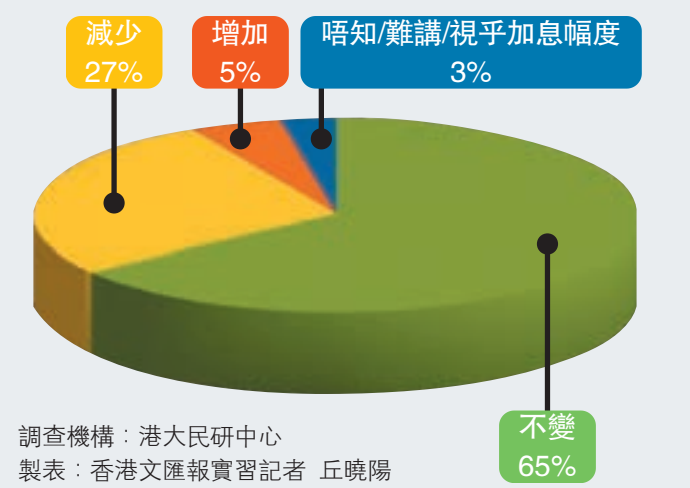
供應大增增添調整壓力

中銀香港經濟及政策研究主管謝國梁認為,香港若再不跟隨美聯儲加息,資產市場則有泡沫化的風險。香港加息有利於資產市場發展,使得經濟較健康發展,也可助壓抑樓價。謝國梁又表示,加息是否會引起樓市的大調整,還要看其他方面因素,尤其是供求關係。他指出,市場預計此次加息周期將持續到2020年,若香港房屋供應量在此期間有顯著上升,樓價則會面臨較大的挑戰和壓力。

本港樓價2018年以來不斷創新高,根據差估署數據顯示,4月全港私人住宅樓價指數按月上漲1.84%,連升25個月且連續18個月創新高,25個月累升38.5%。



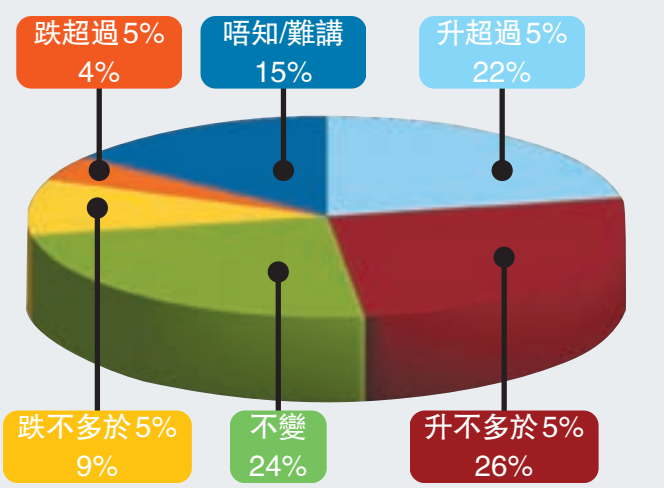
「若香港於今月或短期內加息,請問買樓意願會因此增加、減少,還是不變?」



調查機構: 港大民研中心
製表: 香港文匯報實習記者 丘曉陽



「你認為香港今年底前樓價對比現在會升、跌,還是不變?」

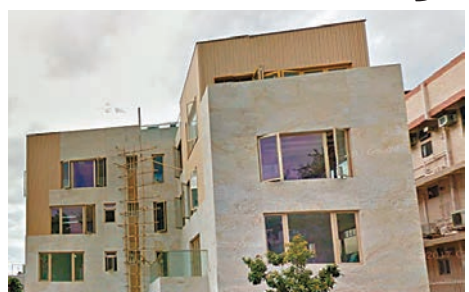


加息後每月供款增加情況

貸款 100 萬元 息率	20 年期		25 年期		30 年期	
	每月供款	較目前變化	每月供款	較目前變化	每月供款	較目前變化
2.15% (目前)	\$5,130	-	\$4,312	-	\$3,772	-
+0.25% (=2.4%)	\$5,250	+\$120/+2.3%	\$4,436	+\$124/+2.9%	\$3,899	+\$127/+3.4%
+0.5% (=2.65%)	\$5,372	+\$242/+4.7%	\$4,562	+\$250/+5.8%	\$4,030	+\$258/+6.8%
+0.75% (=2.9%)	\$5,496	+\$366/+7.1%	\$4,690	+\$378/+8.8%	\$4,162	+\$390/+10.3%
+1% (=3.15%)	\$5,621	+\$491/+9.6%	\$4,821	+\$509/+11.8%	\$4,297	+\$525/+13.9%

製表: 香港文匯報實習記者 丘曉陽

九龍塘一手舊貨劈13%



喇沙匯單位減價11%至13%。網上圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏘,實習記者 黃懿汶)美國聯儲局一如預期加息四分之一厘,本港銀行或於下半年跟隨加息,加上政府將於月內交代一手樓空置稅,發展商趁旺加快推盤步伐,亦有已入伙兩年的九龍塘豪宅盤因未能售出單位,決定減價11%至13%,部分單位價單最新定價比兩年多前公佈的首張價單定價低4.7%至10.5%。

雲滙提前突擊上載樓書

新地原計劃7月才推售的大埔白石角雲滙昨突擊上載樓書,並隨即首推4伙三房戶招標。新地副董事總經理雷霆指出,雲滙首先以招標發售4個單位,因有捧場客對三房連士多房工人套廁單位有興趣,示範單位料快完成工程,短期內將會上載價單發售,又指同區樓盤售價有參考價值,預料招標結果理想。他又稱,元朗Grand YOHO 2期亦部署下周重推。

新地代理總經理胡致遠表示,雲滙招標的4伙分佈於第7座9、10樓A1室,以及第2座9樓、10樓的A1室,面積由811至851方呎,並指該盤有機會6月內公佈首張價單。雲滙由6幢住宅大廈組成,提供804伙,當中近六成為兩房或以下間隔,最細單位面積由277方呎起,面積僅次於同區嘉熙的開放式戶最細225方呎,預計關鍵日期為2020年2月28日。

雷霆亦重申,新地旗下已獲批滿意紙而未售的單位數量不足1,000伙,空置情況絕不嚴重。

喇沙匯複式戶減價千萬

另一邊廂,由單偉特持有、已入伙兩年半



新地雷霆(左)指,雲滙短期內將上載價單發售。香港文匯報記者梁悅琴攝

的九龍塘喇沙匯,共有4伙複式戶,面積由4,801至5,295方呎,於2015年10月23日公佈全數4伙的首張價單,售價由1.92億至2.2億元,並安排於同年11月2日銷售,但至今今年4月6日仍未售出單位,期間曾減完價又再加價,累積加幅由0%至22%。

該盤昨又再減價,對比上一張價單減價11%至13%,其中地下至一樓A1室及地下至一樓B1室的最新定價分別為1.88億元及1.83億元,比2015年10月23日公佈首張價單定價2.1億元及1.92億元,分別下跌10.5%及4.7%。該4伙最新定價由1.83億元至2.33億元,呎價由38,034元至44,004元。

凱岸收票超額近12倍

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示,旺角利奧坊、凱岸收逾1,500票,超額登記近12倍,料再加推,緊接下周銷售,料會輕微加價。該盤新近修改銷售安排,原定於明日推售的120伙,最新修訂為119伙,韓家輝解釋,是次改動主要是6樓G室重複出現要作出扣除。

他又預料,美國加息對本港樓市影響不大,並以一個600餘萬元的單位為例,假設買家承造六成按揭,本港銀行亦跟隨加息四分之一厘後,每月供款僅增加約數百元。被問及空置稅對該集團的影響,他透露,恒基營業(二)部目前約有9伙現樓貨尾待沽。又認為,以項目獲批滿意紙起計空置稅,較入伙紙計合適。

新世界發言人表示,集團牽頭已取得滿意紙而未售出單位約180伙,包括清水灣傲瀾,大部分單位已上載價單及安排銷售。系內北角柏蔚山昨再沽2伙,累沽379伙,套現逾91億元。

港銀料暑假後加P 今年兩次

香港文匯報訊(實習記者 丘曉陽)本港銀行昨日沒有跟隨美聯儲加息,中原按揭董事總經理王美鳳表示,估計港銀最快9月上調最優惠利率(P),並料加息1到2次,每次加息最多0.25厘,預測本港按息年底之前仍處2.65厘或以下水平,較過去20年平均按息3.6厘低。

加0.5厘百萬月供多250元

至加息對樓市的影響,王美鳳認為因加息幅度沒有高於預期,樓市暫未有下調壓力。根據金管局數據顯示,最新供款佔入息比率處於34.7%之低水平,假設息率在現水平上升合共2厘,屆時供款佔入息比率升至43.1%,仍處於安全

低水平之內。她續指,當加息累積逾1厘,才會令供款人士感受到壓力,不過同時要配合加息步伐是否太急。

王美鳳又表示,預期本港年內加息不多於0.5厘,以目前較多人採用的25年還款期計,累計0.5厘加幅的每月供款將增加5.8%,即每100萬元按揭額之供款增加約250元,年內加息影響仍屬輕微。

她指,由於市場主要以H按供款,拆息自去年9月展開升勢,至今供樓人士之按揭息率亦已升近0.5厘,並處於封頂息率,供樓人士已在經歷按息上升對供款的變化,期內樓價升勢不變,未見對樓價造成壓力,可見樓價受多項複雜化因素影響。而且,金管局規限置業人士

在承造按揭時,必須通過加3厘的壓力測試,相信已有足夠緩衝給供款人應對加息風險。

結餘剩500億料銀行才加息

昨日一個月銀行同業拆息(HIBOR)為1.6厘,經絡按揭則預測,待新股及半年結等因素結束後,一個月銀行同業拆息有可能輕微回落至1厘至1.25厘附近水平,屆時港美息差再度拉闊,有可能再度觸及弱方兌換保證,促使金管局出手捍衛聯匯機制,令銀行體系結餘再度下降。不過,料銀行體系結餘要比現時再下跌一半,即大約500億港元水平,銀行才會加快加息的步伐。

業主唔愁客 柏慧豪園反價14.5%沽

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)美國加息0.25厘,面對步向加息時代,本港主權業主在市場唔愁客情況下仍能毫無懼色。近日天水圍柏慧豪園一宗連續反價的成交個案,放盤3個月至今反價達14.5%。

持貨7年賬面升值1.6倍

中原地產曾芷妍表示,柏慧豪園3座高層G室,面積502方呎,兩房間隔,原業主於今年3月放盤,叫價550萬元,之後不斷反價,最終以630萬元易手,較開價多80萬元或14.5%,折合呎價12,550元。原業主於2011年以244萬元買入單位,持貨7年,賬面獲利386萬元或1.6倍。

中原地產張子榮表示,美國加息合乎市場預期,市場亦有心理準備本港銀行跟加,料對樓市影響不大,現時業主叫價態度繼續強硬。荃灣灣景花園5座低層D室,實用面積708方呎,屬三房套房間隔,開價825萬元,反價10萬元,以835萬元沽出,折合呎價11,794元。原業主於2006年

以232.8萬元買入單位,自住12年沽貨,賬面升值2.6倍。

映灣園呎價首穿1.4萬

多個私人屋苑創出新高價成交,東涌映灣園呎價首度升穿1.4萬元。消息指涉及5座中層F室,面積494方呎,昨日以700萬元易手,折合呎價14,170元。原業主於2011年以305萬元入市,持貨7年賬面升值1.3倍。

中原地產呂宗霖表示,荃灣中心剛錄得一宗破頂成交,涉及昆明樓高層F室,面積329方呎,兩房間隔,剛以505萬元沽出,折合呎價15,350元,呎價創屋苑歷史新高。原業主則於1982年以26.25萬元買入單位,持貨36年賬面獲利478.75萬元,期內勁升18倍。

美聯物業梁榮貴表示,馬鞍山聽濤雅苑2座中層H室,實用面積788方呎,作價1,150萬元,創同類單位新高價,折合呎價14,594元。原業主於2009年以約437萬元買入,轉手物業升值1.6倍。



柏慧豪園兩房單位以呎價12,550元易手。資料圖片