



■ 隨着通脹重臨，利率隨時掉頭回升，香港樓市又能否承受得起？
中通社

美國4月消費者物價指數(CPI)按年上升4.2%，較市場預期3.6%為高。這不單超出聯儲局通脹上限目標2.0%，並且是2009年6月以來最大升幅。儘管聯儲局主席鮑威爾和其他委員再三表明不會上調利率，市場仍然認定美國於2022年底加息四分一厘、至2023年6月底前累加半厘。隨着通脹重臨，經濟學者紛紛預期「息」魔重現，甚至提早於今年下半年現身。



■ 陸東認為，香港大小業主借貸不多，縱使樓價下跌30%也不足以令樓市崩潰。

5.25厘，即按揭利率實際是2.5厘，按供款期30年計算，每100萬元按月供款額是3,951元；而借款額766.48萬元的按揭供款額是30,284元。

一厘增幅逾13%

假設香港跟隨美國聯儲局上調利率四分一厘，每100萬元按月供款是4,082元，屆時該名晉環新業主按月供款額是31,288元，增加了1,004元或3.32%。美國加息周期甚少一兩次告終，假設上調利率一厘，那末每100萬元按月供款是4,490元，上述例子之業主按月供款是34,415元，較未有加息前多付4,131元，增幅13.66%。

請注意，上述4,131元並不是業主按月供款，而是按月新增供款，即是按月供款由原來30,284元，增至34,415元。或者，這不是壓死駱駝最後一根稻草，可是當利率繼續上調兩厘、三厘後，這根稻草或有可能變成一塊巨石。

按揭利率上調後按月供款額

黃竹坑站晉環開放式單位，折實售價958.1萬元，透過按揭保險計劃向銀行承造八成按揭，即供款額766.48萬元。

按揭利率	按月供款	較加息前增加	增幅
2.50厘	30,284元	不適用	不適用
2.75厘(加0.25厘)	31,288元	1,004元	3.32%
3.00厘(加半厘)	32,315元	2,031元	6.71%
3.25厘(加0.75厘)	33,357元	3,073元	10.14%
3.50厘(加一厘)	34,415元	4,131元	13.66%
4.50厘(加兩厘)	38,838元	8,554元	28.25%
5.50厘(加三厘)	43,521元	13,237元	43.71%

按揭利率:P-2.75%=2.5厘;供款年期:30年

樓市不能承受的「息」

通脹重臨「息」魔再現

樓價升 負資產減



■ 金管局數據顯示，上季負資產個案減少63.8%。

根據金管局數據顯示，今年第一季末負資產住宅按揭貸款67宗，較2020年第四季末的185宗，減少63.8%。這些個案涉及銀行職員的住屋按揭貸款或按揭保險計劃的貸款，而這類貸款按揭成數一般較高。

負資產住宅按揭貸款涉及金額3.79億元，較去年第四季末的10.6億元，減少64.2%；同時，銀行自從2011年第一季起，並無錄得任何拖欠3個月以上的負資產住宅按揭貸款記錄。

上述情況反映香港樓價上升，令市場負資產情況相應減少。同時，上述負資產情況並不包括二按。

低息下 供平過租

中原按揭董事總經理王美鳳表示，雖然美國通脹數據上揚，但是疫情下市場仍存甚多不確定性，為免打擊正在復甦的經濟，相信美國會審慎處理未來利率走向。她說，從利率期貨顯示，市場預計聯儲局於2022年底首次加息機會較大。

王美鳳表示，預料香港今明兩年仍會維持低息水平。現時在全球量化寬鬆環境下，本港銀行體系結餘超過4,500億元歷史新高水平已逾半年，與樓按相關利率低企，可以說是處於超低水平。

按揭支出低於租金66%

王美鳳續說，最近整體租金指數出現回升，加上疫情緩和通關在望，租金有機會出現回升勢頭，現時以30年還款期計，不少單位之每月按揭供款與每月租金相若。而在



■ 王美鳳表示，租金回升、息率超低，產生供樓平過租樓情況。

租金回升、息率跌至超低水平環境下，供平過租情況更為明顯化。最近在實際按揭趨跌下，月供平過月租單位增加，如單以兩者支出比較，按揭支出更低於租金約66%，供平過租更明顯化下，樓市續獲支持。

美通脹 會否持續?



■ 耶倫曾公開表示，美國可能不得不提高利率，令市場重燃加息憂慮。

刺激經濟措施，必會導致加息」，但是市場仍然相信通脹重臨，加息再現。

高盛首席經濟學家Jan Hatzius表示，即將到來的美國通脹率上升，很可能是暫時而非持久現象。Jan Hatzius強調，隨着疫情消退，學校重新開放，勞動力供應將會改善。雖然眼前將迎來通脹升勢，惟最終這將是暫時性的。

盈透證券創始人、有「高頻交易之父」之稱的Thomas Peterffy表示，他對美國破壞性通脹前景感到擔憂，非常擔心美國通脹或發展成一個無法遏止的局面。他說，若聯儲局等待時間愈長，不得不更大幅加息，這可能反過來使美國政府債務償還更具挑戰性。

美國4月通脹率急升4.2%，較市場預期的3.6%高，為金融海嘯以來最大升幅。美國財長耶倫隨即公開承認，為確保美國經濟不過熱，可能不得不提高利率。雖然耶倫稍後「被逼」澄清，指出「並無預期美國政府