

中銀渣打調高H按息率 與滙豐看齊 最高為H+1.5厘

繼滙豐上調按揭息率之後，本港多家銀行先後跟隨，包括按揭市佔率排第二及第四位的中銀及渣打，其最新銀行同業拆息按揭（H）按息率為H+1厘至H+1.5厘，與滙豐看齊。銀行公會主席和廣北昨表示，按息會否進一步上調，視乎市場資金的流動性，若流動性有所收緊，息率便有上調壓力。銀行界人士認為，若存款息率有上調趨勢，不排除按揭息率仍有上升的空間。

本報記者 馮煒強

銀行一個月內兩度上調按息。中銀香港宣布，下周一（18日）起上調同業拆息按揭利率，由原來的H+0.9厘至1.2厘，上調到H+1厘至1.5厘。中銀發言人表示，上調按息是基於市場環境變化，但按揭最終條件仍要視乎客戶情況而定。渣打亦宣布，下周二（19日）起H按息率，將上調至上述同一水平。恒生較早前已表示會淡出H按。

富邦星展隆追隨

其他銀行方面，富邦香港及星展香港，將H按息率上調至H+1.1厘至H+1.5厘。東亞則取消現金回贈，息率為H+1.3厘。永隆銀行H按升至H+1.25厘至1.5厘。

資金成本持續上升，銀行需要在利潤相較微薄的按揭業務上提升息率。和廣北表示，過去一段時間，本港按息一直處於較低水平，主要由於金融海嘯後，亞洲包括本港市場流動性大幅上升所致。

他續稱，現時多家銀行已陸續調升按息，令有關利率已回復正常水平，而市場的流動性已回復正常。至於按息會否進一步上調，需視乎市場資金的流動性，若流動性有所收緊，有關息率則有上調壓力。

工銀亞洲董事兼副總經理黃遠輝表示，由於資金成本持續上升，加上貸款需求仍然強勁，預計在完成是次加息後，市場仍會繼

續上調按息，估計按揭息率需至少高於H+1.5厘。創興銀行財務及資金管理處總經理陳凱傑認為，若存款息率再有上調趨勢，不排除按揭息率仍有上升的空間。

有按揭中介公司認為，銀行接連加H按利率，反映銀行正減少參與這個市場，銀行調高H按息率，優惠減少，而事實上銀行不願做H按，客戶查詢時回覆慢，但承造P按時會批得快點，銀行界將H按留給條件較優客戶，把一般客人逐步轉到P按貸款機制中。

大摩料H按升至近2厘

銀行紛紛上調按揭息率，摩根士丹利報告稱，現時H按息率已有1.7厘（三個月同業拆息為0.26厘），較去年的80至90點子為高，最優惠利率按息（P按）則為2.25厘，由於資金成本不斷上升，該行不排除稍後H按按息將進一步升至接近2厘。

大摩認為，按揭貸款的息差上升，有助港銀補償近期的存款利率上升，但新增貸款增長將會放緩。該行稱，由於H按稍後會上升，可能令貸款人選擇較少波動的P按，預料今年底H按佔新增的按揭貸款比重將顯著下跌，由於低息是帶動按揭增長的主要推動力，今年本港的按揭貸款額可能零增長，甚至可能由於按揭成數收緊而下跌。

銀行公會主席和廣北



▼多家銀行先後調高按息後，供樓人士百上加斤



企業貸款利率面臨上調

資金成本上升，銀行紛紛加按息，然而資金成本的上漲，不單在按揭業務上反映，換言之，銀行其他貸款業務，亦需面臨加息壓力。銀行公會主席和廣北表示，本港存款增長不及貸款增長般快速，加上內地收緊銀根，令來自內地的借貸增加，給銀行帶來資金壓力，除按揭利率外，可能其他的一些貸款，包括企業貸款的利率也在有所上升。

創興銀行財務及資金管理處總經理陳凱傑表示，資金成本的上升，同時為其他類型貸款帶來加息壓力，但具體仍需視乎個別客戶的信貸情況，以企業貸款為例，一般有一年期限，但在有關年期屆滿後，客戶需要續借，可能需要承擔較高的息率。

去年本港銀行業貸款增長為29%，今年

首2個月的貸款增長為26%，和廣北表示，首兩個月增長未見大幅放緩，故金管局發信提醒銀行加緊管理借貸風險。他認為，有關做法是恰當，能有效控制資金流動性。

他續稱，本港存款增長不及貸款增長般快速，現時香港貸款的需求持續旺盛，除按揭貸款外，其他貸款，包括企業貸款增長亦相當快速，加上內地收緊銀根，令來自內地的借貸增加，使銀行產生資金壓力，預期今年本港整體銀行貸款增長將低於去年水平。

另外，和廣北又指出，最近破產個案有所上升，但本港銀行的不良貸款比率仍低於1%，為合理水平，破產個案增加並不代表壞帳隨之大增。

銀行最新H按按息

滙豐	H+1厘至H+1.5厘
中銀香港	H+1厘至H+1.5厘
恒生	已停辦H按
渣打	H+1厘至H+1.5厘
星展香港	H+1.1厘至H+1.5厘
富邦香港	H+1.1厘至H+1.5厘
東亞	H+1.3厘
創興	H+0.9厘至H+1.3厘
交銀香港	H+0.9厘
建行亞洲	H+0.9厘至H+1.25厘
信銀國際	H+1.2厘

H按供樓負擔率升至

41.8%

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，本港銀行第二次調高銀行同業拆息（HIBOR）掛鈎的按揭利率，滙豐、渣打H按息最高加0.2厘。現時新批按揭計劃以H按為主流，超過九成為H按，3月份銀行同業拆息（HIBOR）掛鈎的平均按揭利率為1.03厘，加息0.2厘後，H按的平均按揭利率上調至1.23厘。

今年銀行兩次加H按息，加上樓價上揚，令H按為基準的私樓住戶供樓負擔走勢不斷向上，今年首四個月暫時累升4.6個百分點，但仍然維持在25%到45%的健康水平。

私樓住戶的供樓負擔比率是以一個建築面積為600平方呎的單位為基準，假設現居私樓的家庭月入中位數25500元，樓價指

數（CCL Mass）93.26點，以及六成按揭計算出來的結果。受銀行加息影響，今年4月份以H按為基準的供樓負擔比率暫為41.8%，較3月的41.1%上升0.7個百分點。而每月供款額亦由3月的10491元增加172元至4月暫錄的10663元。

另外，以最優惠利率（P）掛鈎的平均按揭利率暫為2.15厘，繼續處於歷史低水平。2011年4月份以P按為基準的供樓負擔比率暫為45.6%，每月供款額為11633元。若加息兩個百分點後，即P按息+2%壓力測試下的供樓負擔暫為54.6%，每月供款額為13921元。

為，短期內肯定會有影響，但相信樓市並未轉勢。

樓市未受加息影響

他說，連續兩次加息，可見銀行希望增加利潤，買家會因此卻步，但認為影響輕微，估計大約令交投量減少1%至2%。但目前樓市仍然熾熱，一手樓盤反應不錯，看不到樓市因加息而轉勢。

美聯物業董事布少明表示，由於新界區兩大新盤正式開售，

吸納不少市場購買力，加上市場按揭息口有所上調，難免影響本周末的二手屋苑睇樓活動，惟整體市場氣氛仍然向好。

根據美聯物業分行統計資料，本港15個指標二手屋苑於本周末（4月16日至17日）預約睇樓量與上周末（4月9日至10日）相若，錄得約1695組，錄得約3%跌幅，主要是受到新盤推售吸客所影響，當中新界區的調整幅度較為明顯。

星展中國擬增聘逾千人

星展集團去年業績表現強勁，集團主席余林發昨日表示，中國為未來三年積極擴展的市場，目標於2013年將網點由目前19間大增至50間，而單是今年將積極強化人力資源，今年內吸納超過1000名員工。他又指，去年星展中國純利錄得2.5億元人民幣，佔集團整體比重不大，但有信心未來五至十年將帶來相當龐大及可觀的貢獻。

星展集團去年撇除一次性項目，純利增長28%至26.5億元，而星展中國淨利潤折合約4767萬坡元，即中國業務佔整體比重僅1.8%。被問及未來中國業務的目標貢獻時，余林發昨日於電話會議上指出，集團焦點並非集中在星展中國的貢獻，而是透過星展中國的發展，對整個集團帶來的協同效益，帶動在亞洲區內的業務發展，令星展大中華業務及貢獻比重保持於25%水平。

余林發解釋，近年不少新加坡企業積極在中國開展業務，同時亦有很多中國企業進軍新加坡，從而令跨境的銀行服務需求增加。星展在中國銀行業上，仍是非常新的參與者，面對往後的龐大商機，集團未來數年將會增大至中國的投資，提升在當地市場的業務版圖。

加大內地市場投資

星展早於93年在北京設立首個駐華辦事處，07年正式成立法人銀行以來，目前共設有9間分行及10間支行，其中單是今年已於杭州、上海及北京增設3個新網點，全年新店目標不少於8家，員工總數達1000多人。余林發指出，預計2013年網點總數將增至50間，而今年計劃將員工總數翻一番，主要應付個人銀行及企業銀行業務的發展所需。他又指，留意到不少外資銀行開展村鎮銀行業務，但這個市場並非星展首要考慮的策略，因為拓展相關領域需要完善的基建及策略配合，對外資而言，亦屬於相當新穎的生意。

余林發透露，星展中國去年客戶總數增長40%。受惠於存款基礎增長近一倍，令該行貸存比例得以改善，並成功於今年底限期前，將貸存比例降至75%以下的要求，而貸款業務亦錄得雙位數的增長。另外，星展去年與蘇皇中國簽署合作考慮，後者位於上海、北京及深圳的個人及中小企業金融業客戶，可選擇轉移至星展中國，移交過程進展順利，預計主要工作在上半年完成。

談及本港業務方面，星展中國行政總裁張在榮透露，星展香港目前人民幣存款總額超過100億元。他表示，本港是重要的人民幣離岸市場，故該行將繼續研發一系列的人民幣新產品。他又指，近期已有不少中國企業留意新加坡市場，故相信未來新加坡亦有潛力開展人民幣業務。



▲星展香港目前人民幣存款總額超過100億元

新造按揭料更多人選P按



▲劉圓圓說，現在的樓按仍未達正常水平

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示，隨着龍頭銀行上調拆息按揭利率，料稍後將有銀行陸續跟隨調整，至於調整水平會因應個別銀行策略而定，料介乎H+1.1厘至H+1.5厘之間。由於是次加息行動，將令H按與P按的息差進一步收窄，預計按揭產品使用比例，或於未來一季出現調整。

劉圓圓表示，現時已宣布調整拆息按揭利率最高為H+1.5厘，H按實質息口已調升至1.7厘

，雖然現時H按與P按之實質按息為2厘越見接近，但仍遠低於90年代水平，觀乎本港按揭歷史，撇除90年代息口高峰，平均按息介乎3%至4%，可見現在仍未達至正常水平，惟H與P按比較，則息差已收窄至只有約30點子，在拆息（H）較最優惠利率（P）波動之大前提下，預料新造按揭中，將有更多人選P按。

銀行上調按息，中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑認