

# 樓市減辣壓測加3厘變2厘

## 500萬元單位借九成 月入要求5.6萬減至5萬

**息魔殺到**

本港樓市今年以來「跌跌不休」，差估署指數首7月累跌約4.5%，港銀日前近4年來首度上調最優惠利率(P)，樓市負面氣氛籠罩，政府終出招穩定樓市。金管局昨日宣布即時起將物業按揭貸款利率壓力測試要求由原加3厘，下調至加2厘，以樓價500萬元借九成為例，壓力測試之家庭收入要求由原55,901元減至50,011元，降低約10.5%。意味今後同一收入的人士能負擔更高的樓價，選擇也變相增加，相當於變相「減辣」。

◆香港文匯報記者 黎梓田



下調壓力測試後家庭收入要求一覽

樓價(假設借貸九成)	加息3厘之收入要求(元)	加息2厘之收入要求(元)	通過壓測收入要求變化(元)
400萬(360萬)	44,444	39,761	-4,683
500萬(450萬)	55,901	50,011	-5,890
600萬(540萬)	67,081	60,013	-7,068
700萬(630萬)	78,261	70,015	-8,246
800萬(720萬)	89,441	80,017	-9,424
900萬(810萬)	100,899	90,267	-10,632
1000萬(900萬)	112,110	100,297	-11,813

現時H按實際息率升至封頂息率P-2.25%，實際息率2.875厘，適用所有新造按揭  
#假設貸款期為30年、月供按揭保險保費

◆金管局放寬物業按揭貸款利率壓力測試要求，地產界人士相信金管局已平衡銀行及買家的風險。 中通社

金管局昨日向銀行發出指引，將物業按揭貸款利率壓力測試要求由現時的加300基點(3厘)，下調至加200基點(2厘)。此項調整適用於所有物業按揭貸款，即時生效。局方指出，調整乃考慮到美聯儲局自3月以來已將聯邦基金利率目標區間上調共300基點，面對資金成本上升，銀行早前已上調新造拆息按揭貸款鎖息上限，近日更將最優惠貸款利率上調，因此認為適宜將壓測假設利率上升的幅度，由現時的3厘下調至2厘，此水平已足夠確保銀行按揭業務風險得到妥善管理。

港美息口上調 風險可控

金管局又提醒，儘管調低壓測要求，市民仍須留意按揭利率有可能跟隨整體利率環境上升，市民作置業、投資和借貸決定前，必須小心評估當中涉及的利率和其他財務風險。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨認為，金管局此舉間接反映樓市市況疲弱，而且在加息之下，大型銀行亦不敢加息，恐怕生意減少。而下調壓力測試要求能對沖美國加息壓力，亦即變相「減辣」。他指，是次放寬逆周期措施比市場預期中快，相信是因今年樓市交投疲弱及樓價下跌。根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料，今年首8個月現樓按揭宗數，以及今年首8個月樓花按揭宗數均對比去年同期減少。加上加息周期開始，包括三大發鈔銀行在內的多家銀行

昨日已陸續上調最優惠利率，使市民入市門檻進一步下降。

曹德明認為，金管局有序地放寬壓力測試要求對樓按市場屬正面支持，惟有意置業人士仍須留意按揭利率有可能隨環境上升，而香港加息周期已開始，銀行年內有機會逐步追加上調P，當P增加時，壓力測試要求亦將會相應提高。因此，他呼籲有意置業人士小心評估當中涉及的利率和自身財務風險。

香港加息周期或明年見頂

中原按揭董事總經理王美鳳表示，按揭供款壓力測試多年來有效降低信貸風險，但由於香港已進入加息周期，按息已有所上升，將「壓力測試」原本假設加息幅度作出調減屬合理做法，調低壓力測試的假定加幅後，當息率再上升，便不會引致入市難度增加。她又表示，是次港P只是調升0.125厘，市場預期加息周期或於明年見頂，相信港息累計加幅不會跟足美息，故此將壓測假定加幅調減至2厘已為供樓人士提供足夠防守力，亦可保障銀行信貸風險不會增加。而今次金管局迅速回應市場變化，相信有助置業人士在加息期作好預算及準備，亦可避免買家在按息上升時入市難度增加，對樓市起正面推動作用。

金管局在2010年要求銀行為按揭申請人進行壓力測試，並於2013年將壓力測試的假設加息幅度由2厘上調至3厘，供款比率繼續不能超過家庭月入六成。

## 地產界盼施政報告續「減辣」



◆恒基林達民相信，調整壓測可令客源增加，有利價錢較吸引的「剛需盤」銷情。



◆港置馬泰陽期望新一份施政報告提出逐步放寬按揭宗數，甚至「撤辣」等方案。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)就金管局昨日宣布即日起放寬物業按揭貸款利率壓力測試要求，地產界人士認為可起到穩定樓市作用，提振買家信心，相信金管局已平衡銀行及買家的風險。同時亦盼望特首李家超在下月的施政報告有進一步的樓市「減辣」消息。

加息周期 買家多觀望

美聯物業住宅部行政總裁(港)布少明昨認為，放寬壓測對有意置業的人士當然是好消息，有助降低入市門檻，紓緩供樓負擔。惟在美國將持續加息，加息周期重啟的預期下，不少買家對後市抱觀望態度，相信是項措施短期對樓市成交的刺激有限，真正的成效要待疫情消退，全面復常通關「0+0」，樓市走勢明朗後才會出現。

他又指，放寬壓測可見政府亦預見到樓市下行的影響，並不抗拒透過寬鬆的房策去調節樓市的跌勢，故施政報告有提出「減辣」或扶助樓市的措施。此外，放寬壓測亦極可能反映金管局估計即使美國加息，香港的加息幅度亦未必太大，對後市的態度是審慎樂觀，對有意入市者而言，是在釋放利好的信號。

港置營運總監及九龍區董事馬泰陽亦認為，本港跟隨美國上調利率，按息逐步正常化，是次金管局放寬壓力測試，等於輕微「減辣」，對轉弱樓市較有支持作用，但樓價料不會因此

而大幅彈升。他期望下月公布的施政報告提出更多有利樓市消息，包括逐步放寬按揭成數，甚至「撤辣」等方案。

下調壓測對沖加息影響

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，下調壓力測試要求對樓市是直接利好消息，由於香港只上調按揭利率0.125厘，變相對沖加息對置業者的影響。目前市場利好及利淡消息爭持，中共二十大及李家超的施政報告將至，有望帶來更多好消息，令樓市漸趨穩定；加上樓價自高位已回落約11%，或令部分人重新考慮入市。長江實業集團營業部首席經理郭子威昨表示，相信金管局已經考慮到銀行已有足夠的按揭業務風險管理，所以才調整相關的要求。但目前香港正跟隨美國利率方向，處於上升周期，因此市民置業時，須留意按揭利率有可能跟隨整體利率環境而上升，入市前必須量力而為。他相信相關的調整不會影響近期已經疲弱的樓市，樓價短期內仍以橫行為主，幅度約5%。

林達民料下調壓測增客源

另一邊廂，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民相信，新措施對市場有正面作用，可令客源增加，預計價錢較吸引的「剛需盤」銷情會較好。

## CCL十連跌 4年半新低

8月二手10大跌幅指標屋苑

屋苑	平均成交呎價	按月變幅
西灣河嘉亨灣*	18,862元	-30.2%
奧運站維港灣*	18,151元	-12.9%
藍田麗港城	13,229元	-9.1%
鴨洲洲海怡半島	16,073元	-9.1%
將軍澳將軍澳廣場	16,752元	-8.8%
將軍澳將軍澳中心	16,334元	-8.2%
荃灣綠楊新村	13,598元	-8.1%
大埔大埔中心	13,997元	-8%
東涌映灣園	11,580元	-7.3%
奧運站柏景灣	19,901元	-7%

\*成交單位質素有異，造價未可反映市況實際走勢  
資料來源：利嘉閣



◆利嘉閣研究部數據所得，全港50個指標屋苑的加權平均實價呎價連跌4個月。圖為跌幅最傷的西灣河嘉亨灣。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國持續加息，帶動本港拆息持續上升，二手樓市交投疲弱，樓價跌勢未止。反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL按周跌0.79%，連跌10周共6.14%，最新報169.93點，為自2018年2月初168.6點後新低，即見過過去4年半新低。

中原地產研究部高級副總裁黃良昇指出，CCL重返2019年2月低位，並連跌10周平了2019年10月連跌10周的紀錄。

黃良昇料指數下試160點

加息持續，二手樓市交投疲弱，樓價跌勢未止。本周CCL跌破170點，由於香港主要銀行剛於前日上調最優惠利率0.125厘，估計年底前後CCL下試160

點，即2017年秋樓價起升前的水平。由CCL歷史高位191.34點計，料樓價將跌約15%。

八大指數中，今周CCL、CCL Mass及CCL(中小型單位)亦重返2019年的低位，連同港島及九龍CCL\_Mass，五大指數已經重返2019年低位。與2019年自己的低位相比，現時CCL(大型單位)相差4.01點或2.34%。至於新界西及新界東CCL Mass分別相差6.86點或4.45%及7.88點或4.47%。

另外，利嘉閣地產總裁廖偉強亦表示，疫情反覆、憂慮加息、地緣政治及通關未定期等不利因素持續困擾樓市，拖累二手市場樓價出現急劇跌幅。綜合該行研究部數據所得，8月全港50個指標屋苑的加權平均實價呎價跌勢加劇，

較7月的14,872元再挫3.2%，報14,398元，除連跌4個月外，更創下自2019年二月以來的43個月(即逾3年半)新低。至於今年首8個月，樓價累跌6.25%，而若與去年八月的歷史高位比較，則累跌8.40%。

50指標屋苑呎價 37個跌

列入觀察名單的50個指標屋苑當中，8月樓價報跌的屋苑有37個，佔整體比率74%，跌幅最傷屋苑為西灣河嘉亨灣，成交呎價按月大跌30%至18,862元。據了解，原因是8月成交單位是低層戶，而7月成交單位為極高層戶，造成呎價有相當大差異。此外，藍田麗港城、鴨洲洲海怡半島、將軍澳廣場及將軍澳中心分別錄9.1%、9.1%、8.8%及8.2%跌幅。

## Bellevue 下周二掙253伙開售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地旗下天水圍銀碼盤Wetland Seasons Bay第3期首輪80伙昨晚在香港加息下依然沽清，發展商最新計劃短期內加推單位。同屬細銀碼新盤，恒基地產旗下粉嶺ONE INNOVALE—Bellevue昨日隨即公布於下周二開售首輪253伙，折實306.8萬元入場。

306.8萬入場 設大手客組別

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，市場對400萬至500萬元物業的家用需求大，ONE INNOVALE—Bellevue昨落實於下周二展開首輪銷售共253伙，其中243伙以價單發售單位，於下周一截票，同日進行抽籤，大手客A組可買2至4伙，B組可買最多2伙，另外推出10伙地下連花園特色戶招標發售。

他指出，首輪銷售盡推首4張價單共243伙，面積221至462方呎，涵蓋開放式至三房及連天台特色戶，折實價306.8萬至693.2萬

元，折實平均呎價14,623元，當中約80%(198伙)為526萬元以下單位，相信可滿足上車客需求。至於推出招標的10伙地下連花園特色戶，面積207至348方呎，開放式至兩房戶，連70至339方呎花園。他表示，截至昨晚8時累收逾2,600票，以價單發售243伙計，超額登記9.7倍，約一成為大手客A組票。

壹隔加推 下周二售15伙

同系旺角利奧坊，壹隔加推63伙，恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，單位包括開放式至兩房，面積206至447方呎，折實價496.03萬至1,131.76萬元，折實呎價20,522至25,900元。

該盤下周二發售15伙，包括一房及兩房，面積267至447方呎，折實價600.84萬至1,120.29萬元，折實呎價21,202至25,062元。發展商提供「優惠按揭計劃-120天成交」，買家首3年利率封頂為3%。

## 小蠔灣項目達換地協議

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港鐵宣布已與政府達成原址換地協議，預期建造新的小蠔灣站、重置車廠、物業備置工程及地盤平整工程的費用合共約360億元，可望提供公私營房屋合共約2萬伙。港鐵會安排首批發展項目於本財政年度內盡早招標，第一批居民最早2030年入住，車站亦料2030年啟用。

港鐵公告指，將以上述重批地段的發展項目所產生的財務回報及其內部資源來提供資金。據悉，小蠔灣車廠佔地約30公頃，總樓面約860,500平方米(約826,000平方米作住宅用途及34,500平方米作商業用途)，日後可提供約2萬伙單位，約一半將是資助出售房屋。

發展局發言人說，港鐵會安排首批發展項目於本財年內盡早招標。值得注意的是，港鐵須按市值向政府補地價。

可建2萬伙 2030年起入住

因應車廠將分階段改建，房屋發展項目將分期落成，第一期約6,000伙公私營房屋單位預計2030年至2032年間陸續落成入伙，最後一期將於2039年相繼落成。新鐵路則預計2023年第3季開始建造，2030年底建成及啟用。據此前港鐵公布，小蠔灣項目英文名稱為「Oyster Bay」，第一期首階段私宅部分將在本財年招標，涉及約1,500伙。