

# 美暗示3月加息 選H按仍更慳息

## 首季一個月拆息維持0.4厘以下 對樓市影響微

事  
先  
張  
揚

美國聯儲局議息後維持利率不變，惟是暗示最快3月加息。業界預料，若果美國真的加息，本港拆息雖然會上升，但是升幅較溫和，而且也未必跟貼美息加幅，至於首季一個月拆息維持0.4厘以下，相信年內供樓按息仍處於2厘或以下水平，未觸及現時P按之封頂息率，每月供款增加約一成。

大公報記者 王嘉傑

美聯儲公布今年首次議息結果，一如市場預期，維持聯邦基金利率在0厘至0.25厘區間，是自2020年3月16日後，連續15次議息會議維持接近零息水平。不過，聯儲局表示，將於3月初結束買債，很快就會適當地調利率，而聯儲局自2月開始，將美國國債的購買規模，降至每月200億美元，按揭抵押證券（MBS）購買規模降至每月100億美元。市場預計，美國會於停止買債的同時宣布加息。

### 每月供款料增一成

由於港元與美元掛鈎，美國加息亦會令到香港銀行拆息上升，增加供樓按揭負擔。中原按揭董事總經理王美鳳表示，現時H按（Hibor，銀行同業拆息利率）主導下，市場按息將會上升。

雖然美國今年開始縮表「收水」影響環球資金流向，過往本港亦基於美國縮表及港美息差逐步拉闊而引發資金流出及銀行結餘減少，不過市場今年亦聚焦內地政策放鬆穩增長，本港可受惠而促使投資環境繼續吸引資金。

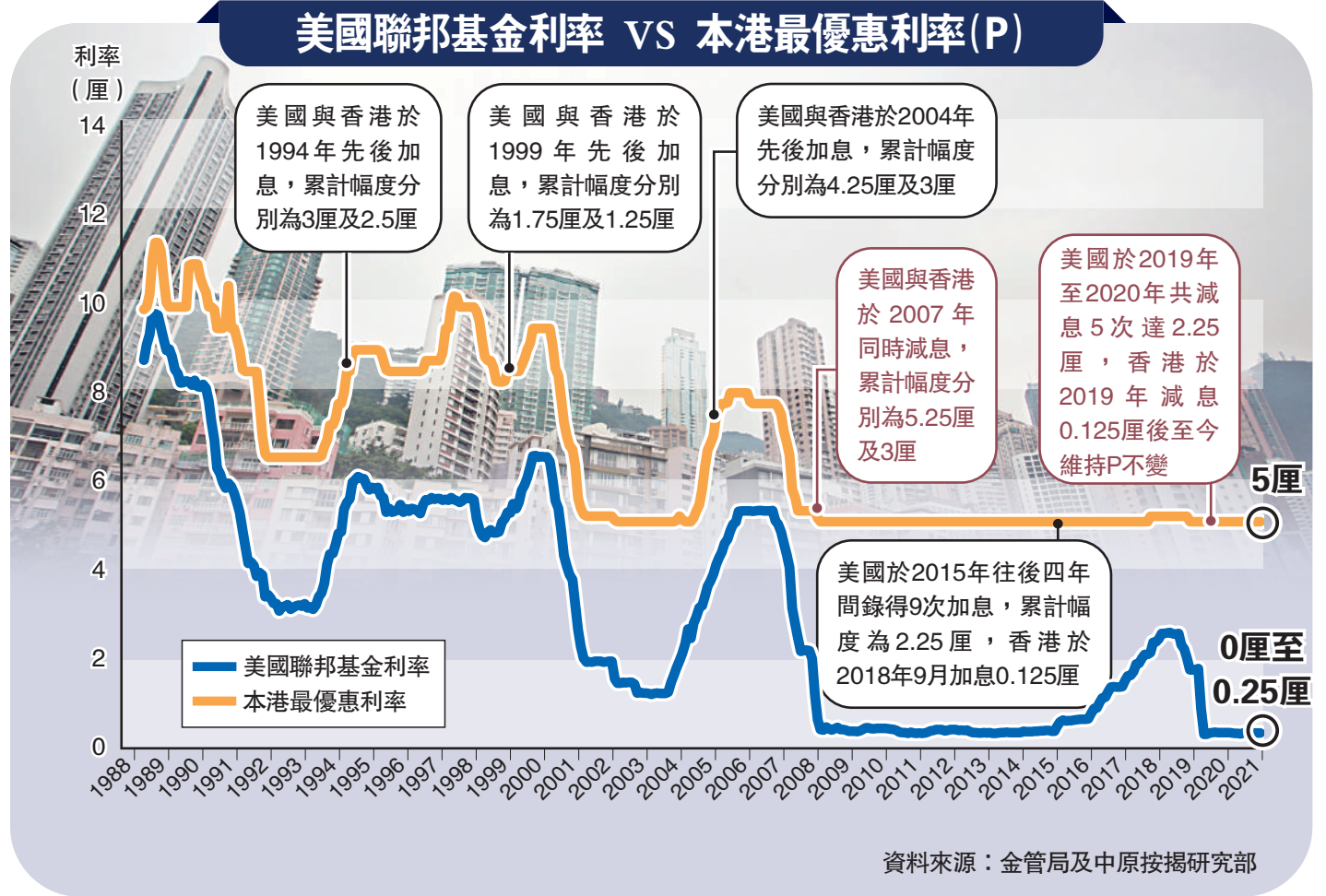
王美鳳預期，今年本港銀行體系結餘即使縮減仍會在充裕水平，港元拆息在美國加息初段未必跟貼美息加幅。今年拆息以致按息逐步由「超低水平」回升至「低水平」，預料年內按息仍主要處於2厘附近或以下水平，未觸及現時P按（最優惠利率按揭）之封頂息率。對於供樓人士，每月供款較大機會逐步增加約一成，對樓市實質影響輕微。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明則認為，參考上一次美國加息周期，由2014年1月至10月歷時9個月後停止量化寬鬆，相信根據是次量化寬鬆規模比以往更大更急，「收水」及加息的速度亦比以往快，加上通脹以及其他經濟數據支持，加息周期有機會於首季開始。不過，他亦指出，即使美國開始加息，香港不需立即跟隨。上一輪加息周期，美國加息9次達2.25厘，香港才加息1次為0.125厘，相信香港銀行體系結餘大幅回落至1000億元以下水平，銀行才有機會考慮加息。

### 臨近春節 市場資金壓力微升

昨日，銀行公會顯示，一個月拆息約0.2厘，已連續上升11个交易日。曹德明相信因臨近春節，市場資金壓力有所增加，使拆息再度上揚。預料首季的一個月拆息仍將維持0.4厘以下。意味H按，實際按息將維持1.7厘以下，與封頂息率2.5厘仍有一定距離，相信置業人士仍傾向選擇H按以慳取更多利息支出。

另外，金管局於今月及下月增發400億元外匯基金票據，以應付銀行流動資金充裕的持續需求。曹德明表示，儘管現時銀行體系結餘已由高峰4575億元的歷史新高，逐步回落至現時約3575億元。不過，增發票據主要是為應對美聯儲的縮減買債行動，吸納部分市場的流動性以穩定港滙，而現時銀行結餘仍達高水準，金管局現時增發票據的規模仍不足以收緊港元流動性。



資料來源：金管局及中原按揭研究部

## 金管局：港元匯率維持穩定 慎防市場波動

【大公報訊】對於美國聯儲局將於3月初完成減債。金管局發言人表示，由於通脹風險增加，美聯儲預期可能很快需要加息，而且收緊貨幣政策的步伐也可能較上次收縮周期為快。在聯繫匯率制度下，港元拆息水平一般會趨近美元息率，同時亦會受本地市場港元資金供求的影響。大家應保持謹慎，應對可能出現的市場波動及風險。

金管局發言人強調，現時香港貨幣市場繼續保持有序運作，銀行體系

流動性充裕，港元匯率維持穩定。金管局會繼續監察市場情況，按照聯繫匯率制度維持貨幣及金融穩定。

目前暫未有本港銀行提高最優惠利率（P按），滙豐銀行宣布，維持最優惠利率5厘不變。給予港元儲蓄存款戶口的利率維持不變，戶口結餘5000元或以上的年利率均為0.001厘；5000元以下則維持零息。另外，滙豐全面理財總值達100萬元及以上的額外年利率維持0.001厘。

上海商業銀行研究部主管林俊泓

認為，美聯儲局主席鮑威爾在記者會上回應問題取態強硬，例如即使面對股市調整，聯儲局亦表明希望收緊融資狀況，未來行動或會更激進。不過，林俊泓直言，在過去的加息周期，美國每年加息約1次，而今年聯儲局或會加息4次，相信今次加息周期亦可能較短。他預計，當聯儲局加息4次後，本港1年期銀行同業拆息將升至1厘，但最優惠利率則可能要明年才會上調。並提醒，市場可能未完全消化加息預期，未來股市或會震盪。

## 各界回應對按揭影響

金管局	在聯繫匯率制度下，港元拆息水平一般會趨近美元息率，同時亦會受本地市場港元資金供求的影響。應保持謹慎，應對可能出現的市場波動及風險
中原按揭	本港銀行體系結餘即使縮減仍會在充裕水平，港元拆息在美國加息初段未必跟貼美息加幅。預期今年按息仍主要處於2厘或以下水平
經絡按揭	預料首季的一個月拆息仍將維持0.4厘以下，H按實際按息將維持1.7厘以下，與封頂息率2.5厘仍有一定距離
滙豐銀行	最優惠利率將維持不變，保留在目前5厘的水平

大公報製表

## 拆息上升對供樓變化\*

一個月拆息(厘)	實際按息(厘)	每月供款(元)	增加(元)	變幅(%)	最低月入要求(元)
0.198 (目前)	1.498	17252	不適用	不適用	47316
0.45	1.75	17862	611	+3.5	47316
0.70	2.00	18481	1230	+7.1	47316
0.95	2.25	19112	1861	+10.8	47316
1.20	2.50	19756	2505	+14.5	47316

備註：\*號為按息在封頂之下最低月入要求未變（例：500萬元貸款額，H+1.3厘，30年期；壓測最低月入以封頂息率2.5厘加3厘計）

大公報製表

## 映築兩輪沽清204伙 料套現15億

【大公報訊】牛年壓軸新盤的恒地（00012）長沙灣映築，昨日次輪推售68伙，發展商公布全數3小時內沽清，兩輪共賣204伙，佔恒地持有318伙的64%。

恒地公布，映築昨日於下午5時展開揀樓，至晚上8時全數68伙已獲認購。該盤兩輪共推出的204伙均即日清，料套現約15億元。該盤全數共337伙，恒地持有318伙，換言之，兩輪售出伙數佔恒地的64%。

同時，由恒地收購的西半山羅便臣道88號舊樓，昨日進行強拍，並以強拍底價10.09億元投得，成功統一業權。恒地執行董事黃浩明表示，會否與毗鄰收購項目一併發展，要視乎收購進度，故會按已完成收購，便先發展為原則。該舊樓地盤面積約10361方呎，現為1幢9層高住宅物業，重建樓面約達5.18萬方呎，如以平均單位面積約500方呎計，可提供100個單位，最快2024年賣樓花。

此外，會德豐地產部署農曆年後推售啟德MONACO MARINE前夕，毗鄰MONACO及GRANDE MONACO修訂價單，削減1.5%折扣額，最高折扣額由18.5%收窄至17%，變相加價，本月31日生效。

新世界（00017）大圍站頂柏傲莊III再增2宗取消交易，項目今年以來已錄得18宗同類取消交易個案。去年8月迄今錄約149宗同類個案，佔已售單位數量845伙的17.6%，取消交易單位涉銷售總額逾25億元。



▲映築次輪賣68伙，僅3小時全部獲認購，恒基物業代理營業（一）部總經理林達民舉牌宣布好消息。

至於二手樓於疫情續現弱價。中原高級資深分區營業經理曾顯業說，東涌海堤灣畔5座低層B室3房戶，實用847方呎，享永久全海景，減至1088萬元沽出，實呎12845元。據悉，原業主於2018年5月以1030萬元購入，因移民賣樓，賬面只賺58萬元或5.6%，扣除雜費料蝕約2萬元。

美聯助理區域經理鍾家豪透露，荃灣愉景新城7座高層C室2房戶，實用485方呎，原業主於2010年以279萬元購入收租，上月交吉後放售，獲上車客以739.8萬承接，實呎15254元，比銀行估價低最多9%。值得一提，樓下低一層C室於2020年12月疫情肆虐期間以740萬易手，意味今次造價重返當時水平。

粉嶺碧湖花園7座低層D室，實用400方呎，消息指以517萬元易手，撇開內部轉讓個案，創屋苑近半年樓價新低。

## 港樓價去年漲3.32% 連升13年

【大公報訊】本港樓市自2021年第4季開始回軟，樓價連跌3個月，不過，全年計仍上升約3.32%之餘，更錄得連升13年。可是本港受疫情影響，短期走勢會繼續下調。

差餉物業估價署編製私人住宅售價指數，去年9月份再創歷史新高的398.1點後，便掉頭回落，至去年12月份的392.5點，令第4季累跌約1.41%，同時亦由去年高位的最高升約4.8%，收窄至約3.32%。

各類單位中，以實用面積431至1722方呎的B、C、D類單位的表現較好，去年12月份分別報379.3點、345.9點及334.3點，按年分別上升4.17%、5.1%及4.63%，跑贏整體表現。表現最差的應是實用面積逾1722方呎的E類超大型單位，去年12月份報299.5點，按年下跌4.53%，更與2018年7月時的歷史高位334.8點，相差達10.54%。

### 美聯料本季或跌2%

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，上述指數仍未反映在本月本港才爆發第5波疫情所帶來的影響；而且，美國未來加息及本港會否跟隨，也影響資金流向及速度，他相信本港樓市短期內仍有下調壓力，本季或跌約2%至3%。

中原地產副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，內地對房地產的嚴厲調

控，令去年第4季股市下調，亦影響樓市表現，導致價量齊跌。不過，現時內地已漸見放鬆調控力度，且人民銀行亦開始放水以穩定經濟發展，他認為本港樓價短期內待整固後，本季未有機會觸底回升。

此外，差估署公布去年12月份的私人住宅租金指數報182.5點，擺脫之前2年的跌勢，按年回升3.34%；然仍與2019年8月份200.1點歷史高位

相差約8.8%。

各類單位的租金表現，卻以E類大型單位最標青，去年12月份報145點，按年上升6.85%，亦令其與歷史高位，收窄至只約5%差幅。其他4類單位的表現稍為遜色，有關指數的按年升幅只約2.58%至3.26%，其中實用面積431方呎以下的小型單位，去年12月份報198.9點，與2019年8月份222.4點歷史高位仍相差約10.6%。

## 私人住宅售價及租金指數按年表現

年份	售價		租金	
	12月份指數(點)	變幅(%)	12月份指數(點)	變幅(%)
2021	392.5	▲3.32	182.5	▲3.34
2020	379.9	▲0.18	176.6	▼6.91
2019	379.2	▲5.51	189.7	▼1.86
2018	359.4	▲1.90	193.3	▲3.09
2017	352.7	▲14.74	187.5	▲8.01
2016	307.4	▲7.86	173.6	▲1.40
2015	285.0	▲2.41	171.2	▲3.01
2014	278.3	▲13.55	166.2	▲6.33
2013	245.1	▲7.69	156.3	▲3.44
2012	227.6	▲25.68	151.1	▲11.27
2011	181.1	▲11.10	135.8	▲6.59
2010	163.0	▲21.01	127.4	▲15.71
2009	134.7	▲28.53	110.1	▲12.12
2008	104.8	▼11.11	98.2	▼10.73

大公報製表