息魔殺埋身 港銀快加P

潛在住宅供應增 樓市前景不明朗

樓市大變局

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）美聯儲將於香港時間本周四（27日）公佈議息結果，外界普遍預期加息機會高，至於已連續7次未有跟隨美國加息的香港，有市場人士相信本地銀行上調最優惠利率（P）已達到臨界點，屆時本港有機會跟隨美國加息，亦將是本港十二年來首度加P息，加息幅度大多預期是0.25厘。金管局日前發表的《半年度報告》亦指，本港樓市自第3季起，開始出現放緩跡象，局方警告在加息壓力、潛在住宅供應量增加等因素下，樓市前景並不明朗。

美聯儲本月加息機會高，金管局總裁陳德霖日前回應時指，本港銀行是否跟隨美國加息是銀行商業考慮，強調本港資本充足率和銀行流動性仍充裕，市民無須過分憂慮。而綜合市場人士說法，大多認為本港銀行離加息愈來愈近，但仍無法肯定加息時間，當然若美聯儲本月一如預期加息亦為本地銀行加息提供一個時機。

華僑銀行經濟師謝棟銘稱，港匯前日抽升主因是短端資金趨緊，令港元沽盤集中止蝕或平倉所致，但亦提醒若美聯儲一如預期加息，加上季結和假期過後，港元流動性或改善，套息交易回歸下，港匯或回吐漲幅。亦有市場人士認為，港匯走強，反而不利本港利率正常化過程。

交投量下跌 樓價升幅現放緩

在息魔來襲下，對息口敏感的樓市自然首當其衝，在金管局《半年度報告》指出，今年上半年樓價累升10.7%，較去年下半年升幅4.9%為高，惟踏入第3季起，樓市開始出現放緩跡象，季內一、二手成交量雙雙下跌，樓價升幅亦略為收斂。金管局又指，貿易戰加上美國利率正常化下，料銀行融資成本增加，本地按揭利率最終會跟隨上升，認為樓市前景並不明朗。

報告又指，今年上半年樓價升幅超過家庭入息，置業負擔能力進一步趨緊，樓價與收入比率由1997年的上一個高峰值14.6升至今年第2季的18.2，收入槓桿比率升至81.3%。在8輪逆周期措施下，新造按揭的平均按揭成數由未實施前的64%，降至7月份的47%，供款與入息比率亦由40.8%跌至34.7%。

若加息0.25厘 P按月供增121元

若港銀如預期加P，對業主將帶來多大影響？若買家選擇了P按，假設借貸100萬元，供款期20年，實際利率2.25厘，每月供款為5,178元。若加息0.25厘，實際利率上調至2.5厘，每月供款增至 5,299元，較原本供款多出121元，全期供款增加了29,040元；若加息1厘，實際利率上調至3.25厘，每月供款增至5,672元，較原本供款多出494元，全期供款增加118,560元；若加息3厘，實際利率上調至5.25厘，每月供款增至6,738元，較原本供款多出1,560元，全期供款增加了37.44萬元。

若買家選擇了H按，並達到鎖息上限，假設借貸100萬元，供款期20年，實際利率2.35厘，每月供款為5,226元。若加息0.25厘，實際利率上調至2.6厘，每月供款增至5,348元；若加息1厘，實際利率上調至3.35厘，每月供款增至5,723元；若加息3厘，實際利率上調至5.35厘，每月供款增至6,794元。若以H按已達鎖息上限計算，在拆息高企時選P按更佳。

■市場預料本港銀行有機會跟隨美國加息，亦將是本港十二年來首度加P息。金管局亦發表報告指，樓市前景並不明朗。 資料圖片

加息後供樓比較

假設借貸100萬元，大行P按息率爲P–2.75%，現時P爲5厘，實際利率2.25厘。

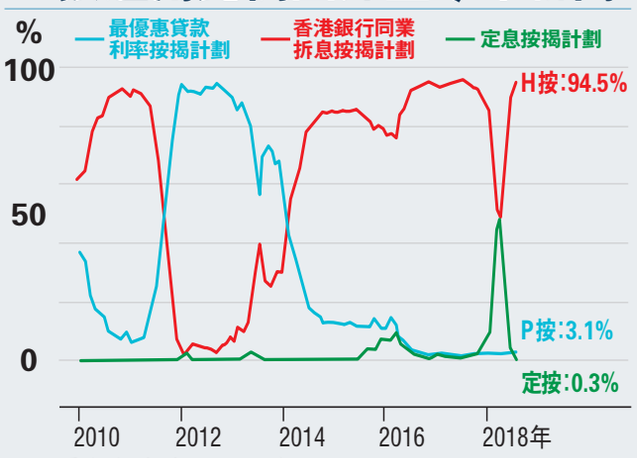
供款年期	20年	25年	30年
原來每月供款	5,178元	4,361元	3,822元
加息0.25厘	5,299元(↑121元)	4,486元(↑125元)	3,951元(↑129元)
加息1厘	5,672元(↑494元)	4,873元(↑512元)	4,352元(↑530元)
加息3厘	6,738元(↑1,560元)	5,992元(↑1,631元)	5,522元(↑1,700元)

製表：香港文匯報記者 馬翠媚

銀行同業拆息率(月度)

最新資料截至2018年7月
資料來源：經絡按揭轉介研究部及金管局

H按選用比例回升至今年新高



最新數字截至2018年7月
資料來源：中原按揭經紀研究部及金管局

美議息前夕 近千伙新盤趕去貨

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美聯儲局本周將議息，本港新盤繼續搶攻，單是本周初便有4個新盤合共開售885伙，當中日出康城LP6更狂賣707伙，為3年多以來單日發售最多單位的新盤。展望未來一個月，將有至少7個新盤合共約5,000伙推售，業界估計，本港銀行有機會加P，對樓市會有一定壓力，料新盤開價會更貼市甚至要低於市價才能去貨。

凍結購買力 二手料續受壓

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，CCL連跌2周，部分買家擔心樓市步入調整期，紛紛睇淡後市。中秋前不少新盤進行軟銷，屯門上源開價吸引，加上本周將軍澳日出康城LP6推售707伙，鎖起市場大量購買力，二手樓市會進一步受壓。

新界西北盤 月內排隊登場

事實上，未來一個月至少有7個新盤排隊登場，涉及約5,000伙，主要集中於新界西北區，如屯門上源、弦海及元朗PARK YOHO Napoli、尚悅．嶺等。

市場預期本港銀行最快於本周末或下周初加P下，為求去貨，發展商都想方設法吸引買家注意力，如約一年半樓花期的屯門掃管笏上源以折實入場呎價低於1萬元，並提供低按息的一二按，期望吸引市場聚焦；已獲入伙紙的元朗PARK YOHO Napoli推出十足十貸款期望吸換樓客；同區尚悅．嶺更預告首批部分單位折實價低於400萬元。

美聯儲議息前夕本港新盤推售部署

樓盤	最新部署
南昌站匯璽II	今日發售32伙
日出康城LP6	周二開售第三批707伙
元朗PARK YOHO Napoli	周二開售首批50伙 新推100伙周二起截標
西半山巴丙頓山	新推20伙周三起截標
山頂MOUNT NICHOLSON三期	新推8伙周三截標

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

未來一個月計劃推售新盤

樓盤	單位數目(伙)
日出康城LP6	約1,449*
屯門上源	1,154
元朗PARK YOHO Napoli	712
大埔白石角海日灣	667
元朗尚悅．嶺	504
屯門弦海	371
西半山巴丙頓山	64*

*尚餘單位 製表：香港文匯報記者 梁悅琴

發展商變陣 招標形式賣樓

另外，部分發展商今年賣樓目標已超額完成下，索性變陣以招標形式推售部分樓盤單位，期望可以有高價成交，如新地旗下元朗PARK YOHO Napoli及西半山巴丙頓山部分新推單位都以招標形式發售。會德豐地產亦將旗下三個現樓盤(何文田ONE HOMANTIN、屯門NAPA及筲箕灣ISLAND RESIDENCE)餘下部分單位推出招標，並加入780日特長成交期付款。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，近月新盤推盤步伐加快，部分更以「貼市價」推售，導致新盤溢價由第二季高位的逾20%大幅收窄至第三季最新錄得的約5.3%，創近7季最低水平。新盤開價貼近二手，從而令二手樓價升勢放緩。

不過他強調，雖然新盤溢價有所收窄，但現時經濟表現穩定，在用家需求強勁下，預計新盤不會以大幅折讓價出售，相信樓價未會因此出現太大的調整幅度。

低價奏效 上源兩日收497票

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）萬科旗下屯門掃管笏約兩年期樓花盤上源前日下午公佈以折實入場呎價低於1萬元開價，立刻引來市場起鬨，項目設於長沙灣的示範單位昨日下午不時有約百人排隊睇樓，甚至排出門外。消息指，該盤過去兩日收497票，以首批231伙計，超額登記逾1倍。

昨日地監局亦派出職員到上源設於長沙灣的售樓廠監察排隊參觀示範單位秩序，售樓處附近一帶亦有大批地產代理出動推銷，擠滿元州街至長沙灣地鐵站一帶。

睇樓客憂明年樓價跌

來自西環的睇樓客李先生坦言，看新聞得知上源呎價最平不用1萬元，吸引他來睇樓，預算用600萬元以下置業，期望所買戶型愈大愈好。他指，自己有私家車出入，不擔心交通問題，但有點擔心樓價跌。

已居港2年，來自廈門的睇樓客王先生表示，現時於九龍站上蓋租樓住，在港未有物業，今次打算購入上源兩房戶，該類單位折實入場479萬元起，若購入要付30%辣稅，即總價涉資至少623萬元，並指若購入自住亦會揸車出入。他覺得，現時本港樓價貴，明年有機會跌10%至15%，但認為買樓是剛性需求，望找到上車機會。他透露，自己於廈門居所為四房間隔，於香港要住細一半。

■上源設於長沙灣的示範單位昨日吸引不少睇樓客參觀。

逸新天台戶一年劈一球

其他新盤方面。麗新於今年7月19日將旺角逸新28樓A室連天台戶減價3%後，短短兩個月後，昨再將該單位減價10%，相比去年8月首度開價時851.2萬元累減12.7%，最新售價743.11萬元，即一年劈價108.1萬元。該盤最高折扣7%，最新折實價691.1萬元，單位實用面積312方呎，另有天台面積220方呎。

恒地昨日開售西營盤藝里坊．1號次批15伙，至昨日下午4時售出5伙，包括4伙兩房戶及1伙一房戶，當中所有可售之兩房全數沽清。項目自開售以來，僅11天內累售40伙，套現逾3.3億元。據悉，買家及投資者鍾情項目毗鄰西營盤地鐵站，鄰近中環核心商業區，並坐擁名校網，投資自用皆宜。

至於新地於元朗PARK YOHO Napoli累收283票。

9月二手登記料2100宗 創30月新低

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府6月底公佈新房策，兼遇上中美貿易戰糾紛，港股一度連番下挫，又預期美國加息，市民觀望氣氛濃厚，暫緩買樓，加上一手新盤搶攻，搶去二手購買力，二手買賣連跌4個月。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預測，9月二手私人住宅買賣登記約2,100宗，創30個月新低；第三季二手私人住宅買賣合約登記料約9,200宗，亦創4個季度新低。

黃良昇指出，截至9月19日，今年9月份二手私人住宅買賣合約登記暫時錄得1,457宗，總值119.3億元。預測整月登記約2,100宗及175億元，按月分別下跌31.7%及37.8%。估計二手宗數為2016年3月1,578宗後的30個月新低，金額為2017年1月170.6億元後的20個月新低。

全月一手買賣料逾160億

一手方面，截至9月19日，今年9月份一手私人住宅買賣合約登記暫時錄得775宗，總值107.3億元。預期整月一手約有1,200宗及160億元，按月分別下跌18.6%及11.5%。估計一手數字為2018年5月的747宗及132.7億元之後，創4個月新低。

■第三季一手私人住宅買賣合約登記暫錄3,989宗，總值636.5億元。 資料圖片

雖然一手買賣回落，但大型新盤銷售理想並陸續登記，帶動一手市道維持逾一千宗水平。

按季方面，截至9月19日，今年第三季二手私人住宅買賣合約登記暫錄8,562宗，總值762.8億元。預計整個第三季約9,200宗及820億元，將較第二季分別下跌29.1%及25%。估計二手數字為2017年第三季的7,886宗及606億元之後，創4個季度新低。

截至9月19日，今年第三季一手私人住宅買賣合約登記暫錄3,989宗，總值636.5億元。預計整個第三季有4,410宗及690億元，將較第二季分別下跌10%及微升0.1%。