

美國加息漸近 經濟復甦未穩 銀行估價趨保守 置業要留神

各國央行量化寬鬆令環球資產市場水浸，美國在上周表明即將「收水」，相信下一步將落實加息的步伐，而且本地疫情未退，經濟復甦未穩，為本港樓市添上不明朗因素。有按揭代理認為，在樓市種種不明朗因素下，買家入市要小心，二手屋苑成交減慢，加上預期明年美國加息，銀行估價也受到影響。雖然在「北部都會區」願景以及發展商加快推盤「炒熱」樓市，但目前入市磚頭仍難言安全，小市民置業前應小心為上。

●香港文匯報記者 黎梓田

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明認為，是次量化寬鬆規模比以往更大更急，美國「收水」及加息的速度或比以往快，加上種種經濟因素支持，加息周期最快有機會於明年中開始。香港方面，加息會提高銀行利息成本，因此可能會影響銀行的按揭優惠，對投資者亦會構成心理影響，估計按揭優惠在未來會趨向保守，而銀行對物業估價在未來會有幾個百分點的上落。

美加息初期 港拆息仍處低位

中原按揭董事總經理王美鳳表示，美聯儲「收水」屬市場預期之內，但影響未必會即時傳導至香港，本港息率大致受美息走勢、資金水平及流向、港元需求所影響。她預期，即使明年美國開始加息，本地按息受拆息(HIBOR)調整所影響，預期美加息初期，港元拆息在資金充裕環境下跟隨息率上調的速度有可能較慢，由於預期美明年僅象徵性加息，料今年本港仍處低息環境。與此同時，全港二手屋苑成交錄得下跌，有代理指出，每次二手成交出現減少，銀行估價就很大機會會下跌。根據利嘉閣地產研究部數字，10月份港九新界三區登記量全跌。當中，新界區跌幅最顯著，按月減少14%，月內錄得1,582宗登記；港島區亦跌13%，僅錄629宗登記；至於九龍區則錄得846宗登記，按月同樣下跌13%。

減價盤近清倉 交投放緩

曹德明亦表示，最近銀行對物業估價的走勢平穩，物業估價較上季上升約4%至5%，而施政報告提出「北部都會區」願景後，新界樓價整體上也再上升2%至3%左右。最近一手搶去不少二手客源，加上二手減價貨已消耗得「七七八八」，買賣兩開下，樓價以及銀行估價的升勢都受到阻滯。而根據本報追蹤屋苑估值所得，十個主要屋苑之銀行估值大致趨升，但亦有個別市區屋苑估價出現下跌。

新界西北區方面，近日受到新盤帶動，不少買家也到西北開盤。中原地產王勤學表示，元朗區自施政報告後成交加快，尚悅上月錄得9宗成交，包括8座低層E室，實用面積355方呎，屬於細兩房開隔，獲上車客以537萬元承接，折合呎價15,127元。中銀對上述單位的網上估價為526萬元，較成交價略低約2.1%。

而九龍區油塘麗港城，銀行對其單位估價亦相當審慎。世紀21康聯康向斌表示，麗港城上月尾錄得38座高層E室易手，實用面積681方呎，屬於3房開隔，以1,040萬元易手。中銀對上述單位網上估價為1,019萬元，較成交價估少約2%。



●專家相信，美聯儲「收水」屬市場預期之內，但影響未必會即時傳導至香港。資料圖片

十大屋苑網上估價一覽

單位(面積)	中銀(變幅)	滙豐(變幅)	恒生(變幅)
鯽魚涌太古城恒山閣低層G室(581方呎)	1,274(14.3%)	1,142(1.4%)	1,142(1.4%)
香港仔中心海龍閣N座低層2室(438方呎)	704(13.5%)	696(4.3%)	696(4.3%)
北角和富中心14座中層A室(1,031方呎)	1,982(7.3%)	2,099(10.4%)	2,099(10.4%)
荔枝角美孚新邨4期百老匯街107號中層B室(850方呎)	1,219(2.5%)	1,192(-1.1%)	1,192(-1.1%)
觀塘麗港城4期20座高層B室(517方呎)	839(4.1%)	849(3.3%)	849(3.3%)
牛頭角淘大花園F座低層8室(375方呎)	615(7.9%)	562(4.1%)	562(4.1%)
沙田第一城4期43座高層A室(284方呎)	601(6.2%)	597(2.4%)	597(2.4%)
元朗YOHO Town 1期8座高層G室(545方呎)	910(1.6%)	999(4.6%)	999(4.6%)
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室(549方呎)	625(3.6%)	624(3.0%)	624(3.0%)
粉嶺花都廣場2座高層F室(413方呎)	600(2.6%)	592(5.2%)	592(5.2%)

註：估價數字在2021年11月4日查詢，並與2021年5月31日作比較

●資料來源：各大銀行網上估價服務、土地註冊處

●製表：記者 黎梓田

專家對息口看法

美國最快明年中加息

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明：美國「收水」及加息的速度或比以往快，加上種種經濟因素支持，加息周期最快有機會於明年中開始，短期內對拆息影響不大。加息會提高銀行利息成本，可能會影響銀行的按揭優惠，對投資者亦會構成心理影響，從而影響銀行估值。

港息今年仍處低位

中原按揭董事總經理王美鳳：美聯儲「收水」屬市場預期之內，但未必影響傳導至香港，本港息率大致受美息走勢、資金水平及流向、港元需求所影響。她預期美加息初期，港元拆息在資金充裕環境下跟隨息率上調的速度有可能較慢，由於預期美明年僅象徵性加息，料今年本港仍處低息環境。

對供樓負擔無大影響

星展香港財資市場部董事總經理王良亨：因為現時的實質利率仍是負利率，一旦負利率上升，對股市、樓市其實都有負面影響。與樓按相關的一個月拆息較聯儲局議息前升約30點子，但仍接近十年低位。相信即使加息，未必會對供樓人士造成負擔。

可考慮定息貸款計劃

紀惠集團行政總裁湯文亮：未來的負面因素始終是利息，所以買家應先自己做壓力測試，可以的話，採用按揭證券公司的定息貸款計劃。

「北部都會區」發展需時 二手估價貼市

香港文匯報訊(記者 黎梓田)自「北部都會區」公布後，加上發展商近期推盤炒作，周邊屋苑一直成為市場討論焦點，惟區內物業投資價值見仁見智，有該區業主認為十年願景「等太耐」，倒不如套現換樓。「北都」效應對區內樓市只有短暫的刺激作用，銀行對區內二手物業的估價也未見太鬆手，如粉嶺花都廣場2房單位僅估多逾2%。

專家提醒避買納米樓

專家向香港文匯報記者分享指，現時貿然入市新界西北樓盤，所要承擔的投資風險偏高，最好待區內基建落實後才考慮入市。同時，加上政府提出將人均居住面積提升到215至237方呎，投資物業時亦應向大灣區的人均居住標準睇齊，避開納米樓這些「年代產物」。

中原地產區域營業經理區國健表示，自施政報告公布「北部都會區」願景後，業主放盤態度趨強硬，議價空間由本來的3%至5%收窄至1%至2%，即變相加價，但未有明顯的反價或者封盤出現。他也提到，「北部都會區」願景吸引不少投資者到來掃貨，例如早前傳媒報道一名趙姓神秘富豪過去半年先後累計斥逾5.73億元，掃入區內3幢洋房及29個新盤分層單位，合共32伙。

投資者比例增至三成

區國健指，以他觀察所見，北區的用家比例由八成下跌至七成，而投資者比例亦相應由兩成增加至三成，即投資者數量增加接近一半。不過，由於上水等屋苑處於低水，一般500萬至600萬元左右可以買到鄰近鐵路站的2房，因此吸引不少用家前來問盤。近期入市氣氛確實向好，上水皇府山10月錄約3宗成交，屋苑最新錄得1座中層F室，單位實用面積490方呎，屬2房開隔，議價後以670萬元獲用家承接，實用呎價13,673元，屬於市價。據中銀對上述單位的網上估價為712萬元，較成交價估突約6.3%。

至於毗鄰的粉嶺區，中原分區營業經理洪文峰表示，搵樓客較之前略為增加，有業主認為「北部都會區」願景至少要等十年，倒不如先套現換樓，因此仍未有明顯反價或封盤個案。他透露，花都廣場10月共錄約4宗成交，屋苑最新錄5座中層F室，單位實用面積413方呎，屬2房開隔，議價後以543萬元承接，實用呎價13,148元，較市價略低約1%至2%。中銀對上述單位的網上估價為556萬元，較成交價輕微估突2.4%。

長實疫苗抽獎500萬得主 買#LYOS一房退休



●獲得長實疫苗抽獎頭獎的盧先生(右二)購買#LYOS一個1房連花園的單位。左起為：長實高級營業經理楊桂玲，盧先生弟弟，盧先生和長實趙國雄。

首個位於「北部都會區」範圍內的新盤、長實旗下水橋#LYOS昨日首輪開售220伙單位，其中200伙以價單形式推出，20伙則招標發售。據#LYOS銷售安排資料顯示，早前長實集團/李嘉誠基金會公布疫苗接種大抽獎的得獎者，獲得的禮券組合可用作支付購買長實發展之香港一手住宅物業的部分樓價。據悉，有3名得獎者選用禮券購入洪水橋新盤#LYOS。抽中頭獎的盧先生，獲得500萬元的長

江集團精選禮券組合，其中以400萬元選購#LYOS一個1房連花園的單位，該單位售價逾500萬元，故需額外補價逾100萬元。他透露，現租住筲箕灣的單位，購入#LYOS作自住。他坦言，只參觀了項目的示範單位，並沒有親身到洪水橋了解物業的環境及概況，更笑稱自己半退休，購入單位作「隱居」。被問及怎樣看樓市前景，盧先生弟弟指，市場上有需求，預計樓市會平穩，亦會留意日後加息等情況。

各界對投資「北部都會區」物業看法

學者

麥萃才：小心買中保育地帶
香港浸會大學財務及決策學系副教授麥萃才表示，施政報告提出「北部都會區」願景只是涉及一些初步的考慮，貿然入市西北區樓盤的投資風險較高，因為「北部都會區」土地較多，而且不是「塊塊地都有潛質」，保育地帶不會有商業價值，因此應「避得就避」。在有關規劃未落實之前，支付溢價入市風險相當高，因為「可以中亦可以唔中」，最好先等有相關落實後才考慮入市，因為即使溢價上漲，也只是「有買實無買錯」，總比規劃完全落空為佳。

投資者

湯文亮：供應多 入市勿急

紀惠集團行政總裁湯文亮認為，樓市整體供應增加，未有反價封盤是正常，在元朗就有一些業主反價，他就認為不用太急入市，始終是供應多，樓價自然會調整，如果現在入市，可能買貴樓。至於新界西北盤或北區盤會否跑贏大市，湯氏則指樓價走勢會是差不多，沒有特別優勢。如果有能力，最好買大些少單位，例如600呎以上。他提醒，未來的負面因素始終是利息，所以買家應先自己做壓力測試，可以的話，採用按揭證券公司的定息貸款計劃。

王家安：公屋多 樓價難大漲

投資者王家安表示，「北部都會區」的規劃與港島不同，前者是創科為主，後者是「賺大錢」行業為主，例如金融及專業服務。他認為，兩者定位不一，「北部都會區」房屋供應以公營房屋為主，不會有像港島般的超級豪宅出現，因此難以炒起樓價。王家安又指，「北部都會區」這五字並非是帶起新界樓價的重點，基建才是，因此如果想買新界樓投資，最好買入接近基建或者受惠基建的樓盤，特別是西邊(屯門、天水圍、元朗)等，但應避開投資200呎以下的納米樓。

測量師

張翹楚：高樓齡物業難待收成

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，現有基建配套的時間表一般都要15至20年才能做好，以10年樓齡二手樓為例，等基建要10年，要成形也要再等10年，屆時物業已有30年樓齡，可能被買家壓價，因此買入全新樓的風險會相對低。在施政報告提出將人均居住面積提升到215至237呎，即兩口家庭面積將高達474呎，而一河之隔的深圳，人均居住面積已達300呎，即兩口家庭要有600呎。若以整個大灣區的居住需求來看，若然財政能力允許，最好買600呎或以上的單位。