

新過海線帶挈 東鐵沿線樓吃香

沙田區屋苑率先成入市選擇 租金回報逾3厘

東鐵線過海段通車，鐵路網絡更為完善，沿線屋苑租賃投資氣氛再升溫，惟本港樓市升溫卻碰上美聯儲加息縮表，加上地緣政治影響下，「買樓收租」抗通脹仍難言是一個理想出路。不論磚頭抗通脹效力有多大，沿線屋苑如沙田第一城等已率先成為收租的選擇。有投資者和地產代理指出，受惠於過海段通車，屯馬線、東鐵線沿線的大型屋苑或單幢樓，租金回報一般有2.5厘至3.5厘水平。投資者不要只追求新屋苑及納米樓，有時樓齡舊物業位置佳和適合戶型，投資回報反而會更加理想。

◆香港文匯報記者 黎梓田



受惠東鐵線過海段通車效應，沙田第一城等屋苑已率先成為入市選擇。資料圖片

在土瓜灣區工作多年的置物業總經理林巍向香港文匯報表示，東鐵線過海段通車，由紅磡站至新界東的屋苑固然會受惠，但他也提到，土瓜灣、新蒲崗及啟德，由於是將來九龍東發展的核心地區，這些屋苑受惠程度會較大。受到通車消息帶動，不少外區客都開始把眼光放到該等地區，環海、東岸、翔龍灣、傲雲峰、啟岸等屋苑睇樓量均大增三成。

林巍續指，土瓜灣、新蒲崗及啟德區內的屋苑均是屯馬線沿線屋苑之中較接近啟德發展區，留意三區的交通反應相距甚大。以土瓜灣屋苑為例，當中傲雲峰4月成交錄得約9宗，較疫情爆發時增加約一倍，而翔龍灣、傲雲峰、Downtown 38等屋苑亦持續錄得成交；至於新蒲崗主要屋苑只有譽、港灣，樓價比起啟德新盤只相差一成，客源會湧去新盤供應量較多的啟德區，新蒲崗屋苑不會有太多成交。

民生配套成熟處名校網較優

林巍又分享道，從磚頭投資的角度，假設

土瓜灣、新蒲崗及啟德的樓價在將來都會升三成，餘下來就要看租金回報，而最好租的屋苑自然要有足夠民生配套，例如銀行、街市、食店等，其中土瓜灣一帶屋苑就較為優勝，租金回報亦會比其他地區高；至於啟德區樓盤，租金回報則要有心理準備守2至3年，待區內配套成熟之後始會轉好。

他提到，以最接近港鐵宋皇臺站的傲雲峰為例，由於區內有成熟民生配套及位處名校網，加上樓齡不足20年，因此租務會較旺，其中454方呎單位，月租約2萬元，目前樓價大約870萬元，租務回報有接近3厘水平，在住宅物業來說屬於高水平。

唐樓按揭難 吸引博收購買家

另外，馬頭角新盤開售，亦帶動同區成交。林巍指，區內較新樓齡的屋苑如臻尚、津匯、喜點、翔龍灣、環海、東岸等，雖不及傲雲峰般方便，但亦能以成熟的民生配套取勝，平均租金回報介乎2.5厘至2.6厘左右。翔龍灣361方呎單位，月租約1.45萬元，目前樓價大約700萬元，租務回報大約

2.5厘；環海·東岸1房單位307方呎，月租約1.4萬元，樓價約680萬元，租務回報同樣有約2.5厘。區內舊唐樓較難按揭，因此只能吸引購入博收的投資者，租務回報來說則有2.8厘至3厘。

啟德區放租競爭大 拉低租金

林巍又指，啟德區新盤由於有大量新入伙盤放租競爭，加上區內配套仍然未成熟，放租平均要等1至2個月才有租客，租金回報亦較低，平均只有2厘以下。以啟德嘉峰匯為例，早前有一間450方呎單位以1.6萬租出，惟買入時樓價約1,100萬元，租務回報只有1.7厘。

黃埔站上位置上相當接近東鐵線過海段，因此區內屋苑近兩週睇樓量也有輕微增長，中原地產王子健指出，其中黃埔花園的睇樓量增加大約一成，惟仍以自住買家為主，投資者未見大幅增加。區內配套發展成熟，不少家庭客及年輕客均到這區尋租，而主要屋苑黃埔花園單位的租金回報不俗，2房至3房單位都有接近3厘回報。

港勢隨美加息 買樓自住勿投機

香港文匯報訊（記者 黎梓田）美聯儲加息步伐提速以抗通脹，市場預料港匯會多次觸及弱方兌換保證，影響本港資金供應，影響投資入市氣氛。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，估計今次5月份加息半厘後，本港銀行同業拆息(Hibor)一個月利率會上升至0.6厘至0.8厘。由於本港沒有大型IPO，資金需求不會太吃緊，Hibor如觸及0.8厘估計也會下調。不過，曹德明認為，由於加息實際影響購買物業的投資回報，投資氣氛有機會因此減弱。如以Hibor升至0.6厘，則實際按息會升至大約1.9厘附近，如果投資住宅物業的租金回報有3厘左右會比較理想。

曹氏指，通脹在短期會反映在資產價格上，通脹因素有利資產價格，只要美國通脹情況不至於嚴重至瘋狂加息，購買住宅物業仍然是穩健的選擇。但他提醒，本港按息仍有上升風險，買樓應以自住為佳，切勿短炒投機。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，美國聯

儲局已視打擊高通脹為首要任務，以當地嚴重高通脹率8.5%及近9萬億美元的資產負債規模來說，加息及縮表步伐實屬溫和。本港聯匯制度下，港息將跟隨美息上升，預料港元拆息將會逐步上升。

按息仍低 影響供樓負擔不大

王美鳳指，是次美息上升半厘後，預期1個月港元拆息將會逐步輕微上升至0.4%，屆時本港以H按（銀行同業拆息按揭）為主導之按揭將升至約1.7%，由於市場普遍預期美國將於6月份再加息0.5厘，其後本港按息有機會邁向接近2%水平，對比現時按息1.5%，加幅約半厘，每100萬元按揭額計30年期，每月供款增加約250元（增加7.3%），影響暫輕微，加上政府今年放寬按揭樓價上限推出「財爺PLAN」，有效為置業人士降低首期負擔，相信供樓利息上升對樓市實質影響不大。

王美鳳續指，現時本港H按為主流之按揭

計劃，按息約1.5%，而H按普遍設有以P按（最優惠利率按揭）為基準之封頂息率（現為2.5%）。換言之，拆息上升，最優惠利率(P)上升前按息仍會低於封頂息率即2.5%。由於下半年美國已預料有機會於7月份加息0.5厘，屆時聯邦基金利率已達2%，而其後落實加息之幅度視乎經濟走勢，不排除下半年港P有機會上升，但估計本港按息即使上升，年底仍較大機會低於3%水平。

下半年或加P 按息料低於3厘

王美鳳指出，雖然現時H按實際按息約1.5厘，但銀行計算入息要求是以息率較高之H按封頂息率（現為2.5厘）計算，而壓力測試則以2.5厘加3厘即5.5厘計算，可見現時供樓人士的供款防守力很高。而即使拆息將會上升但封頂息率未有上升，按揭申請人的供款入息要求未變，換言之用家現時的借貸能力（按現時入息可借的按揭額）其實未變。

土瓜灣屋苑租金回報情況

假設現時HIBOR為0.2厘

H按計劃息率：H+1.3厘（上限P-2.5%，P=5%）

屋苑：傲雲峰

樓價	870萬元
貸款額	435萬元(借五成)
貸款年期	30年
每月供款	15,013元
月租	約2萬元
租金回報	約2.76厘
每月淨收入	約4,987元(未計雜費)

屋苑：翔龍灣

樓價	700萬元
貸款額	350萬元(借五成)
貸款年期	30年
每月供款	12,079元
月租	約1.45萬元
租金回報	約2.48厘
每月淨收入	約2,421元(未計雜費)

資料來源：經絡按揭轉介及地產代理 製表：記者 黎梓田

入市宜揀發展成熟大型屋苑

香港文匯報訊（記者 黎梓田）受惠於東鐵線過海段通車，資深投資者伍冠流透露個人投資心得，看好沙田中心、沙田第一城、屯門市廣場、龍門等大型屋苑，料今年租金升幅有1%至2%。屯門市廣場租務回報有約2.8%，沙田第一城有約3.5%，買舊一點的屋苑回報會高一些，加上發展成熟，容易租出去。

付五成首期 買樓收租抗通脹

伍冠流又表示，在美聯儲持續加息的預期下，買樓收租在支付五成首期下料能抗通脹。他估計，香港不會緊貼美國的加息步伐，政府公布放寬社交距離措施，一眾打工仔復工有望，他認為將會刺激樓市租賃，租金會上升一至二厘，租務回報勢頭看升。在屯馬線及東鐵線沿線屋苑中，買二十年樓齡左右的最好，發展成熟又交通方便。

另一邊廂，投資者王家安也對香港文匯報分享他的看法，他表示屯馬線中，最睇好啟德站天寰及柯士甸站The Austin；東鐵線睇好九龍塘站又一居。假如不夠預算，可以考慮未來屯門南港（現時輕鐵屯門泳池站附近的南浪海灣。假如疫情完結，以上屋苑租金有機會升8%。而以上屋苑目前租金約2.5厘，但預期未來市況正常時租數目會有較大反彈。

限呎政策影響 不看好納米樓

王家安認為，第五波疫情無法睇樓令交投接近冰封，放寬後會刺激買賣及租賃，但短期租金未必會上升很多，除非市況正式回復正常。美國加息是迫於通脹升破40年新高，由於通脹是帶動樓價和租金的重要因素，所以即使加息並不影響買樓收租抗通脹。對於投資納米樓，王家安卻指出，從近期推出的限呎政策，可以看出政策並不利好納米樓，不排除未來會有再進一步的打壓政策出台，例如限貸。

紀惠集團行政總裁湯文亮表示，「波叔PLAN」下買1,000萬元以下住宅單位可以借足九成，貼少少錢就可以買到兩三百方呎物業，但如果不遵守借盡九成的規矩，「供唔掂」要賣樓的時候就會鬧到財爺飛起。以現時按揭條件，如果借900萬元，每年要還4%，即36萬元本金，另加2厘利息，即每年18萬元，每個月總共要還款達4.5萬元。

最好先計好自己條數才入市

湯文亮提到，如果現在的租金或者供款大約是2.3萬元，在用了九成按揭之後，供款多了很多。買樓的人當然需要準備，在最初一兩年一定沒有問題，但長期入不敷支，始終是有問題。故用九成按揭的人是有一個條件，就是所供款與原有供款或者租金差不多，就算有相差都不要太大，否則時間長了或者利息上升後就會財困，最好計好自己條數才決定入市。

金管局挺港元 再接錢31.64億

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）市場對美聯儲加息的預期升溫，帶動美元指數在升穿104後仍居高不下，港元表現相對疲弱，連日觸發7.85弱方兌換保證水平，在聯匯制度下金管局連續三日入市買入港元，最新一次在上周六(14日)凌晨紐約時段入市承接約31.64億港元沽盤。港銀體系總結餘在5月17日結算後，將會縮減至3,258.94億元。

自上周四(12日)起，金管局一周內已連續三日入市，累計4度接錢，其中在上周四(12日)兩度接錢，分別接15.86億港元及40.82億港元，上周五(13日)接28.65億元，昨再接31.64億元，意味三日內累計有116.97億元流出港元。

華僑銀行經濟師謝棟銘表示，金管局連番入市撐匯，雖然令港元流動性有所收緊，目前港銀體系總結餘仍維持在較高水平，港元拆息的調整幅度不大，港美息差沒有明顯收窄，加上美國早前公布4月通脹數據保持熾熱，料美聯儲繼續積極加息對抗通脹，令港元下行壓力將持續，料港匯未來一段時間將在7.85水平附近橫行。

陳家強：港銀結餘充裕 無需太擔心

◆陳家強相信，本港有足夠儲備和能力渡過任何難關。



香港文匯報訊（記者 馬翠媚）美國重啟加息周期下，市場憂慮資金將加快自新興市場流走，財庫局前局長陳家強昨出席電台節目時大派定心丸指，在港銀體系總結餘充裕下，料本港不會完全跟隨美國加息步伐，又強調雖然買樓和供樓負擔可能

增加，但經濟萎縮屬正常周期，呼籲市民無需太擔心。

港不會完全跟隨美加息步伐

陳家強認為，本港首季受累疫情影響，令經濟活動停頓，雖然現時社交距離措施逐步放寬，但全球供應鏈又出現問題，若美國再加息料將會減弱金融市場投資及新股上市的氣氛，令本港經濟增長持續受壓。不過他提醒美聯儲和央行在前年疫情剛爆發時，曾一度大幅減息並增加資產負債表，故即使現時階段再加息都只屬正常調整，相信不會構成嚴重衰退，認為市場無需太悲觀。

港匯連日觸發7.85弱方兌換保證水平，迫使金管局一連三日入市接錢，港銀體系結餘料將會縮減至3,200多億元水平。陳

家強提到，美國一些對沖基金過去曾多次「唱衰」聯匯，但未曾成功，強調聯匯制度仍很堅固，相信會發揮應有作用。他相信港元和美元現階段不會脫鉤，否則全球都承受不到巨大的經濟動盪，以及對資產的打擊。不過他提醒從大局着想，仍要制定預案，應對金融武器化帶來的影響。

聯匯制堅固 可發揮應有作用

陳家強亦呼籲市民要接受新格局，他認為國家經濟發展有條理，方向不會逆轉，亦會保持開放，但要習慣在大國博弈下不時會有「噪音」，市民或有波動。他重申，在中美角力和其他國際形勢下，香港只要保持金融體系穩健，「底子夠厚」，就可守得穩陣，他亦相信本港有足夠儲備和能力渡過任何難關。