

美聯儲放「鷹」港P加壓未除

港樓走出「泡沫區」 負擔仍世界最難頂

美國聯儲局昨日宣布基準利率維持在5.25厘至5.5厘區間不變，滙豐、恒生及中銀等港銀亦維持最優惠利率(P)為5.875%水平。按揭業界分析，美國8月消費者物價指數(CPI)反彈至3.7%，通脹率與目標2%仍有一段距離，議息會議後公布的點陣圖亦放「鷹」，預示美國年底前或再加息一次。業界不排除港銀年底前仍需追加P，加幅0.125厘。瑞銀則將香港樓價別出「泡沫風險」類別，但難以負擔程度依然是「世界第一」，庫存上升預示樓市不久的將來會持續疲軟。

◆香港文匯報記者 黎梓田

近期港元拆息持續高企，與樓相相關的一個月拆息(HIBOR)雖然連跌2日，昨跌1.04點子，但仍達5.23607厘，遠較目前大型銀行約4.125厘的實際按息為高。在資金成本壓力續增下，按揭業界相信港銀仍有加息壓力，銀行將繼續密切注視市場動向，並會根據自身資金成本以及公司策略，不排除年內加多一次最優惠利率，幅度約0.125厘左右，其後港美息口於年內暫時見頂。

美不排除今年再加息一次

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，聯儲局自去年開始透過多次大手加息打擊通脹，美國CPI曾於今年6月回落至3%，創逾2年新低，但8月已反彈至3.7%，通脹率與目標2%仍有一段距離，議息會議後公布的點陣圖亦放「鷹」，預示年底前或再加息一次。

他指出，美國失業率仍保持低位，加上油價高企以及房價指數上揚下，通脹前景仍存在不確定性，不排除聯儲局最快於下次議息會議恢復加息，年內調頭減息的機會亦不大，聯邦基金利率將繼續維持高水平一段時間，港美息口差距有機會進一步擴寬，料今年拆息將繼續維持高水平。曹德明提醒，現時本港仍處於加息周期，有意置業人士需留意息口走勢及市場環境變化，衡量自身負擔能力才入市。

中原按揭：銀行加息壓力未解

中原按揭董事總經理王美鳳也指出，美國核心通脹率連月繼續回落，本月維持利率不變以觀察早前累積加息後之滯後作用亦較合理，美國將保留息率政策彈性，有機會年內再加息一次後便結束今次加息周期。息率將會進入一個橫行階段並維持一段時間，預期美國息率約於明年下半年開始調頭回落。

王美鳳續稱，現時拆息較易因應市場港元供求變化及美息走勢而出現波幅，與樓按相關的1個月拆息將處於4%至5%附近水平，對比現時正在供樓及新造按揭人士的實際按息主要介乎3.375%至4.125%，銀行仍未解除加息壓力，不排除年內銀行仍須追加最優惠利率P以紓緩息差壓力，預期年內本港按息仍處4厘多水平。

今年來本港樓價在高息環境下，二手樓價指數CCL由4月份168.4點高位至今累跌5.07%，瑞銀亦自2015年來，首度將香港樓價從「泡沫風險」類別別出，但該行認為本港樓價仍然過高。

港人置業需工作20至25年

瑞銀指出，經通脹調整後，香港實質樓價在2003年至2018年間翻了4倍，而期內居民實質收入停滯、實質租金增加50%，房屋難以負擔程度依然是「世界第一」。以一名高技術服務業僱員的平均薪酬計，港人平均需要工作20至25年，才能購買一個鄰近市中心的650方呎單位。而在東京、巴黎、特拉維夫及倫敦，高技術僱員則只要花相當於10年薪酬，就能買入一個650方呎市中心單位。

該行認為，香港樓市的價值被高估，而庫存上升表明房地產市場在不久的將來將持續疲軟。

中銀料美高利率短期不變

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國聯儲局一如預期維持聯邦基金利率區間在5.25至5.5厘不變，中銀香港個人數字金融產品部財富策略及分析處高級財富策略師張詩琪表示，利率點陣圖暗示年內還有加息機會，與聯儲局主席鮑威爾提及準備在適當的情況下進一步加息、將貨幣政策維持在限制性水平的立場一致。

美國通脹未有明顯回落

張詩琪認為，儘管利率期貨顯示，市場認為年內再加息0.25厘的概率不足三成半，但2年期國債息率升至5.17厘，重上17年多的高位，說明若美國通脹未有明顯回落，年內還有進一步收緊政策的可能，高利率至少要維持一段較長的時間。

對於聯儲局上調今年經濟增長預測，同時下調失業率預測及核心個人消費開支平減指數預測，張詩琪認為，反映當局有信心在控制通脹回落時，不會對就業市場造成太大影響，預料在經濟溫和增長及通脹有望回落的背景下，有利股票市場的表現。然而，在高利率環境，加上過往經濟於信息倒掛後會出現衰退，投資者要慎防股票市場的波動性。

金管局籲小心利率風險

香港金管局表示，今次議息決定大致符合市場預期，聯儲局強調往後的議息決定，將繼續取決於最新經濟數據，及過去一年多持續加息對經濟活動的影響，因此美國加息周期是否完結仍有待確定，而高息環境應維持一段時間。

金管局指，香港金融及貨幣市場運作繼續維持暢順，港元匯率保持穩定，而港元拆息在往後一段日子可能仍會處於較高水平，市民在作出置業、按揭或其他借貸決定時，應小心考慮及管理利率風險。金管局會繼續密切監察市場變化，維持貨幣及金融穩定。



長實郭子威：下季樓價最多跌10%

◆長實郭子威認為，高息環境會持續一段時間，減低樓房的投資意欲，令一二手成交量進一步萎縮。

資料圖片



香港文匯報訊(記者 梁悅琴、黎梓田)隨著美國聯儲局維持利率不變，多間港銀亦宣布最優惠利率(P)維持不變，發展商對息口影響各有睇法。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀認為，有助買家加快入市決定。長實營業部首席經理郭子威則表示，息口仍處不明朗狀況，預料第四季觀望氣氛濃厚，樓價較為波動，波幅料約10%。至於恒基物業代理營業(一)部總經理林達民相信會如常發展，認為「做啲產品最重要」。

恒基：「做啲產品最重要」

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，息口已經多次調高，相信會如常發展，目前樓市依然是由需求主導，且走勢平穩。作為主要發展商，他認為「做啲產品最重要」，並指集團在定價前會仔細測試市場反應，向來定價均頗精準，能夠去貨。他表示，粉嶺ONE INNOVALE已入伙，整個項目合共售出1,474伙，佔全盤約97%，套現約72.5億元，平均成交呎價約14,873元，目前尚餘100伙待售。

高息環境抑一二手成交

另一邊廂，長實營業部首席經理郭子威表示，息口仍處不明朗狀況，加上近期國際油價持續走高，紐約原油已重上每桶90美元，為年內新高，短期或對美國通脹構成壓力。又認為，高息環境會持續一段長時間，減低樓房的投資意欲，令一二手成交量進一步萎縮。而且，雖然本港經濟處於復甦階段，但要回復到疫情前水平仍需一段漫長時間。踏入第三季，樓價已顯著

回落至年初水平，預料第四季息口因素仍不明朗之下，觀望氣氛濃厚，樓價較為波動，波幅約10%。

至於會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀認為，聯儲局維持息率不變符合市場預期，對樓市影響正面，有助買家加快入市決定。

明雋推先住後付款促銷

雖然美議息不變，發展商為求去貨紛紛推新付款方式吸客，佳明集團旗下土瓜灣明雋快將入伙，發展商新增720天先住後付款計劃，首期為樓價5%，在簽署臨時買賣合約300天內，須繳付共5%樓價，餘額於簽下臨時買賣合約720天(近2年)付清。買家可提前入住，但必須繳付最少6%樓價，同時也要負責管理費、地租及差餉。發展商更新價單後，只委託美聯作銷售代理。

一手成交方面，中洲置業營銷策劃總監楊聰永指出，火炭星凱、堤岸昨連沽兩伙。其中，2座10樓C室，面積850方呎，成交價1,633.5萬元，呎價19,218元；2座40樓D室，面積582方呎，以1,196.7萬元售出，呎價20,562元。

代理料新盤續折讓價推出

香港文匯報訊(記者 黎梓田)美息雖按兵不動，惟港銀面對港元拆息高企，資金成本上升，加息陰霾持續，影響市民入市意欲。有地產代理認為，息口仍未明朗，預期發展商會以折讓價推盤，減低新造按息上升的負面因素，料購買力傾向一手物業。

美聯：樓價續有下調壓力

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明稱，美國年底前仍有機會加息，息口走勢未明朗持續影響樓市氣氛。更甚的是，雖然今次本港銀行未有上調息率，但月中已有大型銀行上調新造拆息按揭計劃(H按)的鎖息上限，實際封頂息率由3.625厘大幅增加0.5厘至4.125厘，同時現金回贈亦大幅下調。在

此情況下，料二手交投持續低迷，樓價續有下調壓力。反而新盤市場因發展商會以折讓價推盤，有助減低新造按息上升的負面因素，令購買力傾向一手物業。

至於後市表現，他認為要視乎下月施政報告會否推出利好樓市政策，甚至會否「減辣」、「撤辣」。

本月一手成交或今年最少

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑也表示，息口稍為喘定未足以令樓市扭轉頹勢，始終現時息口處於高位，經濟前景未明，市場信心薄弱，相信樓市低迷格局短期仍會持續。而加息對樓市影響逐漸浮現，本月一手成交量極低，截至昨日

只錄約163宗，估計全月只有400宗成交，創今年新低；CCL最新亦跌穿160點，創8個月新低，回到今年1月水平。面對本月本港銀行相繼大幅上調新造H按封頂息率、啟德地皮地價創逾9年新低、屯門及九龍城新盤劈價低開，對樓價影響將在下月陸續反映，預計今年樓價升幅或全部蒸發。

至於利嘉閣地產總裁廖偉強表示，雖然聯儲局今年有機會再加息一次，但並非絕對之事，變相釋出了「加息周期已大致完結」訊號，對樓市始終屬正面消息。至於樓市未來走向，很大程度視乎下月施政報告，如完全沒有任何相關措施，則取決於發展商的取態。現時有發展商開始減價出貨，相信樓市成交量會受新盤減價刺激而增加。

息口陰霾仍在 恒指見1個月最低

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)美聯儲維持息口不變，但預計年內還可能加息，拖累市場投資氣氛。隔晚美股受壓，港股連跌兩日，收市報17,655點，為1個月以來最差，跌230點或1.29%。有分析預期，整體投資氣氛較低迷，加上缺乏實質消息支持，港股短期仍會受壓。

科技指數失守3900關口

昨日主板成交額略增至約774億元，港股通淨買入32.45億元。國企指數收報6,099點，跌82點。至於科技指數失守3,900點，收報3,849點，創約3個月最低，跌近2%，大型科網股領跌，ATMXJ跌1%至逾2%。美國(3690)收跌2.43%；阿里巴巴

(9988)跌2.19%；騰訊(0700)跌2.01%；百度(9888)跌1.79%；網易(9999)跌1.68%；京東(9618)跌1.1%再創新低；小米(1810)跌1.02%，合共拖低恒指97點，佔大市逾四成跌幅。

耀才：大市乏實質消息支持

滙盈國際資產管理董事總經理郭家耀預期恒指有機會下試17,500點，重返18,000點機會較低。他解釋，美聯儲點陣圖顯示年內仍有機會再加息一次，料高息環境可能維持一段時間。港股除受外圍高息環境影響，整體投資氣氛較低迷，市場似乎都是等更明確信號出現才敢入市，如待內地宏觀經濟及企業表現出現曙光。



◆恒指昨下跌230點或1.29%。 中新社

耀才證券研究部總監植耀輝亦認為，美聯儲年內仍有機會再進行加息，預期市場須時間消化。不過正如過去數日所指，在缺乏實質消息支持下，後市難有太大寄望，料將於17,300點至17,800點上落。