

環球動盪殺到埋身 股樓齊瀉業主遭殃

股民賣樓補倉 緊急大劈價

息魔殺到

新冠疫情持續打擊全球經濟，加上美國暴力加息壓通脹，進一步加劇了市場動盪，股樓齊瀉。隨着上周本港正式步入加息周期，市場憂慮情緒升溫，樓市跌勢更急，昨日有代理透露，將軍澳君傲灣有股民因股市損手，急需賣樓套現補倉，選擇低價出售單位，成交價較銀行估價低11%。另外，沙田九肚山玖瓏山亦有業主放盤3年，近日終投降，較買入價大幅蝕讓460萬元離場。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

近月受環球不利因素夾擊，股市反覆回落，不少股民因此蒙受損失。美聯物業黃麗貞昨透露，有股民因股票被挾倉，急於賣樓套現補倉，決定急沽單位。單位為將軍澳君傲灣3座中低層A室，面積651方呎，屬3房間隔。據了解，單位原放盤叫價1,380萬元，因原業主急需用錢，故大減450萬元或33%，以930萬元成交，造價為屋苑3年同類單位新低，折合呎價14,286元。

據悉，該單位現時銀行估值，滙豐及中銀分別為991萬元及1,055萬元，換言之，今次成交價低銀行估價6%至11%。資料指，原業主於2009年10月以約418萬元購得，雖然今次急走套現，但賬面仍獲利512萬元。

玖瓏山持貨7年勁蝕463萬

相比之下，買入「半新樓」、持貨日子較短的業主可能更頭痛。2016年2月才入伙的沙田九肚山玖瓏山，近日錄得大宗大劈價兼大蝕讓個案。單位來自屋苑2座中層B室，面積952方呎，屬3房套連工人套房，附設露台。

美聯物業張銘新表示，原業主早於3年前、即2019年便開始以1,500萬元放售，但一直未能售出，及後因市況多次下調叫價至1,250萬元，近日終獲一名外區用家議價100萬元，以1,150萬元承接，折合呎價12,080元。業主於2015年9月以1,613.4萬元購入，持貨7年轉手賬面勁蝕約463.4萬元或28.7%，相當於市場一個細單位的金額。

除私樓蝕入肉，居屋亦有蝕讓成交出現。美聯物業吳志輝表示，荔枝角荔欣苑C座中層9室，面積429方呎，2房間隔。原業主於2019年6月以522萬元未補價購入，持貨逾3年額外印花稅SSD年期鬆綁後即放售，7月時曾叫價495萬元，其後減價40萬元或約8%，在居二市場以455萬元易手，呎價10,606元，3年間賬面蝕讓67萬元或約13%。

港股累跌30% 股民損失大

事實上，回顧今年首三季，新冠疫情繼續打擊全球經濟，加上美國暴力加息壓通脹，都進一步加劇市場動盪，股市樓市同遭殃。恒生指數由今年2月時最高的25,050.59點，到昨日收市僅17,855.31點，下跌了28.7%。個別股份跌幅更大，例如股民最愛的「股王」騰訊(0700)，今年2月盤中高見488元，昨日收報280.8元，跌幅達42.46%。又如阿里巴巴(9988)，今年1月高位135元，昨日收報77.9元，跌幅亦達42.3%。故此，今年在股市中損手的股民估計大有人在。

樓市同期跌幅雖然較小，惟中原城市領先指數CCL由去年8月破頂至今亦已跌11.2%。過去一年來，20個樓價跌幅最大的CCL屋苑平均呎價按年跌幅介乎13.9%至23.2% (見表)，跌得最勁的為將軍澳新都城，按年跌幅竟達23%。

美銀：樓市再跌政府救市

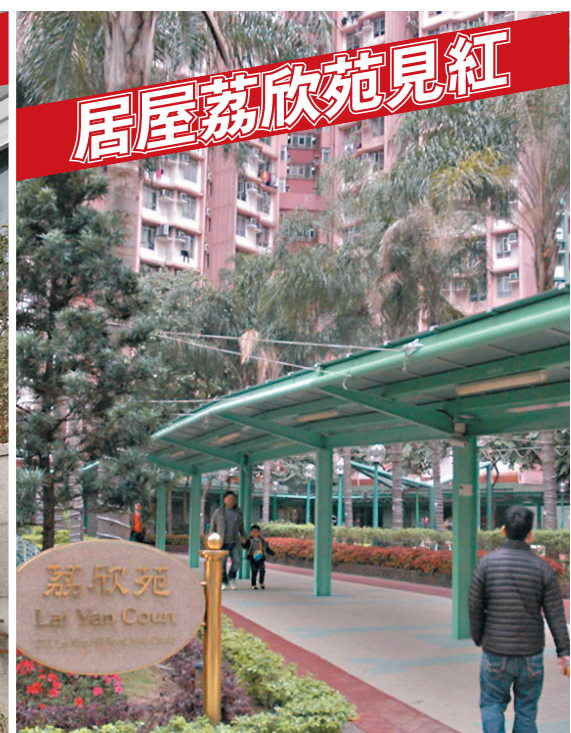
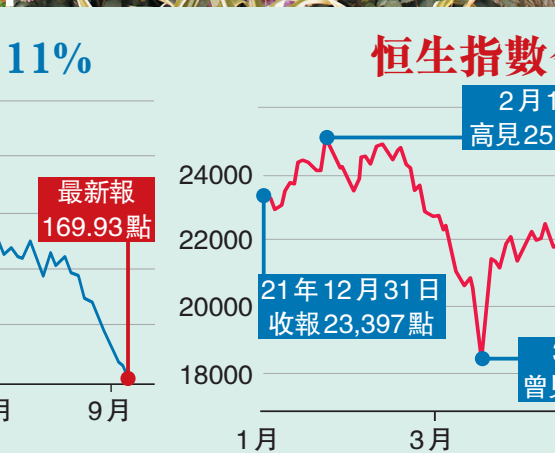
美銀證券最新報告亦繼續睇淡香港樓市，認為美國聯邦基金利率會維持在高位，並且保持較長時間，該行預料樓價在今、明兩年累跌15%至20%。該行相信，金管局最近放寬壓力測試的舉措顯示政府已準備好放寬其他措施，以應付樓市下行的情況，一旦樓價明顯下跌，例如跌15%，便會出手放寬政策。



20個樓價跌幅最大CCL屋苑

屋苑	今年9月呎價(元)	去年8月呎價(元)	變化
將軍澳新都城	14,669	19,102	-23.2%
荔枝角美孚新邨	11,634	14,511	-19.8%
鴨脷洲海怡半島	15,031	18,713	-19.7%
九龍灣德福花園	12,095	15,044	-19.6%
薄扶林置富花園	13,444	16,708	-19.5%
鯽魚涌太古城	17,159	21,292	-19.4%
土瓜灣翔龍灣	17,294	21,327	-18.9%
將軍澳維景灣畔	14,923	18,374	-18.8%
鯽魚涌南豐新邨	14,246	17,454	-18.4%
紅磡海逸豪園	18,840	23,021	-18.2%
青衣翠怡花園	13,366	16,146	-17.2%
屯門邁亞海灣	11,319	13,664	-17.2%
馬鞍山海典灣	15,427	18,556	-16.9%
九龍灣得寶花園	14,420	17,148	-15.9%
東涌藍天海岸	13,751	16,348	-15.9%
紅磡黃埔新邨	14,191	16,803	-15.5%
長沙灣昇悅居	16,391	19,374	-15.4%
紅磡黃埔花園	14,945	17,632	-15.2%
大角咀維港灣	20,329	23,936	-15.1%
鑽石山星河明居	15,896	18,468	-13.9%

資料來源：中原地產



加息路漫漫 業主自保要主動

本港正式步入加息周期，市場普遍預料美聯儲今年餘下兩次議息會議共再加息1.25厘，2024年前都不會減息，這意味本港加息周期仍會持續一段頗長時間，無論買家、業主都要戴穩「安全帶」。綜合按揭中介的資料，推薦買家有6招可以減低加息周期的影響。

息率及優惠不一 貨比三家

中原按揭及利嘉閣按揭均提出不少意見給新買家或業主參考，以抵銷加息所帶來的衝擊。首先，銀行開始上調H按封頂息率及新造按息，惟步伐不一，銀行之間因應一二手物業、不同貸款額、不同客戶提供分層息率及優惠，按揭用家需貨比三家以獲得最佳優惠。

其次，現時按揭計劃普遍提供按揭存款掛鈎優惠，存息與按息一致，用家將日常儲蓄及備用資金存放於高存息戶口，可賺取高存息收入以抵銷部分按息支出。

第三，降低按揭本金可節省利息。除提早償還部分本金外，市場上另有一款彈性較大的按揭存款綜合戶口計劃，借款人定時將資金存入，有關存款便等同還款直接扣減按揭本金，同步具有縮短還款期之作用。

新盤高成數一按 盡早轉按

第四，運用發展商提供的高成數一按，一般設有初期低息蜜月期，但買家宜及早於息率跳升前了解轉按至銀行低息按揭的可行性。

第五，新盤買家選用即供付款計劃，會較建築期付款計劃划算。因後者通常在兩至三年後才「上會」，屆時息口上升，壓力測試的入息要求必然增加，或要找擔保人才能通過銀行要求。

第六，供樓人士可善用轉按自製多於30年的按揭年期，如已供款2年，則剩餘按揭年期為28年，若這時轉按，再把年期拉長至30年，貸款額不增加的情況下，每月供款金額會減少。

◆香港文匯報記者 蔡競文

金管局提醒留意按揭風險

香港文匯報訊(記者 莊程敏)金管局近日將物業按揭貸款利率壓力測試要求由假設加息3厘下調至2厘。該局副總裁阮國恒昨日出席香港銀行家峰會時提醒留意按揭風險，指銀行要關注借貸人風險設立相應管理措施。但他認為即使現時在眾多不明朗因素下，目前住宅物業按揭貸款拖欠比率僅為0.05%，仍屬低水平。

阮國恒表示，現時本港樓價與去年9月的高峰相比，已下跌5.5%。而利率上升將影響經濟活動，以及借款人的償還能力，儘管如此，目前住宅物業按揭貸款拖欠比率為0.05%，仍屬低水平，主要由於受到緩衝措施的支持。不過，「在息口急速上行的環境下，可

能令一些借貸人的還款能力減弱，當局將密切監察有關的按揭貸款。」

衰退風險增 信貸恐惡化

他表示，現時環球通脹上升，歐美等國家收緊貨幣政策，經濟衰退風險增加，加上地緣政治升溫，大宗商品及能源價格上升，導致全球信貸風險惡化。香港銀行體系的分類貸款比率從今年第一季的0.98%上升至第二季的1.1%，預計該比率將繼續上升，主要是由於部分板塊，尤其中國地產開發商的評級下降。不過，他強調目前的水平仍然是一個可控的水平，他提醒銀行，對於高槓桿的貸款者，需取得良好的憑證及保證等，做好風險管理措施。

至於內房方面，阮國恒稱，香港的銀行在內房發展商方面的風險並不集中，亦都沒有銀行正面對集中的暴露，所以目前風險是非常可控。

隨着金融科技發展盛行，阮國恒又提到，金融犯罪風險亦正在升溫，隨着更多數碼方式應用，亦令不法之徒有機可乘，今年上半年，包括假網

站等金融詐騙案件逾1.2萬次，按年升42%。其他類別包括線上網購的欺詐、僱傭的欺詐，還有投資、電話詐騙等。為應對相關問題，金管局會與銀行公會合作，於數月內推出銀行與銀行之間的分享會和相關平台，加強溝通和風險管控。

金融詐騙升42% 加強管控

近年「先買後付」的新興模式急速發展，美國過去數年使用量大增10倍，香港推出後市場反應良好，阮國恒強調，各界有責任小心保護消費者，故金管局早前向業界表達要求，銀行推廣時需提醒用戶是信貸產品，以防過度借貸等問題出現。

另外，阮國恒又指，虛擬銀行推出2年，發展進度符合預期，但亦因為疫情影響有一定拖慢，相信情況舒緩後發展會再加快。他希望，銀行的業務能夠以更快的速度向前發展，傳統銀行將自己定位在新常態當中，金融科技領域較3年前增加40%。隨着全球均關注氣候變化風險，銀行亦可以找到龐大商機。單計內地轉型，便有數以萬億計融資需求，本地銀行亦應積極研究如何捕捉有關機遇。

陳茂波有信心人才重返香港

香港文匯報訊(記者 莊程敏)新冠肺炎疫情下，本港人流物流受阻，影響本港經濟，也令香港國際金融中心地位受到挑戰。財政司司長陳茂波昨日出席香港銀行家峰會時表示，明白疫情空襲本港吸引及挽留人才，但強調與國際連接是香港其中一個獨特的優勢，在疫情逐步受控下，香港必定將跟國際恢復全面聯通，有信心人才將回流香港。

本港聯通角色不可替代

陳茂波表示，本地的國際學校教育系統達國際標準級數，加上充滿競爭力的低稅制，香港仍是人才的理想生活地點，政府亦會推出措施吸引人才和企業來港。香港作為內地及全球連接者及金融服務平台，在中央支持下，香港連接內地、聯通世界角色不可替代。他又指，政府正在調整防疫措施，盡快恢復正常及活力，為不同活動舉辦及商業聯繫建立最大空間。他強調香港將會繼續保持獨特和

傑出的金融中心地位，進一步推動改革創新及便利化，令香港金融市場有更好的發展。

陳茂波續表示，美國上周加息0.75厘後，預料年底前仍有1厘加幅，歐美等地亦收緊貨幣政策，外圍風險上升，香港經濟的資金成本上漲，對本港出口、消費及投資等均有影響，今年經濟增長或錄得負增長。但他強調，在聯繫匯率制度下套息交易十分正常，重申香港金融體系仍然穩健。縱使市況有上落，對國家發展有堅定和滿滿的信心，香港的未來也必定更好，港股將來也必定有更大的發展。「只要緊貼國家的需要和發展，發揮好香港的自身優勢，不斷提升競爭力，做好聯通國際的中介人和優質平台這個誰也取代不了的角色，今日的波動與阻礙，只會令香港的明日更成功，迎來更燦爛的未來。」

提供人民幣多樣化服務

陳茂波又指出，人民幣在貿易、投資和全球支付中的應用越來越高。香港作為最大的離岸人民幣中心，將尋求加大人民幣流動性，為離岸人民幣生態系統提供更多樣化的服務，以人民幣計價的投資及風險管理工具，同時為市場基礎設施進行升級。另外，香港已為企業財資活動推出減半稅率優惠，並尋求與不同司法管轄區簽署更全面的避免課稅協定，以吸引更多內地和國際公司在該設立區域總部，希望更多的跨國公司在香港設立企業財資中心，管理利益集團的融資。



◆金管局副總裁阮國恒



◆財政司司長陳茂波