

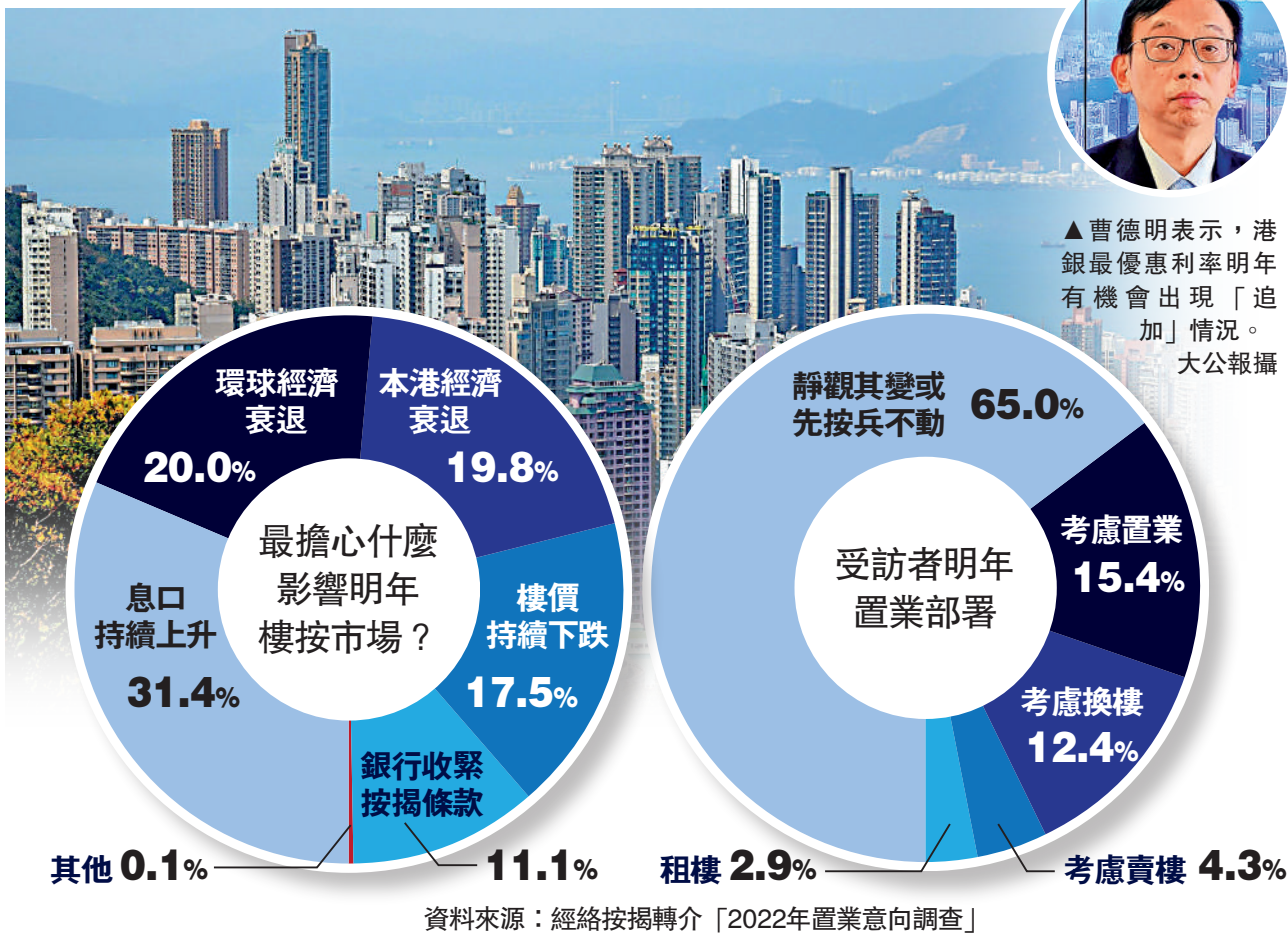
# 經絡：經濟復常 樓市明年上半年見底

## 港息加幅遠低美息 銀行或會追加利率

### 取態審慎

經絡按揭轉介昨日公布「2022年置業意向調查」結果，在909名受訪者之中，86.4%認為如果本港銀行持續加息，明年入市或投資部署的取態將保持審慎。該行首席副總裁曹德明表示，隨着本港經濟逐步復常、失業率持續低企，及香港與內地有望恢復通關，預期本港樓市明年上半年見底，惟銀行的最優惠利率（P）有機會出現「追加」情況。

大公報記者 黃裕慶



▲曹德明表示，港銀最優惠利率明年有機會出現「追加」情況。  
大公報攝

### 元朗蝕讓成交佔36% 峻巒三年貶兩成

【大公報訊】在加息周期下，數年前獲上車客盲目追價的新界細價樓，身價轉勢急瀉。元朗區過去周末錄14宗二手成交，佔5宗損手離場，蝕讓比例達36%；同屬新界西的屯門亦連錄損手，其中居屋兆禧苑3年賬蝕24%，新晉私樓滿名山亦有業主勁蝕近20%離場。

中原副區域營業經理王勤學表示，加息持續，加上臨近年尾，不少業主擴大減幅，吸引買家趁機「執平貨」。他稱，剛過去的周六日，元朗區共錄14宗二手買賣，較對上周末7宗增加1倍，其中5宗屬於蝕讓，包括元朗峻巒2A期19座中層D室，實用面積736方呎，屬3房套間隔，享內園泳池景，減價32萬元，即獲上車客以888萬元購入，實用呎價12065元。原業主於2017年7月以927.67萬元一手買入，持貨5年轉售，賬面蝕39.6萬元或4.3%。

#### 屯門兆禧苑三載跌價110萬

消息透露，峻巒於過去周末共錄3宗損手，以2B期第23B座高層C室蝕幅最勁，單位實用面積631方呎，成交價750萬元，實呎11886元；原業主2019年5月以928.95萬元一手買入，持貨3年轉售，賬蝕178.95萬元，單位貶值19.3%。

元朗YOHO Town亦有業主損手沽貨。消息指出，單位是3座極低層F室，實用面積393方呎，以566萬易手，實呎14402元，較4年前買入價損手33.8萬元，蝕幅5.6%。

屯門有居屋業主勁蝕逾百萬沽樓。中原資深分區營業經理陳智生表示，兆禧苑E座中層16室，實用面積363方呎，原則1房改2房間隔，放盤數日即議價至348萬元連地價成交，實呎9586元。據悉，買家為上車客，原業主於2019年4月以458萬元連地價買入，持貨3年轉售，賬面蝕110萬元，單位貶值達24%。

另消息稱，屯門滿名山滿庭2座地下一個單位，實用面積1026方呎，剛售1350萬，原業主於2017年以1679.74萬元一手買入，賬蝕329.74萬元，單位5年貶值19.6%。此外，油塘海傲灣1B座高層J室，實用面積278方呎，僅以498萬元轉售，較3年前一手買入價跌224.4萬元，蝕幅達31%。

據經絡統計，2022年最受注目的十大樓按新聞，首三位依次為：息口上升，本港銀行上調H按鎖息上限（佔21.2%）；政府放寬高成數按揭樓價上限，1000萬樓價最高可借九成（16.4%）；以及美國聯儲局多番加息，本港銀行事隔四年再次展開加息步伐（13.4%）。

#### ¼受訪者考慮明年入市

對於息口走勢廣受關注，曹德明解釋，相信是由於息口變動直接影響借款人的供樓開支，以致業主對息口變化十分敏感。調查結果顯示，在持有物業的受訪者之中，87.6%仍有按揭在身，當中近76%因息口上升導致其供樓壓力上升。借款人的愜息方法，主要是：節省其他日常開支（佔33.9%）、以按揭存款掛鈎戶口抵銷利息（29.9%），以及透過轉按揭取

銀行現金回贈（18.9%）等。

展望2023年的置業部署，65%受訪者擬「靜觀其變或先按兵不動」，大幅拋離「考慮置業」（15.4%）或「考慮換樓」（12.4%）的比例。

在考慮置業的受訪者之中，59.3%指「樓價下跌，趁低吸納」是主要原因。絕大部分受訪者（70.7%）傾向購買二手物業。

由年初至今，本港樓價已下跌逾10%。展望明年，受訪者預期樓價走勢仍然偏淡，27.4%預料樓價將下跌10%至20%，25.6%預料將下跌5%至10%。

#### 實際按揭利率將升至4%

曹德明表示，從調查結果可見，息口走勢是影響樓市發展的關鍵因素之一，另一項是本

港經濟表現。他預料美國聯邦基金利率明年升至5.5厘或以上水平，而本港銀行的港元最優惠貸款利率最快於明年上半年攀升至6厘水平，帶動實際按揭利率向上挑戰4厘。

期限為1個月和3個月的港元拆息，現時均高於同期美元拆息，惟本港銀行今年公布的加息幅度均低於美聯儲，曹德明估計可能是本港經濟較為疲弱所致。展望明年，本港銀行的加息幅度有機會出現「追加」情況。

曹德明解釋說，現時內地及本港開始陸續放寬防疫措施，市場氣氛改善，預料本港經濟及社會活動將逐步復常，失業率亦連跌6個月，假如內地與香港明年恢復正常通關安排，再配合施政報告吸納人才的新措施，有望帶動更多優質客戶來港入市，相信多個利好因素會對樓按市場起正面支持作用。

特刊



## 2022中國證券「金紫荆」系列報道

# 華泰國際金融控股有限公司

華泰國際金融控股有限公司（以下簡稱「華泰國際」）是內地龍頭券商華泰證券全資控股的境外子公司和海外業務平台。作為集團國際業務發展的助推器，華泰國際通過控股子公司華泰金融控股（香港）有限公司（下稱「華泰金控」）和AssetMark分別開展在港綜合跨境金融業務及美國資產管理業務。憑藉着強勁的資本實力出色的業務水平、成熟的風控體系和流動性狀況，華泰國際得到國際市場對集團海外業務的高度認可，標準普爾向公司發出了BBB+（長期發行人）、A-2（短期發行人）的信用評級，為目前國內券商最高水平。過去5年中，華泰國際實現總資產規模增長10倍，收入增長近30倍，人員規模實現翻倍，成為近年來增長速度最快的中資券商之一。



▲華泰國際受邀參與2022香港金融科技周，共話金融科技新趨勢。



▲主禮嘉賓為華泰國際第二屆「叮叮樂」全港市民免費乘車日啟動禮揭幕。



▲華泰國際向香港特區政府保安局抗疫特遣隊捐贈防疫物資。

作為植根於香港的中資企業，華泰國際依托集團境內資源，通過跨境聯動、業務協同、強化風控和平台運營，不斷夯實國際業務前沿平台價值，提升資本市場中介業務能力，為香港資本市場不斷注入新活力。截至6月底，華泰國際資產規模已接近兩千億港元，綜合實力持續穩步提升，穩居香港中資券商第一梯隊前列。2022年，華泰國際香港子公司華泰金控正式取得香港聯交所的特殊目的收購公司（SPAC）交易所參與者資格，成為首批取得該資質的在港中資券商，並作為聯席賬簿管理人參與全香港市場第二單SPAC上市項目，開闢業務新篇章。

「金融為本，科技為器」是華泰國際一直以來的堅持，作為目前唯一自主研發金融科技型財富管理平台的香港中資券商，公司旗下的「漲樂全球通」上線兩年來下載量達145萬，累計已為超過90萬客戶提供全球資產一站式投資管理服務，上半年平均月度活躍用戶數同比增長58.21%。面對全球資本市場的行情低迷，華泰國際敏銳地抓住客戶財富管理新需求，「漲樂全球通」在今年5月正式推出全港首個個金理財產品「樂盈寶」，上線僅4個月就有超33萬客戶開通。

站在香港回歸二十五周年的新起點，華泰國際將「維護香港繁榮穩定和國家金融安全」的新使命融入企業發展，持續發揮金融科技龍頭券商的優勢，運用金融科技创新業務模式，賦能機構業務與財富管理業務，為客戶提供優質創新且極具競爭力的金融產品和服務，進一步在國際資本市場展現中資金融機構的實力，為集團國際業務高質量發展、香港國際金融中心地位的強化貢獻力量。



▲華泰國際與香港貿發局展開戰略夥伴合作，助企業把握雙循環機遇。



▲華泰國際跨境金融交易服務能力領跑行業。