

按息觸頂 港銀料今季上調利率

每借500萬月供1.97萬 開支按年增16%

A10
經濟

大公報

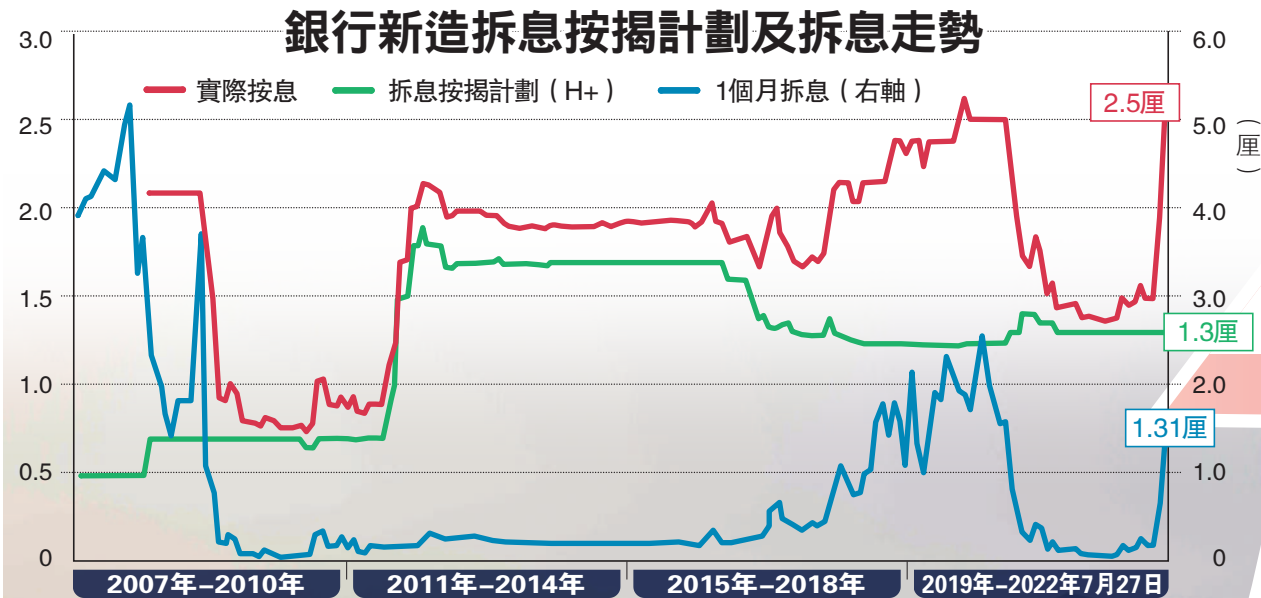
2022年7月28日
星期四

責任編輯：呂泰康

供樓注意

美加息前夕港元拆息顯著抽高。財資市場公會報價顯示，1個月拆息（H）連升10日至1.31厘，較上日高出11點子。目前H按息率為H+1.3厘（即2.61厘），但由於H按設有封頂上限，普遍為最優惠利率（P）-2.5厘（即封頂息為2.5厘），所以拆息再升已對供樓人士不構成影響。但分析指，個別銀行可能上調封頂息率，以紓緩資金成本壓力，而最優惠利率亦有機會今季上調。

大公報記者 邵淑芬



資料來源：
經絡按揭轉介研究部

每月供款改變

例子：貸款額為500萬元，還款期為30年

1個月港元拆息為 **0.08厘**
(去年同期)

H按計劃息率：H+1.3厘(=1.38厘)

H按計劃封頂位*：P-2.5厘

實際按息：1.38厘

每月供款：**16970元**

1個月港元拆息為 **1.2厘**

H按計劃息率：H+1.3厘(=2.5厘)

H按計劃封頂位*：P-2.5厘

實際按息：2.5厘

每月供款：**19756元**

每月多付**：2786元 (+16.4%)

1個月港元拆息為 **1.31厘**

H按計劃息率：H+1.3厘(=2.61厘)

H按計劃封頂位*：P-2.5厘

實際按息：2.5厘

每月供款：**19756元**

每月多付**：2786元 (+16.4%)

註：*P=5厘
**與去年同期比較

業界預測 港銀加息



經絡按揭轉介首席副總裁
曹德明

- 1個月港元拆息升穿1.2厘即H按封頂位後，第三季有機會挑戰1.8厘，或導致銀行加快調升最優惠利率（P）的步伐，有機會最快於第三季發生

中原按揭董事總經理
王美鳳

- 當1個月港元拆息逐步升穿1.5厘至2厘水平，以及銀行結餘再顯著縮減時（尤其跌至低於千億元水平），本港最優惠利率（P）最快於第三季內具備條件上調

星之谷按揭轉介行政總裁
莊錦輝

- 預期本港大型銀行不會即時調整鎖息利率，參考上一次加息周期，1個月港元拆息攀升至2厘和實際按息達到3.3厘，港銀才調整策略

大公報記者整理

中原按揭董事總經理王美鳳指出，拆息已令H按升穿封頂息率，在加P之前，供樓人士之按息仍以封頂息率計算，但由於升穿封頂後，資金成本及息率上升的壓力會由銀行承擔，加上最近定存息競爭亦令資金成本上升，故不排除將再有銀行上調新造按揭客戶的H按封頂息率，以紓緩息差收窄之壓力，以及減低資金成本上升之影響。

按息年底或升至3厘

王美鳳續稱，當1個月拆息逐步升穿1.5厘至2厘水平，以及銀行結餘再顯著縮減時，尤其跌至低於千億元水平，本港最快於第三季內具備條件上調P。而由於銀行一般不會單邊加P而是上調存貸息率，尤以具指標性的大型銀行亦會顧及上調存息的成本上升壓力，所以實際加P的時間會視乎銀行衡量資金成本而定，估計本港按息年底仍較大機會處於3厘附近水平。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，1個月拆息已升穿1.2厘（即H按封頂位），達到

1.31厘；以貸款額500萬元，還款期為30年為例，實際息率仍維持在2.5厘水平，每月供款為19756元，雖然相比一年前，1個月拆息為0.08厘，實際息率為1.38厘，每月供款增加2786元或16.4%，但供款已沒有進一步增加。他又指，H按的封頂息率有助保障及鎖定客戶的供樓利息開支，除非P上升，否則拆息即使繼續上升，客戶仍只需以封頂息率作供款，因此相信H按仍為主流按揭計劃。

不過，曹德明預期，1個月拆息在第三季有機會挑戰1.8厘，屆時銀行加息壓力增加，或導致銀行加快調升P的步伐。

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝預期，本港大型銀行不會即時調整鎖息利率，參考上一次加息周期，1個月拆息攀升至2厘，實際按息

達到3.3厘，港銀才調整策略。他預期，根據拆息的遠期利率（forward rate），1個月拆息很大機會於9月或之前升至上述水平，估計港銀會於第三季末調整P及H按封頂息率。

對沖加息 宜選高息掛鉤戶口

雖然預期銀行對2.5厘封頂位普遍會按兵不動，但莊錦輝指出，港元1年拆息已升至3.5厘，意味着1年後的H按利息有機會達到3厘以上，給予港銀一定壓力上調封頂利率。他建議，準業主申請按揭時可選擇提供高息存款掛鉤戶口的按揭計劃，以存放資金，藉以對沖息率上漲。有意計劃轉按人士則可於港銀上調按息之前，盡快遞交申請表，以鎖定較優惠按揭條款。

陳茂波：港資金充裕 加幅毋須跟美息



▲陳茂波認為，潛在住屋需求仍強勁，所以不應該對樓市感到悲觀。

穩如泰山

本港銀行同業拆息持續向上，財政司司長陳茂波表示，香港將無可避免需要加息，但銀行業流動性仍相對充足，香港毋須跟隨美國的加息幅度及速度。他預計未來數月最優惠利率（P）可能上調，將會是4年以來首次提高，上調時間取決於銀行及存款流動而定。

陳茂波認為，加息不太可能引發類似1998年的樓市危機。他解釋指，單靠加息不太可能導致樓價急跌，要考慮供求及整體經濟形勢等其他因素。置業人士跌入負資產的可能性低很多，潛在住屋需求仍強勁，認為大家不

應該對樓市感到悲觀。

許正宇：金融和銀行狀況穩健

財經事務及庫務局局長許正宇亦認為，樓價受整體經濟影響，並非單純跟隨利息走勢而調整。他指，目前有一半私樓已經沒有按揭，買家承造按揭時亦要經過壓力測試，強調整體金融系統穩健。

他續稱，目前香港外匯儲備為貨幣基礎的1.7倍，達到4400多億美元。至於香港經常賬亦處於盈餘狀態，相對其他經濟體基調穩固，顯示香港金融和銀行狀況穩健。他又指，近期資金流出香港，反映聯繫匯率制度運作順暢。

富邦：加息周期 更審慎評估還款能力

【大公報訊】由於港元拆息持續攀升，本港多家中小型零售銀行近期陸續上調H按鎖息上限，當中包括富邦銀行（香港）。富邦香港執行副總裁兼零售銀行部主管葉嘉敏表示，早前調整利率是基於商業考量和市場變化，屬於「正常做法」；該行暫時無意再調整鎖息上限，也未有打算調整最優惠利率（P），整體方向是既要保持本身業務的競爭力，同時也會注意市場走勢，定期檢視。

在利率上升的情況下，葉嘉敏認為對樓宇按揭業務多少會有影響，所以銀行要決定調整息口是不容易的。她續說，一旦息口攀升，銀行也要根據金管局的要求，審慎評估借款人的還款能力，例如供款與收入比率（DSR）等，而客戶在借取按揭貸款時，自然也多了一重考慮。

儘管如此，葉嘉敏預期富邦的按



揭業務在今年下半年將保持增長，部分原因是該行在二手樓轉按市場較為活躍，而轉按客戶對息口變化的敏感度相對較低。此外，上調鎖息上限只會影響新造按揭客戶，而近期的業務增長動力未見因此減慢。

葉嘉敏表示，富邦上半年在樓宇按揭和中小企業業務的貸款增長表現理

想，未來仍會於個人貸款、中小企貸款和樓按貸款業務保持「積極進取」策略，對下半年的業務前景樂觀。為支持貸款業務，該行亦積極吸納存款，上半年的存款數字錄得雙位數增長，預期下半年的存款增幅仍會理想，而定期存款在當中所佔的比重料會攀升。

首間綠色分行 太古城開幕

與本港大部分零售銀行的營運策略相同，富邦也是採取以實體分行網絡與網上渠道的「兩條腿走路」方式。富邦旗下首家綠色分行昨日（27日）正式於太古城開幕。葉嘉敏表示，連同太古城分行在內，富邦現時共有17間分行，如有合適選址，未來有機會再增設新分行或重置現有分行。另一方面，有見客戶對網上服務（例如支付和存款）的需求在疫情下趨升，富邦計劃於年尾時提升網上銀行服務的功能。

華僑永亨料港年內加0.25厘

【大公報訊】市場預計本港最快第三季上調最優惠利率（P）。華僑永亨銀行經濟師姜靜（圓圖）相信加息幅度有限，步伐有兩種可能，包括年底一次性加息0.25厘，或在第三、四季分兩次各加0.125厘。她還指出，當前1個月及3個月港元拆息（Hibor）升見2年高位，若年底美國加息到3.5厘至3.75厘，預計年底港元拆息會分別上行至1.95厘及2.85厘，低於倫敦銀行同業拆息（Libor）預期約1厘。

港匯或因港美息差貼緊7.85，姜靜認為，因為港元流動性強，加上銀行結餘尚有1650億元，是疫情前3倍，調整空間充裕，故本港加息步伐將滯後於美國。

外圍影響不容忽視

至於香港經濟，姜靜表明，考慮到



當前內需外需同時收縮、交通持續受阻、美聯儲緊縮政策加碼，以及外圍市場疫情衝擊，預測全年經濟增長約1%。她還強調，香港市場體量小，外圍影響因素不可忽視，儘管包括消費券在內的各項措施貢獻3%的本地生產總值（GDP）增長，有助穩固內需、提振投資者信心、帶動零售業好轉，以及將失業率降低至4.7%，但由於全球經濟衰退擔憂及消費者信心受損，外圍市場表現不如預期，疊加香港預期將告別超低息時代，影響資本市場氣氛，本年經濟增長會放緩。

樓市方面，姜靜指出，儘管受高利率低增長影響，上半年交易量僅佔去年同期六成，港樓價格持續回調，但需要負擔房貸業主比例不高，承壓能力較強，預計回調趨勢會較為溫和。