

# 中銀「不對稱」調升按揭利率

## 二手H按封頂息加0.25厘 P按息提高0.1厘

繼早前有大型銀行調整新造H按封頂息後，中銀香港(2388)終於出手，「不對稱」調高拆息掛鈎(H按)及最優惠利率按揭(P按)。該行H按封頂息率加0.25厘，即實際息率2.75厘，與滙豐看齊，但P按僅加0.1厘，實際按息2.6厘(P-2.4厘)，令H按實際按息比P按高出0.15厘，下周四(15日)生效，只適用於二手物業的申請。而每借500萬元的二手新造H按每月供多約656元，而P按則供多261元。分析估計，最快兩日內再有其他銀行跟隨。



■中銀加按息或加快中小銀行跟隨上調按息。 彭博社

中原按揭研究部資料顯示，中銀8月現樓按揭市佔率26.5%，並連續13個月市佔率奪冠。在美聯儲本月底議息前夕，不少港銀早已「跟隊」調整H按封頂息。

中銀香港是首間調整P按實際按息的銀行。該行發言人表示，將按市場情況及客戶需求等各方面，不時重檢按揭服務條件，保持業務競爭力及為客戶提供不同的按揭服務計劃。

該發言人稱，在過去一段時間，H按封頂息率與P按計劃的息率基本保持一致，故在息口趨升的環境下，除提供H按計劃外，亦推出一個有利利率差異化的P按計劃，讓有意置業的客戶多一個選擇。

### 一手息不變保競爭力

中原按揭董事總經理王美鳳指，相信其他大行亦會推動二手物業用家選用P按，變相加P前，二手樓按息由2.75厘降回至2.6厘，一手樓按息維持2.5厘，對潛在置

業者屬好消息。因應一手樓按息優於二手樓，一手較二手旺之形勢將延續。並預期在加按息生效前，市場會出現加快提交新按轉按申請的短期尾班車。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明認為，中銀一手新盤H按鎖息上限保持在2.5厘，相信是因近期一手市場旺熱，並主導市場，為搶佔樓花市場份額。估計兩日內會再有銀行上調按息。

他又稱，是次中銀的P按計劃實際按息及壓力測試要求均低於H按的鎖息上限，預計吸引力會有所增加，相信日後銀行的按揭計劃亦會朝向不同方向發展，H按選用佔比有機會高位回落。

### 料港銀將加P息0.25厘

星展香港經濟研究部經濟師謝家曦表示，在今輪加息周期下，香港至今未有跟隨加P，而近期多間銀行先後上調新造H按

### 中銀每月按揭供款變化\*

調整前	二手新造H按	二手新造P按
息率	2.5% (P-2.5%)	2.75% (P-2.25%)
每月供款	19,756元	20,412元
較調整前變化	+656元或3.3%	+261元或1.3%

\*註：以按貸500萬元及30年還款計  
資料來源：中原按揭研究部

封頂息，料將是港銀加P的「前奏」。而美聯儲將於本月底議息，料港銀今個月內有機會將P上調0.25厘，料年內有機會加2次，即合共加半厘。

謝家曦認為，美國本輪加息周期，無論是幅度或速度都高於對上一個加息周期，所以預期至明年第一季與供樓按息相關的一個月拆息都持續向上。

## 傳恒大香港總部被銀行查封

陷入債務危機的中國恒大(3333)，早前標售灣仔中國恒大中心全幢商廈，不過，英國《金融時報》昨報道，該集團香港總部大樓被一家銀行查封。市場對項目估值約90億元。

據報道，恒大持有灣仔中國恒大中心的項目公司「Pioneer Time Investment Limited」，最新一份遞交存檔文件為「委任接管人或經理人通知書」。

自恒大財困後，去年傳出越秀地產(0123)計劃以105億元收購恒大中心，但最終考慮到恒大未償還負債會為交易帶來潛在不穩定因素，遭越秀董事會反對，收購方案最終泡湯。其後再次進行招標，在7月底截標，長實(01113)亦表明有入標。

另一方面，恒大昨公布，根據高等法院的通知，公司的清盤呈請聆訊日期再度押後至11月28日。

恒大早前公布，清盤呈請聆訊原本由本月5日，延至11月7日。

恒大股份自3月21日起停牌至今，停牌前報1.65元。



■灣仔恒大中心曾兩度放售。 資料圖片



■新地計劃推售5個新界新盤。 資料圖片

新冠疫情反覆，環球經濟環境充滿不明朗因素，新鴻基地產(0016)主席兼董事總經理郭炳聯表示，為應對挑戰，將加快推售樓盤以增加現金流。集團一直以來均恪守審慎的財務管理原則，維持低借貸比率和保留充裕的流動資金，並會警惕市場波動和變化，有信心可克服充滿不明朗的環球環境所帶來的種種挑戰。

## 新地全年少賺4.2% 加快推盤套現

新地截至6月底全年業績，純利255.6億元，按年跌4.22%；每股盈利8.82元；基礎盈利287.29億元，跌3.8%；維持派末期股息每股3.7元，連同中期股息1.25元，全年派4.95元，與上一個年度相同。

期內，物業銷售溢利158.47億元，跌24.52%。銷售進度受疫情影響，按所佔權益計算，在年內錄得合約銷售總額約335億元。期內淨租金收入升1%至192.5億元，儘管部分內地物業租金收入於4月及5月受疫情影響，但全年租金收入仍增7%，抵消香港出租物業組合租金收入減少3%。

### 7月至今合約銷售逾120億

7月以來，集團合約銷售額逾120億元，當中主要來自屯門NOVO LAND一

期，售出逾1,500伙，銷售額超過94億元。本財政年度餘下時間集團計劃在香港推售5個新盤，包括大埔Silicon Hill第二期、屯門NOVO LAND第二期及元朗The YOHO Hub第二期。而元朗兩個項目PARK YOHO及Wetland Seasons Bay的最後一期預計在本月開售。

郭炳聯表示，集團旗下在香港的商場業務受惠於4月政府發放的新一期消費券、配合宣傳推廣等因素，整體人流有所回升。

集團未來有多個新物業投資項目落成，包括觀塘巧明街寫字樓暨零售合作發展項目、元朗形點商場擴展部分，以及內地的上海ITC商場及寫字樓，南京國金中心商場等，這些項目將加強集團的現金流。

## WSB三期或下周開價

新地(0016)旗下已屆現樓的天水圍Wetland Seasons Bay(WSB)第3期部署下周公布首張價單，新地代理總經理胡致遠表示，項目定價參考同系項目第1期及第2期，平均成交呎價1.6萬元。由於第3期景觀較開揚，相信定價有調升空間。

他指出，WSB第3期提供384伙，包括分層單位、別墅單位及洋房，面積268至1,895方呎。

此外，新地旗下屯門NOVO LAND第1A期更新價單，上調1伙撻訂單位售價1.5%，為1座7樓D室，實用面積235方呎，由原價單定價404.6萬元，調升至410.7萬元。

### Miami Quay I暫超購11倍

另一方面，會德豐地產、恒地(0012)、新世界及帝國合作發展啟德Miami Quay I於下周一(12日)首輪銷售138伙。截至昨晚7時，該盤累收逾1,700票，超額登記逾11倍，會視乎首輪銷情，或下周加推及展開次輪銷售。