

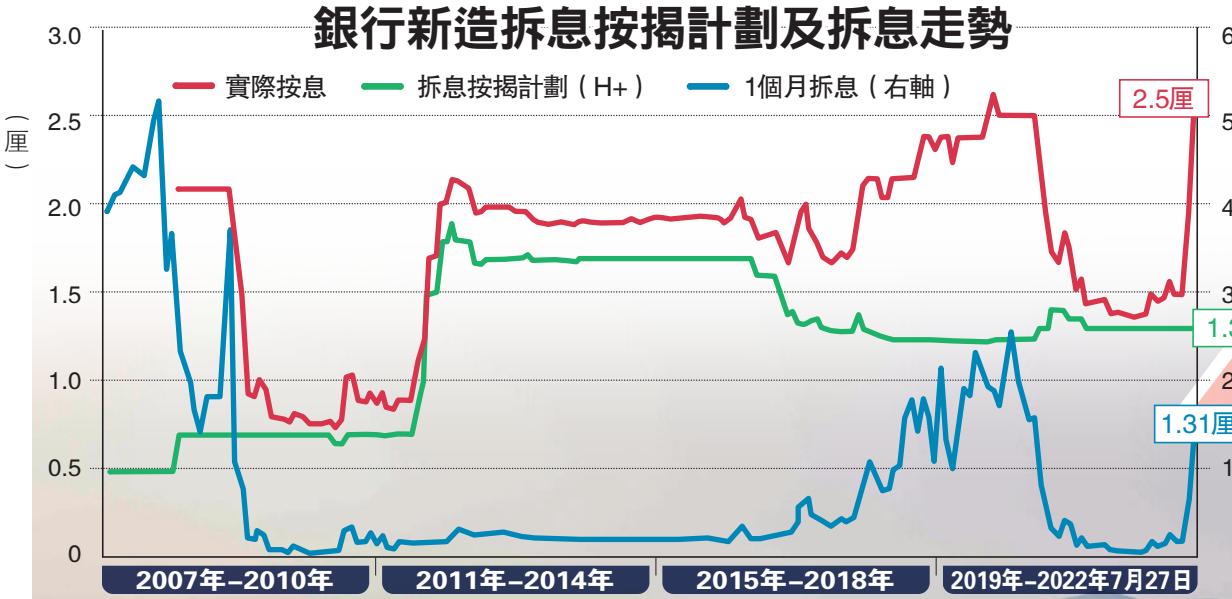
# 按息觸頂 港銀料今季上調利率

每借500萬月供1.97萬 開支按年增16%

**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。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



最新數據截至2022年7月27日  
資料來源：經絡按揭轉介研究部



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  
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

## 三類按揭 H按最熱門

### 話你知

現時市面上提供的按揭保險大致分為3類，分別是H按、P按及定息按揭。H按與1個月港元拆息(H)掛鈎，由於息率一般較P按及定息按揭為低，故現時超過九成半供樓人士選用。而P按與最優惠利率(P)掛鈎，與H按一樣是浮息按揭。至於定息按揭則是固定息率，但因為息率較H按及P按為高，所以較少人選用。

### H按vsP按vs定按計劃

項目	H按	P按	定按
息率	一般較低	較H按高	普遍較H按及P按高
息率走勢	波動	穩定	鎖定
影響息率因素	港元拆息走勢	最優惠利率變動	沒有
封頂息率	有	沒有	不適用
壓力測試	有	有	沒有
銀行現金回贈	有	有	沒有

## 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。  
資料圖片

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



葉嘉敏表示，富邦暫時未有打算調整銀行的最優惠利率。

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，如有合適选址，未來有機會再增設新分行或重置現有分行。另方面，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，富邦計劃於年尾提升網上銀行服務的功能。

## 華僑永亨料港年內加0.25厘



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。

【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