

星島日報 (2024 年 4 月 26 日)

短期減息無望樓市難續反彈

星島日報 B06 投資王 | 880 字 | 2024-04-26

剛過去的周二下午，是我的兩個電視和電台talkshow節目，99台ViuTV智富通有「几」可「成」和加拿大中文電台「几」不可失，錄影和錄音的日子。這次請來重量級前輩好友嘉賓，長實集團（1113）執行董事趙國雄，分析樓市和經濟展望的看法。記得兩年前在我上述節目，趙國雄曾經警告，那些百多呎的納米樓，價格有暴跌風險，跌幅最少有30%，當時有媒體引述趙國雄的看法。言猶在耳，過去兩年，納米樓樓價跌幅的而且確遠超大市。

撤辣後發展商乘勢推盤

自從今年2月本港樓市辣招「全撤」，本港住宅物業交投顯著回升，發展商亦勢加推新盤。長實集團與港鐵（066）合作發展黃竹坑站港島南岸第3B期Blue Coast以「撈底價」「蝕住賣」推售，重現去年油塘「親海駅」墟區情況。由於上述新盤，定價較前兩期黃竹坑站物業大幅折讓，反應熱烈實屬必然。集團近日積極推出旗下名曰：九肚山貨尾單位，即使海景4房優質單位，呎價依舊「親民」。

會德豐地產與港鐵合作的將軍澳日出康城PARK SEASONS低價推售，仍未能「一Q清袋」。鷹君（041）與港鐵合作，何文田站朗賢峯IB期更是1個月內第4個出擊鐵路新盤。

眾所周知，市場利率是其中一個主宰樓價未來表現的因素，從目前美國最新反映通脹和經濟增長數據來看，聯儲局年內即使有機會減息，最快也可能推遲到9月，減息次數亦是一次起兩次止。由於過去往聯儲局快速加息周期，本港銀行最優惠利率加幅亦有限，以個別大銀行為例，2022年9月23日至2023年7月28日，期間只加0.75厘。由此可見，美國減息初期，本港銀行跟減機會不大。此外，由於一手供應量多，撤辣後已消耗大量購買力。

銀行按揭越趨審慎

由於本港物業樓宇按揭，絕大部分都是H按，即香港銀行同業拆息（Hibor）加，以及最優惠利率（Prime）減作封頂，以目前利率環境來看，銀行放貸積極性一般，個別銀行審批按揭貸款更日趨謹慎，原因係因金管局放寬壓力測試要求，銀行要重新評估風險，加上申請數目有所增加，審批時間越來越長。即使有意購買自住物業，也要爭取較長成交期。雖然本港樓市成交回歸平淡，樓價反彈僅倏或會曇花一現，惟本港樓市全面撤銷辣招後，成交數據最少反映客觀現況。

筆者為證監會持牌人士，本人並無持有上述股份。

金利豐證券研究部執行董事 黃德几