

陳茂波：過半物業無按揭 樓市平穩

【大公報訊】美國聯邦儲備局宣布加息0.75厘。財政司司長陳茂波表示，美國加息屬預期之內，且香港銀行體系結餘充裕，緩衝強勁，目前本港通脹也較為溫和，惟資產價格可能受加息影響，金融市場波動會較大，呼籲市民大眾應小心管理風險，但相信未必需要即時上調最優惠利率（P）。

陳茂波昨日會見傳媒時表示，

美國此次加息幅度為1994年以來最大，但與近日市場預期接近。他觀察到美國通脹率達8.6%，預期未來仍會持續高企，所以當地加息和縮表仍會持續，令美國以至環球經濟受壓，香港面對外圍市場的風險因素也隨之增加。此外，美國加息會改變國際資金流，一些基本面較弱的經濟體或面臨較大風險，而金融市場波動的風險也會上升。

香港方面，因應美國調高聯邦基金利率的目標區間75基點，香港金融管理局宣布根據預設公式即時上調基本利率至2厘。陳茂波指出，在聯繫匯率制度下，雖然香港的加息幅度與速度不至於亦步亦趨緊貼美國，未必需要即時上調最優惠利率。但他亦指出，由於港美有息差，本港或會出現套息交易，導致資金流出。然而，他認為本港銀行體系

結餘逾2800億元，緩衝仍然強勁。

股市波幅增 小心管理風險

由於資金仍充裕，陳茂波相信本港銀行未必有即時上調最優惠利率的需要，要視乎套息活動、資金狀況，銀行亦要考慮資金成本來釐定是否調整最優惠利率，強調政府正動態評估。他相信，香港通脹仍然溫和，全年升幅約2%，但由於加

息環境下股市波幅會較大，呼籲市民要小心管理風險。

至於加息對樓市的影響，陳茂波稱政府正密切留意物業市場，認為目前樓市仍屬平穩，且本港有超過一半物業並無按揭，新造樓宇按揭成數約佔物業估值55%左右，借款人還款金額佔收入比例約36%至37%，加上銀行已進行壓力測試，因此不需要過分擔心樓市。

港拆息八連升 H按勢觸2.5厘封頂位

最優惠利率最快下季上調 供樓開支增16%

供樓注意

為壓抑高通脹，美國聯邦儲備局加息0.75厘。本港銀行同業拆息（H）繼續抽升，其中與按揭相關的1個月拆息已連升8日，升至0.58厘水平，再創2020年6月以來新高。業界分析指，本港最優惠利率（P）最快於今年第三季至第四季上調，估計本港按息年底仍較大機會處於3厘附近水平。若以30年期500萬元貸款額，按揭利率P-2.5厘（P=5厘）計算，當按息升至3厘時，供樓一族供款開支將較現時增16%。

大公報記者 邵淑芬



中原按揭董事總經理王美鳳指，市場預期美國很大機會於7月及年內繼續加息，料下半年本港1個月拆息將逐步升穿1.2厘，以市場主流H按息率（H+1.3厘）計，即下半年H按息將觸及封頂息率即2.5厘。她指，對上一次加息周期，當2018年9月聯邦基金利率加至2厘至2.25厘，本港最優惠利率開始上調0.125厘，但當時香港銀行結餘已跌穿1000億元水平，而港元1個月拆息已達2厘。

按息年底料升至3厘

王美鳳續稱，現時本港銀行結餘仍超過2500億元，港元拆息仍處偏低水平，故此下半年加最優惠利率時間視乎本港銀行結餘收縮步伐及港元拆息上升速度；她預期，1個月港元拆息升到1.2厘至升穿H按封頂息

率後，再升至1.5厘以上水平，銀行才有較大壓力上調最優惠利率，但相信最優惠利率於第三季至第四季將會上調，估計本港按息年底仍有較大機會處於3厘附近水平。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明認為，美國會再度加息而且幅度強勁，加上銀行半年結在即，月底前1個月HIBOR（香港銀行同業拆息）有機會上試0.8厘，第三季前更有機會挑戰1.8厘附近水平，即H按將觸及封頂位。他又指，隨着港美息差擴闊，港元將較頻繁觸及弱方兌換水平，未來銀行結餘將進一步下降，拆息亦會隨之上升，或將加速銀行上調最優惠利率時間表。此外，參考2018年8月即香港加最優惠利率前，有銀行先上調H按封頂息率或P按息率10點子，不排除是次亦有銀行先調升按息，此舉或誘發

加息前的轉按意欲，令未來轉按宗數有機會上升。

或誘發轉按意欲

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝預期，美國繼續急速加息應對通脹，本港H按實際按息有機會於年底觸及2.5厘封頂水平。他表示，雖然目前港美息差進一步加快拉闊，本港銀行體系結餘亦已跌穿3000億元，但資金相對上一次加息周期仍然充裕。他指，反映銀行平均利息支出的香港綜合利率仍處歷史上偏低水平，回望2019年當綜合利率飆升至3厘以上，銀行才調高最優惠利率0.125厘，其後綜合利率回落，最優惠利率亦同步向下。他續稱，近年該利率徘徊於1厘以下，說明銀行資金成本未有上漲壓力，相信短期內加息壓力輕微。

◀業界估計，本港最優惠利率最快於今年第三季至第四季上調。

業界預測按息走勢

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

● 月底前一個月HIBOR有機會上試0.8厘，第三季前更有機會挑戰1.8厘附近水平，即H按將觸及封頂位

中原按揭董事總經理 王美鳳

● 下半年本港1個月拆息料逐步升穿1.2厘，以市場主流H按息率（H+1.3厘）計，下半年H按息將觸及封頂息率，即2.5厘

星之谷按揭轉介行政總裁 莊錦輝

● 預料美國繼續急速加息應對通脹，本港H按實際按息有機會於年底觸及2.5厘封頂水平。銀行資金成本未有上漲壓力，相信短期內加息壓力輕微

大公報記者整理

善用按揭存款掛鈎戶口 紓緩加息壓力

息魔將至，香港上調最優惠利率只是時間問題。供樓利息支出勢必上升，供樓人士可如何慳息？現時申請按揭時，大部分銀行均會提供一個高息存款計劃，名為「存款掛鈎按揭」服務，又稱Mortgage Link戶口，提供與按息利率相同的存款息率。供樓人士可將資金存入該戶口，以取得與按息相同的存息，可抵銷部分按揭利息開支。

以現時H按（H+1.3厘）為例，昨日一個月拆息為0.58厘，即實際按息為1.88厘；那麼，Mortgage Link戶口亦會提供1.88厘的存款利率，遠高於現時一般活期儲蓄戶口的0.001厘至0.002厘利率。除了提供高息存款利率外，由於Mortgage Link戶口是活期儲蓄戶口，客戶可隨時調動資金，不會如定期存款般受限制，故十分受按揭用戶歡迎。

留意私人貸款利率上升

要留意的是，銀行所提供的Mortgage Link戶口亦有限制，適用金額上限為未償還按揭貸款的50%。即如業主仍有300萬元未還，存款上限最多為150萬元，所以Mortgage Link戶口只能減低部分利息支出，不能完全抵銷息口上升帶來的影響。

息口上升，除了影響供樓開支外，借貸成本亦會上升。港人若未能通過息口的壓力測試，上車置業的難度又再提升！由於近年低息環境持續，不少港人都以低息借私人貸款或稅貸，用以投資、旅行消費或其他用途；但香港加息的話，貸款息率亦會上升。此外，部分港人還信用卡數時，只會支付最低還款額（俗稱min pay），本港一旦加息，也要小心卡數會愈積愈多。

對樓市影響有限 料全年仍有5%升幅

【大公報訊】美國聯儲局大幅加息0.75厘，市場估計今年仍有超過1.5厘的加息空間。綜合業界分析，隨着本港資金結餘減少，港息最快7月有機增加，惟對樓市短期影響不大，樓價全年約有5%上升空間。

新地（00016）副董事總經理雷霆指出，回顧過去美聯儲加息周期，本港無論在加息幅度、速度都不會跟隨，相信本港按息未來仍會處於低位，有利市民置業。他認為，近期外圍市場波動，相信不少投資者察覺到持有物業，比其他投資工具更為穩妥。目前本港樓市屬用家市場，中小型單位租金穩步上升，吸引不少租客入市，相信下季新盤銷情會持續暢旺。

短期削弱買家信心

長實地產投資董事郭子威預計，是次美國加息後，香港最優惠利率（P）仍可以維持不變。但隨着資金結餘減少，相信7月份港息或有機會跟隨美息有所調整。他又指，加息對香港經濟的短期應該影響不大，相信今年經濟增長仍可保持正數。樓市方面，短期或影響買家入市信心，但因為整體按揭息率仍處於低位，對供樓負擔的影響有限，估計全年樓價約有5%上下波動。

會德豐常務董事黃光耀亦認為，香港銀行的最優惠利率不變，以及仍處於低水平，相信美國加息對香港樓市影響不大。

3日4度入市接392億港元 余偉文：屬正常運作

【大公報訊】美聯儲公布議息結果後，港匯持續偏弱並於紐約交易時段觸發7.85港元兌1美元的弱方兌換保證，促使金管局根據聯繫匯率制度的設計入市，從市場承接138.24億港元沽盤，是今輸入市行動以來最大筆。近3日金管局四度入市，共接392億港元。經過T+2結算後，預期香港銀行總結餘在今日（17日）將進一步下降至2807.39億元。

金管局總裁余偉文表示，儘管美國接連加息，香港的貨幣及金融市場繼續保持穩定，外匯市場運作暢順有序。對於資金逐漸從港元流向美元，他重申是聯匯制度的設計和正常運作，不擔心資金會大幅流出港元。至於港息跟隨美息上升的速度和幅度，則取決於本地市場對港元資金的供求。

余偉文又指，銀行會因應本身的資金成本結構及其他考慮，決定調整息率的時機及幅度。市民在作出置業、按揭或其他借貸決定時，應小心評估風險。

匯豐、中銀香港、渣打香港

恒生銀行這四家本地主要零售銀行公布，其最優惠利率（P）維持不變。

港美息差擴闊 港匯料7.85徘徊

經過金管局最新一輪入市行動之後，港匯仍於貼近7.85的偏弱水平徘徊。渣打香港及大灣區金融市場主管曾繼志說，由於港美息差擴闊，投資者「絕對有誘因」做套息交易，相關活動亦見增加，預料港匯在未來幾個月會經常觸及弱方兌換保證，令香港銀行總結餘逐漸收縮。當總結餘水平跌至1000億元以下，短息（如1個月和3個月拆息）的抽升幅度將會減慢。

中銀香港資深財富顧問高耀豪表示，利率期貨已經反映了對7月加息75點子的可能性。有見通脹「存在頗高韌性」，他預期美聯儲可能於7月進一步加息75點子。

假如美聯儲於未來幾次會議「密集加息」，渣打大中華區高級經濟師劉健恆預期港美息差也會不斷擊闊，港匯被推至7.85實屬難難避免。

銀行業點評美息走勢

渣打香港及大灣區金融市場主管 曾繼志

● 由於港美息差擴闊，投資者絕對有誘因做套息交易，預料港匯在未來幾個月會經常觸及弱方兌換保證

中銀香港資深財富顧問 高耀豪

● 預期美聯儲可能於7月進一步加息75點子，9月再加加息50點子，其後兩次議息會議各加息25點子

上海商業銀行財資研究部主管 林俊泓

● 預料7月議息將繼續加息75點子，隨後於9月及11月各加息50點子，12月則為25點子

大公報記者整理

金管局5月以來9度入市買港元

日期	買入港元 (億港元)	賣出美元 (億美元)	銀行總結餘 (億港元)
5月份(共5次)			
12日	15.86	2.02	3360.05
	40.82	5.2	3319.23
13日	28.65	3.65	3290.58
14日	31.64	4.03	3258.94
16日	58.88	7.5	3199.99
6月份(暫有4次)			
14日	43.96	5.6	3155.93
	92.55	11.79	3063.37
15日	117.75	15	2945.62
16日	138.24	17.61	2807.39
累計承接港元沽盤: 568.35億港元			
註:截至昨晚11時			

大公報記者整理