

加息周期或見頂 供樓風險勿低估

因應美聯儲加息0.25厘，本港資金成本上升，滙豐、中銀、恒生等銀行昨日宣布加息0.125厘，最優惠利率上調至5.875厘。從美國及香港股市昨日均錄得升幅可見，市場普遍相信美國緊縮貨幣政策接近尾聲，對全球經濟的溢出效應也會減弱，這對包括香港在內全球經濟恢復具有積極意義。另一方面，香港樓市將因為息口上升而感受到更多壓力，特區政府有必要根據實際情況靈活應變，但顯而易見，目前並非是大幅撤辣招的時候。

過去幾年，美國在貨幣政策上大收大放，先是為刺激經濟而搞寬量，「大水漫灌」下刺激出高通脹。為壓抑通脹，美聯儲去年三月起加息，至今加息11次，息口上升5厘，創下21年新高，這種過山車似的貨幣政策為國際金融市場帶來很大的波動性影響，加劇了國際金融市場的調整。

雖然美聯儲年內再加息的可能性不能排除，例如有預測認為最快會在9月份再加息。但鑒於美國通脹水平已從高位回落，疊加利率可能加大經濟衰退風險，美聯儲這一輪加息潮相信已接近尾

聲，美元持續走強的動力減弱，外部環境將會趨改善。

香港實行聯繫匯率制度，但與美國處於不同的經濟周期，因此香港銀行沒有對美聯儲亦步亦趨，而是僅加息5次，合共加幅約1厘，最大程度地減輕了對經濟活動及樓市的衝擊力。

一年多來，香港樓市在多種因素影響下，向下調整了約15%。現在，隨着銀行再度加息，供樓成本隨之上升。以按揭30年、融資500萬元計，每月增加利息350元；若借貸1000萬元，每月增加利息700元，供樓者會感受到壓力，但在可承受範圍內。一般預料，本港樓市有機會再降，欲置業者需要慎重考慮自己的承擔能力。

但香港樓市的調整是在高位上的調整，目前樓價仍處於相對高水平。一些新盤開出後，不足500呎的小單位售價不低於1000萬元，對很多無殼蝸牛來說仍然是高不可攀。二手樓交易蝸牛本的新聞不時出現，也不能反映市場的全貌。事實上，香港房屋供不應求的局面在可見的未來不會改變，在香港全球搶人才等政策推動下，房屋剛需仍然是主

旋律，這與內地樓市供過於求的情況不一樣。種種客觀因素，決定了香港房屋仍然要維持現有政策，特區政府大幅調整樓市政策的可能性很低。

當然，這並不意味着特區政府的房屋政策一成不變。本年度財政預算案宣布降低印花稅，減輕了置業者的負擔。本月初，金管局修訂自居物業的按揭成數，價值1500萬元以下的單位最高可承造七成按揭，1500萬元至3000萬元最高可承造六成按揭。由於絕大多數置業者不會購買超過3000萬元的單位，有關政策為加快市民上樓及換樓提供了一定的便利。各界相信，特區政府及有關部門將繼續密切關注息口及市場變化，因時制宜，靈活應變，確保市場穩定，造福市民。

加息周期接近尾聲，市場不確定性大為減少，有利全球經濟復甦。中共中央政治局近日開會為市場把脈，部署下半年的工作，一系列推動高質量發展的政策將得到貫徹落實，包括增加市民收入、刺激消費，加大支持民企力度等等，這些政策穩定了市場信心，增加了香港發展經濟的底氣。

用好優勢傳播中華文化

近600件「國寶」首次展出、AI算法復原文物、裸眼3D還原考古「方艙」……近日，位於四川省廣漢市的三星堆博物館新館開始試運行，跨越3000年的文化盛宴大幕開啟。

三星堆是中國西南地區迄今所知規模最大、延續時間最長、文化內涵最豐富的先秦時期遺址，是領略中華文明的一扇窗口。新館一系列新展品，極大吸引着各地的遊客。相信不少香港家長也會趁着放暑假，帶孩子去內地旅遊，並將三星堆納入行程。

沒有機會去四川的市民也不必失望，因為香港故宮文化博物館早前已宣布，今年9月下旬會推出特別展覽「凝視三星堆——四川考古新發現」，展出120件三星堆珍貴文物，其中約一半是在過去兩年內發掘。

抽象的造型，神秘的符號，三星堆文物對世人有着極大的吸引力，讓大家感受古蜀文化的燦爛輝煌，體會中華文化的豐富多

元和恆久魅力。香港有「近水樓台」之利，三星堆文物已多次來港展出，市民及遊客大飽眼福。這次三星堆珍貴文物即將在香港故宮展出，更是別具意義，不僅因為香港故宮文化博物館的展出環境更好，更因為這裏已成為香港新地標，凸顯香港作為中外文化藝術交流中心的重要地位。

這些年來，內地精品文物源源不斷來到香港展出。去年十一月，香港特區發展局與國家文物局簽訂《關於深化文化遺產領域交流與合作的框架協議書》，讓這種展出進一步制度化、規範化和恆常化，這是其他城市「恨不到」的待遇，很多內地居民需要到香港才能看到那些在內地難得一見精品。

中央支持香港不遺餘力，香港要用好獨特的優勢，不斷從制度創新、機制創新入手，為傳播中華文化貢獻力量，為推動中外文化藝術交流作出更大的努力。

龍眠山

加息後首新盤應市 低開兩成吸客

紅磡GREENWICH開放式367萬 較1期賣平百萬

本港銀行加息後，首個開價的恒地位於紅磡新盤BAKER CIRCLE·GREENWICH，在息壓下無奈低開，首批價單56伙，折實平均呎價逾1.89萬元，較首兩期低出10%至20%，折實入場費367萬元，較第1期賣平足100萬，平均呎價及入場費皆平絕必嘉坊系列，項目最快下周發售。另外，長實油塘親海馱II，敲定下周開價，首批約132伙。

大公報記者 梁穎賢

加息
周期

BAKER CIRCLE·GREENWICH首張價單涉及56伙，實用面積215至490方呎，價單定價408.7萬至1006.1萬元，呎價19009至22643元，即供最高10%折扣，折實367.83萬至905.49萬元，折實呎價17108至20379元。

上述56伙折實平均呎價18928元，對比2022年6月推出的第1期必嘉坊、曦匯及同年11月推出的第2期必嘉坊，迎匯，首批折實均價各23888元及21238元，GREENWICH分別平20.8%及10.9%，平絕必嘉坊系列首批單位。

恒地：定價已反映加息因素

個別單位的入場費大幅低約兩成。GREENWICH首批銀碼及呎價最平為6樓C室，實用面積215方呎，開放式戶，向東北，折實367.83萬元，折實呎價17108元。比較迎匯首批的6樓A室開放式，實用面積222方呎，向東南，折實458.82萬元，折實呎價20668元。兩單位售價已相差約91萬元或19.8%。再與第1期曦匯入場單位6樓E室比較，折實價466.83萬元，折實呎價23110元，今期開放式單位的入場費，約逾一年賣平1球或21%。

據中原資料顯示，同區一帶新晉屋苑近期二手平均呎價介乎18528至20996元，GREENWICH貼近或平過同區的二手價。

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，GREENWICH開價已反映加息因素，比系列第2期平均約有5%折讓，形容屬「超級優惠價」，坦言相關開價與心目中尚有相當距離，冀藉此引起市場關注，其中24伙折實價低於500

萬元，本週六收票，最快下周開售。

對於本港再加息，林達民認為，困擾樓市的最壞消息已盡出，息口將近見頂，未來極具反彈潛力，認為現時屬入市良機，又指市場多數已消化加息因素，有信心購買力充裕的買家會入市。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，GREENWICH首批開價較同系去年11月時首批均價低10%，亦與同區新晉二手屋苑有5%至8%折讓，可見今次售價極具吸引力，相信已計及加息因素，加上今期入場費低於400萬元，是3期中最低，料可硬撼二手甚至居屋客，首批單位有望全數沽清。

長實營業部首席經理郭子威表示，親海馱II敲定下周開價，首張價單涉及約132伙。對於美國昨日加息0.25厘，本港大型銀行隨即加息0.125厘，他認為美息走勢進一步趨向明朗化，相信現時加息力度能夠遏通脹，惟短期本港樓市交投量難以增加，待市場消化壞消息後，料中長期增長力度較佳，預計本港經濟增長5%。

代理料掀新一輪減價戰

聯儲局議息後加息0.25厘，本港多間銀行宣布加P息0.125厘，陳永傑料將掀起新一輪一手減價戰，相信下半年開售新盤售價會非常吸引，最終買家受惠，現時可算是買家尋底的好時機。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，聯儲局議息結果一如預期，惟關鍵未有明確表示加息周期是否已經完結，息口走勢仍然難以預測，不排除至少再加一次息，為樓市添上變數。



樓價連跌兩月 專家：調整未完

高息環境

銀行加息周期未結束，本港樓市承受的下行壓力越來越大。差餉物業估價署公布的最新私人住宅售價指數，6月份報349點，連續兩個月回落，累跌約1.47%。今年首4個月約有5.83%升幅，上半年升幅收窄至4.27%。業界普遍認為，下半年樓價會平穩向下。

該售價指數在去年下跌逾15%後，今年首4個月受經濟復甦復常及通關消息帶動連續反彈4個月，累升約5.83%，但後勁乏力，5及6月即掉頭

向下，樓市跌勢相信是由中至大型單位跌價拖累。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，銀行持續加息，令市場對後市更為觀望，下半年樓價呈下跌趨勢已是不可爭事實，且會抵銷上半年的升幅。

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麟表示，高息環境及新盤量積壓，發展商下半年料減價賣樓，樓價有機會下跌。

高力香港研究部主管李婉茵相信

下半年市場仍籠罩着加息陰霾，導致樓市成交持續牛皮，樓價跌幅擴大，全年樓價最終只升約1%至4%。

住宅租金連升五個月

樓價向下，但私宅租金指數卻表現不俗，6月份報181.1點，連升5個月，上半年累升約3.19%，創6年來最大的半年升幅。業界相信是因為加息影響購買力及市場冷淡後市，部分準買家轉買為租；高才通計劃、內地學生來港讀書都帶旺租務市場。

鮑威爾：今年不可能減息

儲局議息

美國聯邦儲備局主席鮑威爾在議息後表示，9月再次加息或維持利率不變，要取決於經濟數據，但他卻斷然表示，今年不可能減息。鮑威爾發言後，聯邦基金利率期貨變化不大，仍有80%投資者估計9月將暫停加息。芝加哥儲備局觀察工具亦顯示，9月維持利率不變的機會達八成。

聯儲局在周四加息0.25厘，是過去12次會議中，第11次加息，並把利率加至22年以來最高。聯儲局會後的聲明表示，聯邦公開市場委員會（FOMC）將繼續評估最新的數據，才決定未來貨幣政策，言論與6月份聲

明大同小異。

雖然近期通脹放緩，加上經濟數據疲弱，將有可能令儲局官員停止加息，但鮑威爾在議息後的記者會上，卻未有表明9月份會繼續加息或是維持利率不變。鮑威爾在會上指出，儲局仍然專注於觀察未來數據的完整性，尤其會特別留意經濟是否進入低於趨勢水平的增長期，如果是，他認為通脹會回落。他又指，通脹從去年高位回落，又未對經濟造成嚴重的損害，是正面的發展。

自從6月13至14日的會議後，通脹數據一直低於預期，但儲局官員還未願意改變鷹派立場。鮑威爾重申，9月

份加息與否要視乎經濟數據。同時他指出適當時候會減息，但將不會在今年內。

歐央行加息1/4厘符預期

另外，歐洲央行昨晚公布7月議息結果，三大主要利率加息0.25厘，符合市場預期，即主要再融資利率升至4.25%、邊際貸款利率為4.5%、存款便利利率升至3.75%。議息後歐元先升後回軟，兌美元報1.1水平。歐央行議息聲明表示，預期通脹今年餘下時間會進一步下降，但在一段時間內維持在目標水平以上，管委會將致力確保通脹逐步回到2%的中期目標。

必嘉坊系列首張價單比較

項目	BAKER CIRCLE·GREENWICH	2期必嘉坊·迎匯	1期必嘉坊·曦匯
首張價單伙數	56	56	68
實用面積(方呎)	215-490	222-254	202-362
折實價(萬元)	367.8-905.5	458-1125	466.8-867.4
折實呎價(元)	17108-20379	20263-22510	22982-25039
折實平均呎價(元)	18928	21238	23888
開價日期	昨日	2022年11月	2022年6月