

星展上調H按封頂息率

月供額大增33% 取消現金回贈

金管局上周五(7日)公布放寬3,000萬元以下自用住宅物業按揭成數，減輕市民置業首期支出或換樓。不過，近月香港銀行同業拆息(HIBOR)高企，據悉，銀行在資金成本壓力大增，一向非主攻住宅按揭的星展香港，大幅上調H按封頂息率，直接採用最優惠利率(P)為封頂息，即高達5.875厘，較原來封頂息高出2.5厘，同時不設現金回贈，變相上調按息。

銀行間短期流動性紓緩，港元拆息昨全線回落，惟與樓按H按掛鈎的1個月HIBOR報5.00446厘，反映銀行資金成本的3個月HIBOR亦報約5.01946厘，仍然超過5厘水平。

據悉，星展香港最新H按的按息雖維持「H+1.3厘」，但封頂息則由「P-2.5厘」(實際按息3.375厘)，大幅上調至P(實際按息5.875厘)，變相加息2.5厘。現金回贈亦由原來1.5%調整為0%。新計劃適用於所有按揭貸款額，舊計劃則適用於300萬元以上貸款額兼要開VIP戶口。不過，新計劃罰息期只需1年。

料大行續以高回贈招徠

上調H按封頂息率後，以貸款300萬元，還款年期30年計，每月供款由13,263元，增加至17,746元，升幅達33.8%。有按揭中介預期，其他中小型銀行或會跟隨調整按揭息率或優惠，至於大型銀行存款基礎較好，料繼續以高現金回贈爭取按揭生意。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，1個月HIBOR已多日徘徊5厘左右的高



■分析指，資金成本大增，中小銀行或調整按息或優惠。
資料圖片

水平，以一般新造按揭息率3.5厘相比，現時HIBOR早已高出新造按息1.5厘。而美國聯儲局年內或再加息2次以抗通脹，港美息口差距將會進一步擴寬，料HIBOR繼續處於5厘左右的高水平，料其他中小型銀行將根據自身資金成本及策略，跟隨調整按揭息率或相關優惠。

然而，大型銀行為追趕全年按揭業務，仍以高現金回贈搶佔按揭市場，使其按揭市佔率亦顯著上升，而大型銀行存款基礎較中小型銀行多，踏入下半年大型銀行將繼續以高現金回贈方案爭取按揭生意，料四大銀行的市佔率仍有上升空間，或挑戰2020年12月81.4%即有紀錄的高位。

未能反映主流按揭市場

中原按揭董事總經理王美鳳認為，最近1個月拆息徘徊在5厘水平，顯著高於市場按息，中小型銀行資金成本壓力較大，

按揭供款例子

貸款	300萬元
供款年期	30年
新舊息率供款變化	
原有H按	最新H按
H+1.3厘 (封頂息P-2.5%， 實際按息3.375厘)	H+1.3厘 (封頂息P%，實際 按息5.875厘)
每月供款13,263元	每月供款17,746元
現金回贈1.5%	不設現金回贈

部分中小型並非主攻廣大市場，個別銀行因應自身資金成本和業務策略，意味個別銀行放慢按揭取態，並不是反映主流市場，不會對大眾構成影響。

事實上，星展香港於本港住宅按揭市場一向並非主流銀行，市佔率少於1%，十大也打不入。

滙都I 提價加推63伙

(15日)首輪推售。截至昨午3時累收1,334票。

關堡林稱，項目夥拍經絡按揭及中原按揭為買家提供「高成數高回贈H按優惠」，成數高達九成，按息全期低至H加1.3厘，上限低至P減2.25厘(P為5.75厘)，封頂息率低至3.5厘，現金回贈2.8%，年期可至30年，另獲高存息戶口。

海盈山或加價

另一邊廂，嘉里物業代理銷售及市場策劃總監盧永俊表示，嘉里建設(0683)夥拍信置(0083)、太古地產(1972)及港鐵(0066)合作發展的黃竹坑站港島南岸海盈山第4A期，周末睇樓及入票均理想，加上受惠金管局放寬按揭成數措施，部署短期加推及公布銷售安排，加推單位集中於兩

房及三房戶型，會考慮加價，有機會周末首輪銷售。

中原地產西半山首席營業董事李巍指，該行已獲內地華南區同事轉介約30組客戶入票海盈山，料未來兩周可接獲100組客戶。此外，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民稱，啟德HENLEY PARK今天傍晚進行次輪銷售。昨日截票累收8,384票，以今天發售次輪82伙計，超額登記逾101倍。同系粉嶺ONE INNOVALE昨招標售出3伙地下連花園特色單位，套現逾1,850萬元。

希慎(0014)夥香港興業(0480)發展的大埔林海山城於周五(14日)招標推售57伙，包括2伙洋房山城徑3號及山城徑5號，面積3,322及3,245平方呎，分別連690及656平方呎花園。

科網股帶動 恒指彈114點

內地網絡平台企業整改或告一段落，消息推升科網股走強，港股昨早段曾飆415點，但其後內地公布經濟數據遜市場預期，恒指升幅明顯收窄至114點，收報18,479點，終止三連跌，成交額則縮減至782億元。

獨立股評人熊麗萍指出，人民幣走勢偏弱，港股持續受壓。但內地網絡平台整改有望結束，有利科技板塊，恒指往下料可暫守18,000點水平，向上則於19,000點見阻力。

佳兆業遭清盤呈請

恒生科指升1.1%報3,945點。阿里巴巴(9988)持有螞蟻集團完成整改後再啟動回購，推動阿里股價曾彈5.6%，收市升3.2%。

此外，騰訊(0700)旗下「財付通」遭罰款近30億元人民幣，但對集團未有構成重大影響，股價微升0.7%。京東集團(9618)及美團(3690)齊升逾1%。

內房股佳兆業(1638)遭提清盤呈請，逆市重挫近16%。融信(3301)插5.3%；合景(1813)挫4%。



■港股成交縮減至不足800億元。 中通社

陳茂波料港經濟續改善

財政司司長陳茂波昨出席論壇時表示，香港首季經濟增長2.7%，扭轉連續四季下跌，但力度仍需鞏固。不過，除非外圍出現重大挑戰，相信經濟可持續改善，料下半年表現應勝上半年。

陳茂波說，今年1至5月，香港出口跌16%，主要受環球高息、政治環境及年初跨境運輸較差影響。現時要穩住經濟，鞏固復甦，以至後期再撐上去，中間是要靠消費，這可解釋為何香港錄得大赤字仍繼續派消費券。

消費零售反彈力大

他又稱，目前航運力回復逾六成；4、5月訪港旅客約290萬人次，是疫情前56%；消費和零售反彈力度較大，零售已回復86%至88%，餐飲更達九成，只要下半年有更多高質旅客來到，拉起旅遊服務輸出及消費，相信可撐起經濟。

另外，樓價去年下跌15%後，今年首季強力反彈，到5、6月轉為淡靜，但總括而言，成交價較去年底仍升5至6%。而去年成交量跌至4.5萬伙，是有秩序調整，並無引起系統性風險及市場恐慌。



■滙都I新價單452萬元入場。

金管局放寬物業按揭成數後，發展商積極加推單位應市。泛海集團(0129)旗下洪水橋滙都I昨加推63伙，面積287至498平方呎，扣除最高14%折扣，折實價452.7萬至714.4萬元，折實呎價13,392元至15,573元，折實平均呎價13,856元。

泛海國際執行董事關堡林表示，加推單位涵蓋41伙一房、19伙兩房及3伙三房，提價約1%，全部一房單位折實價低過500萬元，短期公布銷售安排，部署周末