

息疫夾擊樓價半年挫3.4%

細單位月跌近2%最傷 見逾兩年新低

美國進入加息周期，過去3個月已加息1.5厘，也帶動本港的H按息期間上升約1.3厘，加上新冠肺炎疫情反覆，導致近月樓價持續下滑。最新6月差估樓價指數報380.5點，按月跌逾1.14%，連跌第二個月，跌至2020年12月以來的一年半新低。當中，跌幅最大是上車客的A類細單位(面積430方呎或以下)，按月勁跌1.84%，至兩年多新低，樓價回到疫情初期水平。而6月樓價指數按年計更跌3.4%，總結今年上半年，樓價累計跌幅亦為3.4%。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

受到息口上升及疫情反覆的雙重夾擊，本港樓價受壓。差估署昨公布最新數據顯示，6月私人住宅售價指數報380.5點，較5月的384.9點再跌1.14%，連跌2個月兼創近4個月最大單月跌幅，並為2020年12月後最低。

值得注意的是，6月各類物業的樓價指數均全線向下，以A類細單位(實用面積430方呎或以下)按月跌幅最勁，最新指數為417.1點，按月勁跌1.84%，並且為2020年2月之後約2年4個月新低，半年計則下跌4%。跌幅第二大為C類單位(面積753至1,075方呎)，按月跌1.75%。面積1,076方呎或以上的D及E類大單位，按月跌幅亦達1.56%。

利嘉閣：入市減慢 議價擴大

利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，6月差估指數主要反映5月中旬至6月上旬市況，當時美國大幅加息0.75厘，亦碰上疫情略有反彈，導致市場表現審慎，買家入市步伐減慢，二手業主需擴大議價空間及減價，導致樓價跌幅加大。

回顧今年次季，樓價曾於第五波疫情後稍見起色，但美國加息陰霾下「打回原形」，樓市結束升勢，整季微跌0.24%。總結上半年樓價指數已累跌3.4%，對比去年9月的歷史高位398.1點，更累跌4.42%。

新盤貼市價 指數料續跌

近期所見，樓市形勢無大改變，新盤更以貼市價甚至低於市價推出，對二手市場持續構成壓力。市場預期美國仍將以較急步伐調升息口，進一步令二手交投出現拉鋸轉淡的局面，對量價均帶來壓力。陳海潮預料，下次公布的7月樓價指數再跌1%左右。

展望下半年，陳海潮相信要視乎疫情進展，倘能維持受控，並能加快通關步伐，下半年樓價料有較顯著反彈空間，全年樓價可望平穩，甚至掉頭回升；否則在缺乏利好因素並適逢本地銀行之後有機會跟隨美國加息下，全年樓價恐難扭轉跌跌的格局。

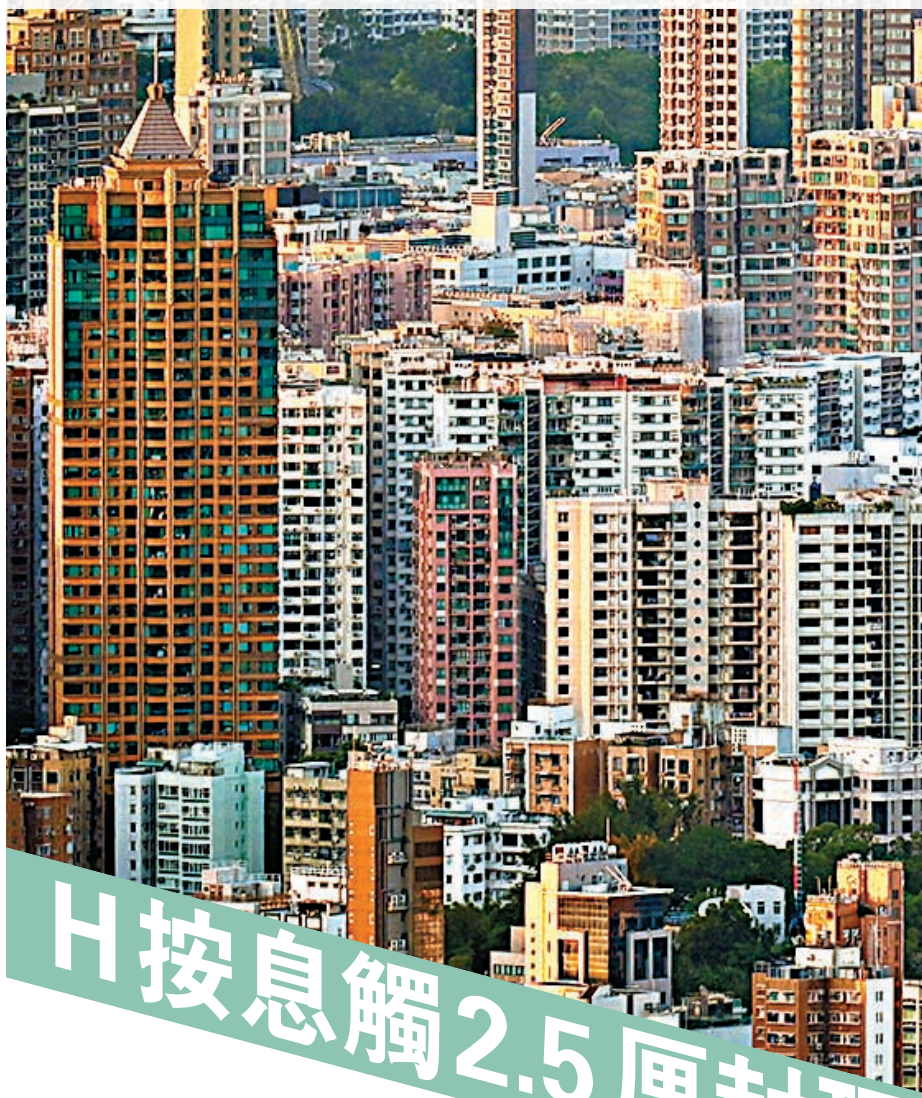
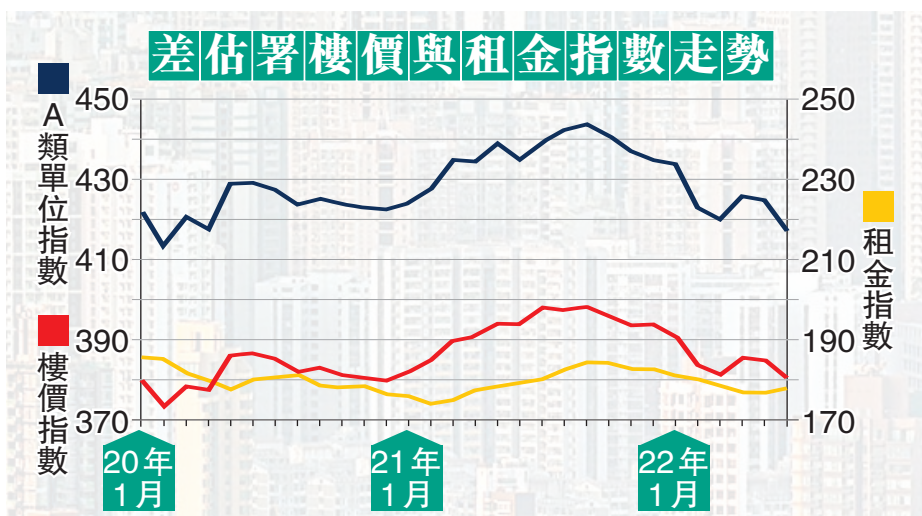
萊坊董事兼大中華區研究及諮詢部主管王兆麒亦預料下次公布的7月樓價指數依然下跌，表現與6月相若。他指，市場欠缺利好消息，不少買家及賣家持觀望態度，對後市睇法也出現較大分歧，導致很多二手成交膠着，再加上多個新盤發售，與二手市場造成競爭，二手樓價將繼續受壓。

中原地產亞太區副總裁兼住宅部總裁陳永傑指出，美國上月中加息0.75厘，屬27年來最大加幅，今日或再加息0.75厘。雖然香港未有跟隨美國加息，但其陰霾始終對置業人士造成心理壓力，6月二手成交較4月跌近兩成，7月一手新盤以低於市價開盤，會激發購買力，但亦會引起二手業主減價，故相信7月樓價將繼續調整，成交量則會反彈。

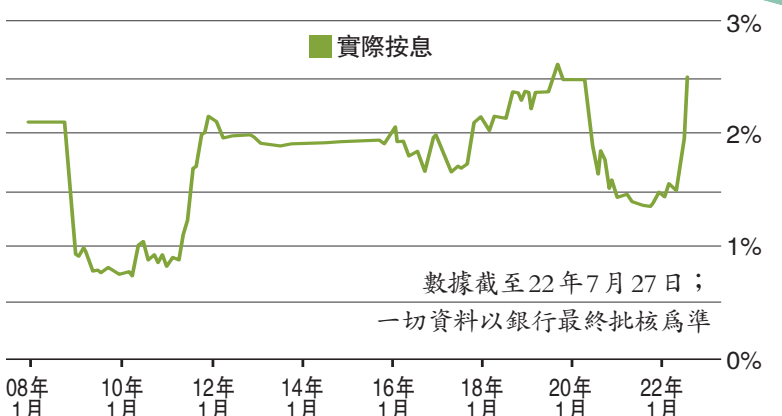
私宅租金指數結束八連跌

另外，本港6月私宅租金指數報178點，按月回升0.73%，結束連跌八個月局面。首六個月整體租金累跌近2.57%。王兆麒表示，隨着失業率開始回落，住宅租金開始止跌回升，部分地區住宅租金受本地家庭客及留學生租賃需求上升而帶動。

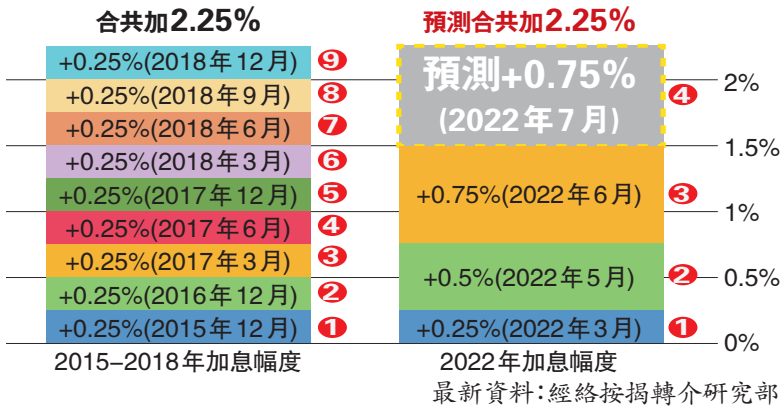
陳永傑亦指，租金反映市場實質住屋需求，物業買賣成交量小，同時令租賃需求增加。



H按實際按息走勢



美國聯邦基金利率加息幅度



當年9.5厘息 陳茂波：不會爆98年樓災



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)美聯儲局今晨公布議息結果，市場料其將加息0.75厘甚至1厘，勢將進一步扯升香港的息口。財政司司長陳茂波預料，港銀未來數月或上調最優惠利率(P)，但對比1998年時拆息達9.5厘，今時拆息只是2.2厘，認為本港縱使加息，亦不太可能引發類似1998年的樓市危機。財庫局局長許正宇昨亦指出，香港未來是否跟隨加息要視乎流動性，但隨着息口上升，市民參與投資活動要小心管控成本。

◆財政司司長陳茂波認為，香港無須跟隨美國的加息幅度及速度。

數月內加P 後市無須悲觀

美國進入加息周期。陳茂波在報章的訪問中表示，香港將無可避免需要加息，但銀行業流動性仍相對充足，香港無須跟隨美國的加息幅度及速度。預計未來數月最優惠利率可能上調，將會是4年以來首次提高，上調時間取決於銀行及存款流動而定。由於住宅供應仍然有限，政府未計劃放鬆需求管理措施，會繼續增加土地供應，加快房屋供應，不排除發展郊野公園邊陲地帶興建房屋。

許正宇強調金融系統穩健

許正宇昨在出席一個電台節目時表示，香港未來是否跟隨加息要視乎流動性，但隨美國加息，投資活動的成本或增加，市民要小心衡量風險。對於加息步伐進取會否對樓市造成影響，許正宇表示，樓價受整體經濟影響，並非單純跟隨利息走勢而調整。目前有一半私樓已經沒有按揭，買家承接按揭時亦要經過壓力測試，強調整體金融系統穩健。

許正宇指，目前香港外匯儲備是貨幣基礎的1.7倍

達到4,400多億美元，香港的經常賬亦處於盈餘狀態，相對其他經濟體基礎穩固，顯示香港金融和銀行狀況穩健。他指，香港作為外向型經濟體，外圍經濟活動對香港有很大影響，短期或會受美國加息影響，但香港整體金融和銀行體系穩健，中長期而言，亞洲地區及中國的經濟發展動力仍然存在。



◆財庫局局長許正宇表示，樓價並非單純跟隨利息走勢而調整。

H按息觸2.5厘封頂位 年內恐見3.5厘

香港文匯報訊(記者 黎梓田)

在美國持續加息壓力下，香港的1個月銀行同業拆息(HIBOR)昨日升至1.31厘，連升9個交易日，為27個月新高。以現時最新H按計劃為H+1.3厘計，H按實際按息已觸及2.5厘封頂水平。有按揭代理相信無論香港及美國的加息幅度及規模將會更快更急，最優惠利率(P)本季已具備條件上調，估計港P年底累加最多0.75厘，令年底實際按息挑戰3.5厘。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明

曹德明表示，H按封頂息率鎖定客戶的供樓利息開支，除非P上升，否則HIBOR即使繼續上升，客戶仍只需以封頂息率作供款，因此相信H按仍為主流按揭計劃。他表示，由於銀行一般不會單邊加P而是上調存貸息率，尤其具指標性的大型銀行亦會顧及上調存息的成本上升壓力，故此實際加P時間視乎銀行衡量資金成本而定，估計本港按息年底仍較大會處於3%附近水平。



◆經絡按揭轉介首席副總裁曹德明

銀行料續上調H按封頂息率

中原按揭董事總經理王美鳳亦認為，最優惠利率最快本季具備條件上調，由於穿封頂後資金成本及息率上升之壓力由銀行承擔，加上最近定存息競爭亦令資金成本上升，不排除將再有銀行上調新造按揭客戶的H按封頂息率。



◆中原按揭董事總經理王美鳳

經濟高危行業人士需綢繆

曹德明又預計，年底1個月期的拆息會升至接近3厘，最優惠利率在年底累加最多0.75厘，由於H按封頂息為P+2.5厘，所以年底實際按息有機會挑戰3.25至3.5厘水平。他又分析，由於H按有封頂息率，現在已經「上會」的買家受影響不大，不過從事一些高危行業如旅遊、零售等行業的買家要有充分準備。如果擔心加息幅度及速度超出預期，可以考慮承受免壓力測試的定息按揭。

經絡舉例，假設以貸款額500萬元、還款期為30年

實際利率為2.5厘計算，每月供款為19,756元。再對比一年前的1個月HIBOR為0.08厘，實際利率為1.38厘，每月供款為16,970元，支出增加達2,786元或

建期上車宜自行上調壓測

星之谷行政總裁莊錦輝則預期，本港大型銀行不會即時調整鎖息利率，參考上一次加息周期，一個月拆息攀升至2厘，實際按息達到3.3厘，港銀才調整策略。他預期，根據拆息的遠期利率(forward rate)，一個月拆息很大機會於九月或之前升至2厘，估計港銀會於本季后調整最優惠利率P及H按封頂息率。

另外，他又建議買遠期樓花而選擇建期的業主，應以未來收樓時的預期利息考慮能否通過壓測，而非現時的按息。買樓花選擇建期的話，最好先假設按息為4厘去計算現時的入息能不能過到壓測，而不要用現時的2.5厘去計算。

全年樓價或錄高單位數跌幅

香港文匯報訊(記者 岑健樂)美聯儲於香港時間今日凌晨公布議息結果，華僑永亨銀行經濟師姜靜昨日估計美聯儲將加息0.75厘，而第四季香港銀行1個月同業拆息(HIBOR)將會進一步升至1.95厘，並料今年樓價將會下跌，跌幅或達中至高單位數。

經濟師料港銀季內上調P

姜靜指出，雖然預期港息將跟隨美息上升，但由於香港銀行體系總結餘仍然充裕，約有1,650億元，香港銀行最快或於今季上調最優惠利

率(P)，但上調幅度有限，可能於今季及第四季分別加0.125厘，或者只於第四季一次過加0.25厘。

此外，她認為全球多國央行積極加息，將會影響香港的經濟增長表現。雖然香港在內需表現方面比較穩固，但預期下半年外需將持續偏弱，故預計今年香港經濟將按年增長1%。

地產代理情緒趨向睇淡

另一方面，中原經紀人指數CSI(住宅售價)最新報40.32點，較上週的42.48點下跌2.16點。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨指出，在美國公布議息結果前夕，CSI跌幅沒有擴大，暫時守住40點，預告樓價調整持續。不過，CSI走勢持續向下，連跌4周共7.86點，由50點水平跌至40點水平，顯示前線經紀人情緒趨向睇淡。

黃良昇稱，當今日美聯儲局公布議息結果，如果CSI進一步跌穿40點水平，就預示樓價調整幅度擴大。未來數周CSI走勢，需密切關注。