



Facebook



P.4 動漫節揭幕
銷情料復疫前

P.18 何詩蓓再出擊
19:02 決戰福岡



f lionrockdaily 香港仔

www.lionrockdaily.com

2023.7.28 | 星期五

「息魔」殺到！美聯儲一如預期加息0.25厘，香港四大銀行滙豐、中銀、恒生及渣打昨相繼宣布上調最優惠利率（P）0.125厘。今次加P息後，拆息按（H按）的封頂息隨即上移，置業人士每借100萬元月供增約71元，借500萬元月供則增約350元，惟香港今輪加息周期自去年9月起已累加5次共0.875厘，故現借500萬對比加息周期前，月供已增約2,391元或12%，市場人士相信加息因素發酵，短期樓價將受壓。署理金管局總裁阮國恒認為，今年首季香港銀行體系特定分類貸款比率升速不算太快，相信風險可控。（相關新聞刊P11）

滙豐昨帶頭宣布由今日起，該行最優惠利率由5.75厘加至5.875厘，為自2008年1月後15年半新高，亦是該行今年第二次加息，對上一次加息是今年5月5日，當時亦加0.125厘。今次加息後，以滙豐為例，假設貸款額500萬元、年期為30年，每月供款約22,803元，對比加息前的22,452元，增加351元或1.6%。

就香港銀行上調最優惠利率，萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒認為，美國再加息0.25厘，預計香港銀行同業拆息（Hibor）仍會維持高位，現時高息口環境下將繼續影響新按揭成本。由於自去年起實際按息已累積一定升幅，短期內市場仍然沒有充足的購買力，部分中小型單位的上車買家或不能通過銀行壓力測試，短期內令樓價受壓，特別是二手樓價。

發展商：樓市仍有龐大剛性需求

王兆麒又指，香港現時經濟正在復甦，銀行沒有條件大幅調升最優惠利率，但由於銀行體系結餘大減，而美國加息周期仍未完結，與香港息差不會收窄，港銀今年內仍有機會加P，相信P利率動向仍是影響樓價最大因素。不過，由於部分發展商能為買家提供財務計劃及回贈，變相降低買家入市門檻，中和加息帶來的壓力，料新盤反應會比二手盤好。他預計現時高息口負面因素會在2024年時開始紓緩，吸引更多住宅及非住宅物業投資者重投地產市場。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀亦認為，港銀今次加息幅度溫和，香港有條件不跟足美國加息幅度，同時亦預料加息周期接近尾聲，加上市場已逐步消化加息消息，相信樓市仍有龐大剛性需求，短期或受加息影響而延遲入市，長遠影響不大。

中原按揭董事總經理王美鳳認為，市場一般相信美國的加息期已幾近見頂，意味年內香港按息仍會低於過往歷史30年平均按息（約4厘）的水平，香港今輪5次加息累加0.875厘，加息對供樓負擔的影響仍屬大眾接受幅度，相信市場已逐步消化加息因素，對樓市實質影響不大。

對於加息對經濟活動會否產生影響，阮國恒指出，自從年初復常通關之後，本地經濟活動復甦勢頭明顯，雖然高息環境對經濟活動或有抑制作用，但整體而言經濟復甦勢頭仍良好。



■ 隨着加息因素發酵，市場人士預期樓價短期將受壓。

10個月五加息 供樓多付12%

業界料樓價短期受壓 金管局指復甦勢頭仍良好



最新加息前後供款比較

（貸款額：500萬元，還款期：30年）

P按計劃：P-2.25%	
加息前：P=5.75%	每月供款（元）
實際按息=3.5%	22,452
加息後P=5.875%	每月供款（元）
實際按息=3.625%	22,803 增加351（↑1.6%）

加息周期前後供款比較

（貸款額：500萬元，還款期：30年）

P按計劃：P-2.25%	
連續5次加息前：P=5%	每月供款（元）
實際按息=2.75%	20,412
加息後P=5.875%	每月供款（元）
實際按息=3.625%	22,803 增加2,391（↑12%）

註：最優惠利率以香港上海滙豐銀行所報利率
資料來源：經絡按揭轉介研究部

市場缺明確方向 成交料續低迷

香港銀行累計加息5次共0.875厘，令正萎縮的二手交投雪上加霜，美聯儲預告9月份有可能再次加息控制通脹，代表香港高息環境將維持一段時間。有分析認為香港今年下半年樓市將經歷「短痛」，資金去向趨保守的心態下，樓市成交可能持續牛皮，下半年樓價將會持平或錄得負增長。

據中原研究部資料，今年上半年二手私宅登記宗數為18,134宗，較上年同期跌2%，反映復常通關對二手成交幫助不大。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，金管局月初放寬1,500萬元物業按揭成數，措施確實減輕了置業人士首期負擔，但對整體樓市交投氣氛幫助不大，7月份一二手成交依然膠着。他指由於市場繼續缺乏明確方向，成交將持續低迷。他預期下半年樓價呈下跌趨勢，料跌幅將完全抵消上半年的升幅（6.7%），需待明年息口轉向及經濟好轉，香港樓市才有機會轉跌為升。

香港今輪加息周期已累計加5次，專家預計高息回負面因素會在明年開始紓緩。中通社

