

港銀不加息 樓市更添愁

專家分析：美經濟恐轉差 明年拖累全球



美國加息

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）美聯儲宣佈再度調高息率0.25厘，為自2015年底至今9度加息，累積加幅達2.25厘。然而，本港銀行昨日未有跟隨加息。地產業界普遍認為，消息對於本港樓市屬於正面。不過，目前息口變化對於本港樓市的影響明顯較少，市場更憂慮中美貿易戰所帶來的不確定性。而且，美國於加息同時，並宣佈明年加息步伐放緩，更加深市場對美國明年經濟前景轉差、拖累全球的憂慮，動搖買家入市信心。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，雖然美國再次加息，惟本港銀行維持利率不變，反映本地息率上升速度極為緩慢，料對樓市不會構成重大影響。廖偉強認為，目前息口走勢並不是本港樓市的最大威脅，之前美國方面已表示來年加息頻率將有機會放緩。

市場更關注貿易戰英脫歐

目前市場更關注中美貿易戰及英國脫歐的事態發展，若進一步波及經濟及股市，亦會拖累樓市。他指出，聖誕新年將至，加上明年農曆新年在2月初，故料目前至明年首季的樓市交投依然淡靜，樓價料持續偏軟，估計要待第二季才有可能出現較大突破。

張翹楚：加息影響已淡化

資深測量師張翹楚表示，雖然美國聯儲局加息，但香港銀行今次並未跟隨。而時間美國由原本預計明年加息3次，縮至加2次息，暗示未來加息步伐將放緩。2020年甚至由加息2次減至加息1次，整體加息步伐放緩，對樓市影響應屬於正面。然而，加息對本港樓市的影響顯然已經淡化，現在市場更擔心中美貿易戰的走勢的不確定性。

張翹楚解釋，中美貿易戰對本港經濟的影響更大，例如美國經濟差會否影響入口量或出口量等等。目前香港經濟表現雖然仍理想，失業率偏低，因此加息與否，對於市民供樓影響其實不大，反而市場觀望氣氛濃厚，原

因是之前樓價升幅較大，並連升一段時間，令市場無法消化，加上經濟波動，令市民入市卻步。

張翹楚相信，貿易戰對市場的心理影響更大，並估計悲觀情緒會再持續最少一季時間，到明年第二季樓市氣氛才會有所回升，但反彈力度預期不會強烈，預測明年樓市偏向波動。

萊坊維持明年住宅跌10%

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，只要香港銀行不急於加息，息口上調對本港樓市影響有限，亦對買家每月按揭供款不會有大影響。他認為，本港按揭息口加1.5厘至2厘或以上（即實際利率達到4厘至5厘），供樓才會「入肉」，亦會加大及加快樓價下跌。

林浩文說，今次美國加息對香港樓市心理因素大於實際因素。預計明年美國加息2次，因此以「息口」單一因素計，要到明年底或2020年息口才對本港樓市影響較大及「入肉」。因此單純因加息因素而令樓市在明年大跌的機會不大，但他維持明年一般住宅及豪宅下調10%，並料未來一年至一年半的住宅樓市仍會調整。

林浩文認為，未來樓市會否出現大調整，目前視乎兩個因素，第一是政府對樓市的重大新政策，但看來機會不大，因政府看來傾向觀望市況發展為主。第二是突發性外圍因素或地緣政治問題，主要來自中美貿易戰及英國脫歐。



資深測量師張翹楚：

港銀不加息對樓市正面，但美國減少明年加息次數預測，令市場憂慮美國經濟前景。目前樓市受貿易戰影響更大，相信持續至少一個季度。



萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文：

單純加息而令樓市大跌機會不大。如樓市要有大調整，除非樓市有重大新政策，或貿易戰及英國脫歐問題惡化。



高力國際(香港)研究及諮詢部董事石峰：

環球經濟轉差是本港住宅市場最大威脅。最樂觀情況下，樓價在明年下半年慢慢回復，全年跌幅收窄至3.8%。



經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓：

或會再引發資金外流問題，預料明年上半年本港銀行體系結餘跌破500億元水平，屆時銀行將再加息。



利嘉閣地產總裁廖偉強：

宋跟隨加息反映本地息率上升速度極為緩慢。目前市場更關注是貿易戰及英國脫歐，若進一步波及經濟及股市，亦會拖累樓市。



中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑：

樓價全年料跌約8%。樓市調整源於貿易戰以及引伸的經濟影響，加息影響相對有限，明年首季樓價再跌5%。

經絡：資金勢外流 明年逼加息

香港文匯報訊（記者 黎梓田）對於本地主要銀行今次未有隨美國加息，維持最優惠利率（下稱P）不變。中原按揭表示，本地存款基礎大的銀行未有太大加息壓力，料明年P的加幅於半厘以內，按息將維持3厘以下。不過，經絡按揭指，港銀未隨加息或再次引發資金外流的問題，明年上半年銀行體系結餘或將跌破500億元水平，屆時銀行將會加息。

中原按揭料明年加幅半厘

展望明年，中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示，美國明年加息步伐料放緩，面對全球經濟增長或放緩，中美貿易戰令外圍局勢添變數，但相信美國通脹壓力不大，美息達3厘後再向上調的機會不大，因此料加幅最多僅半厘，整個加息周期或告一段落。在聯繫匯率制度下，本港銀行料明年P加幅亦於半厘以內。至於是否需要追加P，要視乎資金流向會否出現明顯變化，以及銀行體系結餘會否顯著收縮，預料

明年本港按息將會維持於3厘以下水平。王美鳳表示，有本地銀行已公佈維持P不變，若其他銀行跟隨，即P全年僅加0.125厘，低於市場預計。以較多人採用的25年還款期計，供樓人士基於9月加P後每月供款增加約1.4%，以目前平均按揭額約400萬元計算，每月供款增加約250元，影響非常輕微。

劉圓圓：港美息差再度擴闊

另一邊廂，經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓認為，香港銀行未有跟隨加息，港美息差再度擴闊，套息交易頻繁容易使港匯觸及弱方兌換保證，屆時金管局不得不出手買入港元以保衛匯率，預料明年上半年銀行體系結餘將跌破500億元水平，比現時的763億元再減少34.5%。為使利率正常化，屆時銀行將加息，上調八分一至四分一厘。

美國聯儲局主席鮑威爾最新表示，全球經濟表現或出現疲軟，將明年加息的預測由三次變

成兩次。劉圓圓預計，香港明年仍會跟隨美國的加息步伐，相信每次加息八分一至四分一厘，年內實際息口不會超過3.5厘，對供樓人士影響輕微。而且，銀行仍相當積極搶佔按揭市場的份額，除調低按揭息率、現金回贈亦不斷加碼，料低息環境仍是趨勢。

樓市走勢方面，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，樓市自8月見頂回調以來，中原城市領先指數CCL累跌約6%，樓價跌勢已形成，料全年跌幅約8%。預計明年本港樓市將繼續受到中美貿易戰影響，經濟前景有隱憂，預計明年首季樓價再跌5%。

陳永傑指觀塘盤帶挾扭虧

陳永傑指，隨着中美貿易戰停火，12月樓市氣氛比11月好轉。觀塘大型新盤低價推售策略奏效，6天沽出871伙，帶動市場氣氛，中原住宅部12月佣金收入亦回升，擺脫11月虧蝕局面，料全年佣金約3億元，希望今季「埋單可以止蝕」。

經濟放緩影響勝「息魔」



■美聯儲局主席直言，加息路徑及步伐存在很大不確定性。資料圖片

特稿



美聯儲一如預期加息0.25厘，而本港銀行未有跟隨，表面上看來對樓市屬利好消息。惟看一看市場反應，悲觀情緒反而蔓延，原因在於美聯儲同時將明年加息預期由3次縮至2次，步伐放慢觸發市場對美國經濟前景轉差的憂慮，除隔夜美股三大指數下跌外，本港股市昨亦不能倖免，樓市走勢也不容樂觀。

放緩焦慮籠罩美國

事實上，中美貿易戰影響下，無論中國及美國經濟都變得疲弱。美銀美林早前公佈的12月投資者調查顯示，53%受訪者預期未來1年全球經濟增長將減弱，這些投資者管理的資產規模達6,940億美元。投資者展望已惡化到10年來最悲觀狀態。而中美貿易戰連續第7個月被投資者列為最大尾部風險（Tail Risk），其次為量化緊縮和中國經濟放緩。

美聯儲局主席鮑威爾昨直言，加息路徑及步伐存在很大不確定性，對經濟放緩的焦慮情緒籠罩着美國，有關言論對市場有如落井下石。聯儲局公佈議息結果後，隔夜美股由原本飆升逾380點，轉為倒插最多超過510點，單日波幅近900點。中美經濟齊齊放慢，香港經濟勢必重創。

私樓資助房屋排隊推

除擔心經濟放緩，本港樓市尚要面對不同不利因素，如多個樓花新盤迫切推出市場。地政總署最新公佈，目前已獲批預售但仍未開價的樓花有6,061伙，至於排隊待批預售的樓花更達約11,407伙。

與此同時，政府持續增推資助房屋，明年4月擬出售5個居屋屋苑，涉及6,528個單位，屬近年資助房屋供應的高峰，同時亦有不同綠置居項目推出。這批資助房屋的折扣率分別達四二折（綠置居）及五二折（新居屋），可以料想又將鎖住一批購買力。在現今市況下，上述住宅供應無疑考驗市場承接力，隨時進一步拉低樓價。

■記者 顏倫樂

東亞低息按爭一手客



■信和置業營業部聯席董事田兆源(左)及東亞銀行個人銀行處副主管吳啓敏介為凱滙提供的H按或P按揭計劃。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港主要銀行未有跟隨美國加息，並積極為新盤提供低息按揭優惠。東亞銀行最新為觀塘凱滙提供低至2.375%優惠利率按揭，現金回贈2%。

凱滙按揭利率2.375%

東亞銀行個人銀行處副主管吳啟敏昨表示，為凱滙提供的H按或P按揭計劃，其中H按計劃按息H+1.24%，P按計劃按息為P-3%（P為5.375%），以P按計劃實際按息低至2.375%，同時享現金回贈2%，並有額外4,000元信用卡免找數簽賬額，存款利率與按揭掛鈎。優惠須於明年1月31日或之前申請。他又相信，凱滙第1期批批都沽清，加息因素對樓市影響不大，主要

是看項目地點及質素決定。

信和置業營業部聯席董事田兆源亦表示，香港銀行加息機會不大，對本港樓市影響亦不大。至於凱滙第2期首批338伙將於明日下午2時截票，消息指，至昨晚9時累收逾2,200票，超額登記5.5倍。他稱，周日發售的338伙價單折實價逾40億元，折實平均呎價1.84萬元，該盤將於周日銷售後再作新一輪部署。

白石角朗濤待批預售

各發展商開始部署明年推盤大計。鷹君地產代理銷售及市務副總經理梁淑儀昨表示，大埔白石角朗濤正待批預售樓花同意書，計劃明年上半年推出，正準備示範單位和售樓書。項目



■香港興業國際銷售及市務助理總經理陳秀珍表示，意堤正申請預售，預計明年初登場。

提供723個單位，包括一至四房間隔。她指，項目臨海而建，鄰近科學園，料會吸納於該園工作的人員，一房單位可吸引投資者入市收租。

她指，美國加息不太影響本港樓市，因為本港銀行是逐步穩定加息，市場亦早已消化相關消息。而且，目前市場是有秩序推盤，並無持續大勢買賣樓，故料明年樓市平穩發展。

意堤計劃明年初登場

其他發展商，香港興業最新的愉景灣住宅項目命名為意堤。香港興業國際銷售及市務助理總經理陳秀珍表示，項目正申請預售，預計明年初登場，提供196個開放式至4房單位，面積344方呎至1,844方呎。