

# 香港進入加息周期 警惕樓市風險

在美聯儲局再加息0.75厘、年內累積加幅達3厘之後，香港多間銀行昨日終於上調最優惠利率0.125厘。雖然港息升幅低於美息，但這是近四年來的首度上調，意味著起息時代結束，正式步入加息周期。由於美國繼續激進加息逼通脹，港息上升壓力持續增加，香港經濟將面臨新考驗，而仍在歷史高位附近的住宅樓價，下行壓力亦不容低估，置業者須審慎衡量自身應對樓市波動與利率上升的能力。

當前美國加息速度與幅度是30年來所未見，加上歐洲與英國也面對高通脹問題，亦要大幅加息，由此引發負面外溢衝擊，正威脅全球經濟與金融市場穩定。近日世界銀行發出預警，明年全球經濟恐會陷入衰退，環球資產價格面臨更大調整壓力，香港也難以獨善其身。

美國年內已五度加息，聯邦基金利率從近乎零息上升至3厘水平，但仍未有遏過抑高通脹。最重要的是，當前美國高通脹很大程度上是由供應端問題造成，物價因成本上漲推升，而非需求增加拉動。面對疫情持續、地緣政治局勢緊張，尤其是俄烏衝突不休，隨時出現

更嚴重能源危機。國際原油、天然氣價格漲勢未止，美息恐怕遠未見頂，令美國以至環球金融環境持續收緊，憂心股市、匯市、債市、樓市危機一觸即發。日本央行昨日入市干預匯市，以遏止日圓跌勢，為1998年亞洲金融風暴以來首次，有人認為新一波金融危機或隨時爆發，這未必是危言聳聽。

事實上，美聯儲局主席鮑威爾言論進一步釋出不惜犧牲經濟增長與就業、要將通脹壓下去的明確信號，意味美國加息周期將持續至明年，甚至更長的時間。有新興市場之父之稱的麥樸思預期，美國面對逾8%以上通脹率，美息有可能上升至9厘。一如上世紀八十年代，當年聯儲局曾將聯邦基金利率大幅調升至20厘，以遏制最高達到14.8%的通脹率。若然美國繼續瘋狂大幅加息，資產泡沫勢必連環爆破，特別是房地產市場，2007年次按風暴隨時歷史重演，進一步拖累全球樓市，造成經濟下行。

面對外圍嚴峻經濟與金融環境，加上港息亦開始跟隨美息上升，香港經濟面臨更大挑戰。財政司司長陳茂波昨日預期今年香港經濟很大機會出現負增

長，而利率上升亦會增加供樓負擔，影響市場物業氣氛與交投，但經評估不會出現「斷崖式」下跌，因而樓市需求管理措施亦毋須調整。

事實上，全球經濟吹淡風、股價出現大熊市，但今年來香港整體住宅樓價僅回落6%，可見市場剛性需求強勁。同時，國際資金繼續看好內地與香港，香港銀行體系結餘超逾1200億元，保持在充裕的水平，香港銀行有條件緩慢地加息，有利住宅樓價有序調整。

不過，當前環球股匯債風暴愈演愈烈，隨時出現意想不到的金融黑天鵝事件。因此，即使香港住宅樓價不虞大跌，但在全球經濟持續下行、利率觸底回升、住宅供應穩步增加的形勢下，經歷十多年大牛市的香港樓市，恐會進入下行周期，置業者要有心理準備。

香港經濟具韌性、潛力大，在國家大力支持下，香港中長期增長動能猶在，經濟前景依然樂觀，有力抵禦外圍逆風；而香港金融與貨幣穩定性不會受到美國加息影響，並有能力守住不出現系統性風險的底線。但居危思危、未雨綢繆，永遠是正確的。

# 新聞界新氣象新風貌

香港新聞界慶祝中華人民共和國成立七十三周年酒會昨日舉行，各大傳媒高層幾乎全部到齊，特區政府從行政長官到三司、七局首長出席活動，90位議員中有80多位議員參與……這是自1956年香港新聞界舉辦首場國慶酒會以來，從未有過的盛況，展現了香港新聞界的新風貌、新氣象。

新中國走過的光輝歷程，是香港和祖國同發展、共進步、血脈相連、榮辱與共的一段崢嶸歲月。香港新聞界為維護香港社會穩定、增進香港與內地交流、促進香港人心回歸作出了貢獻。但無庸諱言，在相當長的一段時間裏，香港新聞界沙石俱下，甚至是烏煙瘴氣，有傳媒濫用「新聞自由」，以抹黑、妖魔化國家為榮，以阻撓特區施政、煽動鬧事為能事，這是極其錯誤的。

香港進入愛國者治港新時代，香港新聞界風氣得到了根本扭轉。行政長官李家超在致辭中

寄語香港新聞界，要多講好的香港故事，更要主動講好香港故事，講好「一國兩制」成功實踐的故事，講好國家發展一日千里、讓人民自豪的故事。他勉勵新聞界發揮所長，團結一致將香港的最新發展和正確信息，告訴給世界各地的人們。

在新的歷史起點上，在「一國兩制」的條件下，如何充分體現愛國愛港媒體應有的使命擔當？香港新聞界慶祝國慶籌委會執委會主席、香港大公文匯傳媒集團董事長、總編輯李大宏在致辭時表示，要始終心懷「國之大者」，始終聚焦香港發展，始終關心青年成長。

三個「始終」可以說概括了新聞界應有的使命和責任所在。只要香港新聞界始終從國家大格局、大戰略、大願景中思考香港的角色，去偽存真，激濁揚清，匯聚愛國愛港正能量，就一定能不負使命，講好中國故事，講好香港故事。

龍眠山

# 一手開價貼市搶客 Wetland沽清80伙

## 看好北都區發展潛力 剛需客進場

A4 要聞

大公報

2022年9月23日 星期五

責任編輯：譚澤滔 美術編輯：鮑俊豪

### 息魔來襲

美聯儲局加息0.75厘，香港銀行昨日隨之進入加息周期，這為4年來首次。新地(00016)天水圍Wetland Seasons Bay第3期昨日開賣，為加息後首個新盤，由於位處潛力無限的北都會區，吸引大批市民搶購，銷情熾熱，首輪80伙4個半小時搶清。不過，一手市場的小業主看淡樓市，紛紛削價拋貨。

大公報記者 梁穎賢



▲Wetland Season Bay第3期昨日開賣，吸引大批市民到場搶購。

### 買家心聲



#### 街坊林先生：對樓市有信心

約700萬元購買Wetland一伙兩房，屬於同區換樓，認為可以承受加息帶來的影響，對香港樓市有信心。



#### 慈母郭女士：加息只是數字遊戲

非常喜歡香港物業，剛以約700萬元購入3房單位投資。看好香港未來樓市，即使加息也不會影響對樓市的看法。認為加息只是數字遊戲，估計影響不了樓市多少。是次入市會支付首期，交由兒子供樓。



#### 擬入市林先生：增加供樓開支

睇中樓盤是大型屋苑，而且價錢與去年水平相若，感覺便宜，預算以600萬至700萬元買入兩房自住。可惜抽不到前籌，空手而回。入市考慮會納入加息因素，畢竟加大了供樓開支，但自覺可以負擔，亦不擔心樓價跌。即使樓價跌，租金仍可企硬，樓市仍可健康發展。

Wetland Seasons Bay第3期昨日首輪推售80伙，賣前收近1900票。昨日下午4時展開首輪銷售，分AB兩組到場報到。大批準買家到場登記，現場氣氛熱鬧。可以購買1伙至4伙的A組率先揀樓。該組有100個登記，出席率近60%。該組提供17伙供認購，約6時全數獲認購。

### 分多輪賣 銷情料有保證

B組有近1800個登記，分3組報到。保守估計過百客出席，場面墟口。市場消息稱，該組63伙一件不留，4個半小時80伙一Q清光。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，Wetland Seasons Bay 3期屬於剛需盤，開價貼市，而且位置優越，處於潛力無限的北都會區，同時毗鄰獨一無二的香港濕地公園，所以備受市場追捧。陳永傑表示，本港銀行昨

日宣布上調最優惠利率0.125厘，屬4年來首度調高息率。加息難免造成心理影響，Wetland Seasons Bay 3期首批以限量方式推售80伙，相信已考慮加息及市況因素，分多輪銷售，相信可令銷情持續有保證。

### 港息加幅輕微 衝擊小

他續說，9月一手市場暫錄約200多宗成交，預計全月錄約800宗成交，表現強差人意，比上月2000宗明顯下跌。雖然香港跟隨美國加息，但加幅輕微，相信市場早已有加息準備，所以對物業市場即時衝擊不大。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明預計，本月一手成交量不多於1000宗，主要乃本月推出的新盤規模較細，他期望下季可放寬防疫措施，及施政報告推出利好措施，否則全年樓價跌幅將超過8%。

# 上車盤Bellevue原價加推50伙 402萬入場

【大公報訊】加息無礙發展商推盤信心。恒地(00012)旗下粉嶺ONE INNOVALE-Bellevue，加推第4號價單涉50伙，折實平均呎價14848元，項目已推出243伙，有機會在下月初首輪開賣悉數推出。

ONE INNOVALE-Bellevue暫時錄逾2400票。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，因應市場需求，昨日原價加推4號價單，提供50伙，實用面積288至446方呎，折實平均呎價14848元，呎價由13558至15852元，折實售價402.78萬至686.71萬元。

項目下周首輪銷售，有機會悉推4張

價單共243伙，整批單位折實平均呎價14623元。林達民指出，樓盤1期連天台特色呎價高見2.08萬元，對2期特色戶銷情具信心，相信呎價有機會再創新高。

對於本港銀行加息，他認為，本地銀行加幅不會跟足美國加幅，屬市場可以接受範圍，只會產生心理影響，實際供款負擔不會大增。加息不會影響ONE INNOVALE-Bellevue部署，項目主要提供樓價約400萬至600萬元上車單位，市場具有剛性需求。

美聯住宅部行政總裁(港澳)布少明稱，項目開售首天首5名經該行入市的買家，將獲價值1萬元八達通增值額優

惠，總值共5萬元。

### HOLBORN下周一賣22伙

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，鯽魚涌THE HOLBORN昨加推價單4號，共涉47伙，實用面積221至452方呎，折實由539.466萬至1377.1萬元，折實呎價23356至30654元。

同日亦載最新銷售安排，加推22伙於下周一發售，當中包括4伙2房，14伙1房單位及4伙開放式單位，實用面積由221呎至452方呎，折實售價539.466萬至1377.1萬，折實呎價23356至30654元。項目累售107伙，套現約8.01億元。

減價盤，其中包括荃灣



### 二手劈價案例

樓盤	實用面積	賣出價	備註
沙田中心東寧大廈中層C室	310方呎	470萬元	屋苑至少3年新 低價
康怡花園D座中低層11室2房戶	509方呎	600萬元	美國議息期間急售80萬；屋苑樓價6年來新低
筲箕灣形薈1B座極高層A室2房戶	491方呎	1020萬元	6年賬蝕309萬元，連雜費料虧損370萬元
黃大仙翠竹花園6座中層A室2房戶	431方呎	486.8萬元	3年賬蝕29.2萬元，連雜費料損手55萬元

# 二手慘淡 荃灣單日新增50減價盤

【大公報訊】加息周期殺到，小業主持貨心態薄弱，美聯物業聯席區域經理鍾家豪透露，本港大型銀行宣布加息0.125厘後，荃灣區單日新增50伙減價盤，其中荃灣中心9座頂層一個單位，實用面積425方呎，連333呎天台，由6330萬元急降至550萬元，減幅達12.7%，呎價僅1.29萬元。他又稱，目前普遍業主提供3%至5%議價空間，惟荃灣區昨日未聞成交。

### 沙田中心3年首見「4字頭」

香港4年來首次加息，疊加環球經濟轉差等負面消息，小業主看淡樓市。沙田中心有2房單位以470萬元售出，為屋苑3年來首次重現「4字頭」；鯽魚涌康怡花園有投資者以600萬元急賣2房單位，為屋苑6年來新低價。

繼沙田第一城回落至400萬元後，沙田再有指標屋苑樓價失守心理關口。美聯物業首席助理聯席董事陳國良透露，沙田中心東寧大廈中層C

室，實用面積310方呎，今年7月開價580萬元，早前降至500萬元，當美國聯儲局議息結果公布後，昨日下午再劈價30萬元，以470萬元售出，樓價失守500萬元，屬屋苑至少3年新低價，比同類高峰期造價逾600萬元，大幅回落約130萬元或22%。

### 康怡2房600萬易手 6年低

中原地產首席分區經理楊文傑表示，康怡花園D座中低層11室2房戶，實用面積509方呎，享山景，原業主為收租客，數日前以680萬元將單位放售，前晚美國議息期間急售至600萬元賣出，實呎11788元，比2周前易手的D座低層2房單位再平85萬元，是為屋苑樓價6年來新低。不過，賣方早於2009年初以268萬元入市，雖低價沽出，賬面仍賺332萬元。康怡花園對上低位追溯至2016年5月，為C座低層14室以600萬元易手。該屋苑9月暫錄6宗成交，平均實用呎價

14705元。二手蝕讓此起彼落。中原地產資深區域營業經理黎百祥表示，筲箕灣形薈1B座極高層A室2房戶，實用面積491方呎，日前降價330萬元以1020萬元賣出，實呎20774元。原業主2016年11月以1329萬元一手買入上址，6年賬面蝕309萬元或23.3%，連雜費料虧損370萬元。

金滙地產分行經理梁永基表示，黃大仙翠竹花園6座中層A室2房戶，實用面積431方呎，日前以486.8萬元蝕沽，原業主持貨3年賬面蝕29.2萬元，連雜費料損手55萬元。

祥益地產執行董事盤嘉茵表示，目前觀望氣氛濃厚，屯門區昨日買賣呈膠着狀態，加息後新增減價盤包括大輿花園二期一個3房戶，實用面積587方呎，由760萬元減至728萬元，減幅4.2%。香港置業客戶董事陳建明表示，馬灣珀麗灣31座低層E室3房戶，實用面積678方呎，昨日由790萬元減至760萬元放盤，減幅約3.8%