



Facebook



P.2 院舍告急
隔離設施擬重啟

P.3 WeChat Pay
五輪抽獎搶客



拆息兩年新高 供樓百上加斤

美國聯儲局大幅加息四分三厘，加幅是27年半以來最大。香港金管局因應美國加息，將本港基本利率上調至2厘。隨着加息預期升溫，近日本港銀行同業拆息（HIBOR）上升速度加快，市場主流的拆息按揭（H按）成本亦上升。分析料一個月HIBOR月底將見0.8厘，第三季見1.8厘，H按息將觸及2.5厘的封頂位。屆時借500萬元月供將增至19,756元，比昨日多1,574元，增幅達8.7%。

美聯儲局昨凌晨宣布今年第4次議息結果，宣布上調聯邦基金利率0.75厘至1.5%至1.75%。不過，本港銀行未有跟隨加息，滙豐、恒生、中銀及渣打均維持最優惠利率（P）不變，而港元儲蓄戶口利率亦不變。至於與H按掛鈎的一個月HIBOR昨報0.58厘逾2年新高。

分析預料，隨着美息持續上升，HIBOR高企，本港最優惠利率下半年有機會上調，屆時對一眾供樓人士的影響更大，同時也增加企業融資成本。

留意承造按揭風險

特區財政司司長陳茂波表示，本港物業市場仍較平穩，外圍環境影響股市，或有較大波幅，籲市民留意風險。

金管局總裁余偉文稱，市場預計美聯儲仍有多次加息，港元利率隨美息上升速度取決港元供求。而港銀何時上調最優惠利率屬銀行商業決定，但定期存款利率已上升，市民置業、承造按揭及貸款時要小心相關風險。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明預料，未來美國加息及縮表仍會持續進行，年底前聯邦基金利率有機會升穿3厘水平。近日一個月HIBOR有加快上升趨勢，而較遠期的HIBOR（3、6及12個月）升得更快更急，反映未來資金趨緊令拆息有上升壓力。

優惠利率亦趨升

中原按揭董事總經理王美鳳亦認為，港息跟隨美息升幅快慢，很大程度上視乎本地銀行體系結餘規模

及收縮速度。對比上一次加息周期，現時銀行體系結餘水平較高。今年美息累計加幅達1.5厘，在加息初期資金充裕環境下，港元拆息暫時加幅0.43厘，未有跟足美息加幅。惟美國大手加息後，港美息差將進一步拉闊，加上美國於本月同步開展縮表，下半年或引發本地資金流出，港元拆息跟隨美息上升步伐將加快。

王美鳳預料，一個月HIBOR升至1.5厘以上水平，銀行才有較大壓力上調最優惠利率，但相信港P於年內第三季至第四季將會上調，估計本港按息年底仍較大機會處於3厘附近水平。

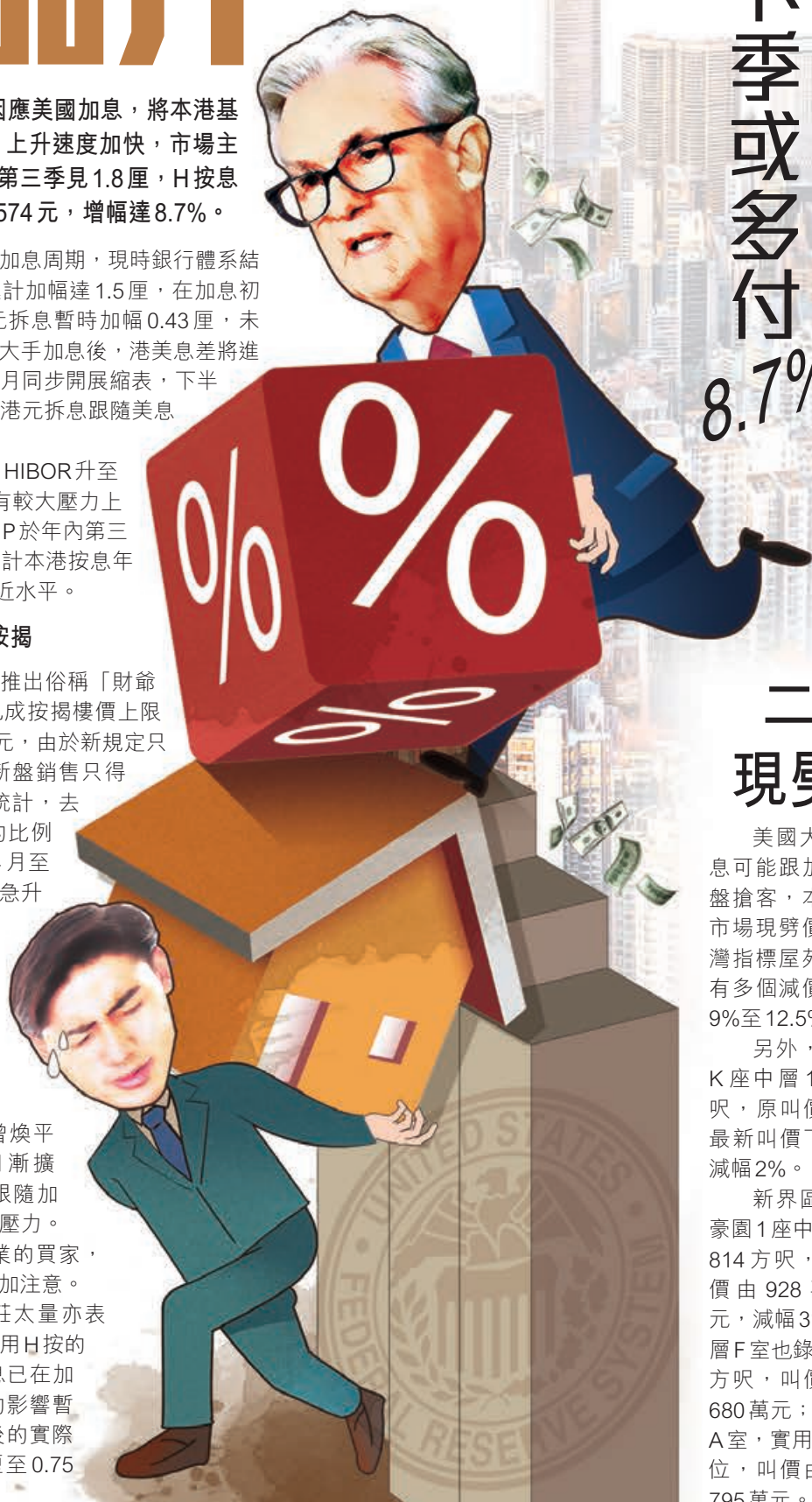
小心高成數按揭

此外，政府今年2月推出俗稱「財爺Plan」的新按揭門檻，九成按揭樓價上限由800萬提升至1,000萬元，由於新規定只適用於現樓物業，意味新盤銷售只得建期付款計劃適用。據統計，去年新盤即供與建期付款的比例大概各佔一半，但今年4月至5月期間建期付款比例已急升至近八成。

由於建期付款面對的不穩定因素較多，未來極大可能加息，建期付款買家於入伙前隨時要抬錢上會，成為日後另一個隱形樓市炸彈。

仲量聯行香港主席曾煥平則提醒，當港美息差日漸擴大，香港將無可避免要跟隨加息，將對目前的樓市造成壓力。過去使用高成數按揭置業的買家，更要承受更大壓力，宜多加注意。

中大經濟系副教授莊太量亦表示，是次美國加息會對採用H按的買家影響較大，因為拆息已在加快上升。對選用P按者的影響暫未浮現，但預計P按之後的實際息率有機會增加約0.5厘至0.75厘。



美加息勢推升港H按 業主下季或多付 8.7%

二手樓 現劈價潮

美國大幅加息，預期港息可能跟加隨，由於大量新盤搶客，本港多區二手住宅市場現劈價潮，其中，土瓜灣指標屋苑傲雲峰及翔龍灣有多個減價放盤，減幅介乎9%至12.5%。

另外，九龍灣淘大花園K座中層1室，面積391方呎，原叫價646萬元，昨日最新叫價下調至633萬元，減幅2%。

新界區方面，元朗華翠豪園1座中層F室，實用面積814方呎，連車位放售，叫價由928萬元減至900萬元，減幅3%；譽88的1座低層F室也錄得減價，面積462方呎，叫價由698萬元減至680萬元；紫翠花園9座中層A室，實用面積710方呎連車位，叫價由820萬元下調至795萬元。

拆息上升對每月供款影響

一個月拆息	實際按息	每月供款	變化*
0.58% (目前)	1.88%	18,182元	-
0.70%	2.00%	18,481元	+299元
0.95%	2.25%	19,112元	+930元
1.20%	2.50%	19,756元	+1,574元
最優惠利率(P)上升對每月供款影響			
+0.25%	2.75%	20,412元	+2,230元
+0.5%	3%	21,080元	+2,898元

註：以昨日H按按息，貸款500萬元，還款期30年，及P-2.5%(P=5%)計算



今日天氣 部分陽光 幾陣驟雨 26-31°C 濕度70-95%

爆料專線：(852)6066 8769 每人限取一份