

10銀行上調H按封頂息 最高見3厘

一個月拆息創2年半高 本月加P機會大

供樓注意

美國將於本月20至21日舉行議息會議，市場預期加息再加息後，香港很大機會上調最優惠利率（P）。H按封頂息，其中一間更升至3厘，較其餘2.5厘為高。分析預期，1個月拆息月內勢升穿2厘，美國今個月議息再加息後，香港很大機會上調最優惠利率（P）。

大公報記者
邵淑芬



▲市場預期，本港1個月拆息月內將升穿2厘，並有很大機會上調最優惠利率。

銀行調整封頂息後供款變動

例子：每500萬供款額，還款期為30年

	調整前	調整後	若再加息0.25厘
息率	2.5厘 (P-2.5厘)	2.75厘 (P-2.25厘)	3厘
每月供款	19756元	20412元	21080元
較調整前變化	不適用	+656元/+3.3%	+1324元/+5.6%

資料來源：中原按揭研究部

大公報記者整理

一個月拆息今年走勢

昨日報
1.92946厘



2022年

市場估計美國聯儲局本月將繼續大幅加息，本港同業拆息全線向上。除1個月拆息逼近2厘外，3個月拆息升0.02厘至2.75厘；6個月拆息升0.01厘至3.41厘；12個月拆息則升0.01厘至3.8厘。H按拆息於7月底升穿以P按為基準之封頂息率2.5厘，但在封頂息率保障下，實際拆息仍維持於2.5厘至2.75厘水準。

銀行資金成本壓力上升，銀行陸續上調新造按揭的封頂息率。市傳再有銀行宣布上調H按的鎖息上限，消息指，大新銀行上調其封頂息至P減2.5厘（大新P=5.25厘），即實際拆息為2.75厘；而華僑永亨更是二度上調封頂息率，將封頂息率上調至P減2.5厘（華僑永亨P=5.5厘），實際鎖息上限升至3厘。

傳滙豐下調封頂息搶市佔

不過，亦有早前上調封頂息率的銀行掉頭調低封頂息率。消息指，兩星期前才宣布上調封頂息至2.75厘的滙豐，將一手新盤的封頂息再次調低至2.5厘。分析認為，滙豐突然下調封頂息，是希望保持一手市場按揭市佔率。

中原按揭董事總經理王美鳳預期，樓按相關的1個月港元拆息將於本月內升穿2厘水平，反映銀行資金成本上升壓力增大。她續稱，由於拆息續現升勢，加上近期定存息競爭加劇，預期月內續有銀行上調H按封頂息算。

率。而美國9月議息後再加息，本港最優惠利率上調的機會亦大。

她指出，由於本港月內有機會加P，通過壓測的入息要求將會提高，而現時尚有銀行仍未上調H按封頂息率（拆息仍維持2.5厘），有上會需求人士可加快申請按揭，以減少加息後對入息要求之影響。

買樓宜留意加息風險

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，已上調封頂息的10間銀行的現樓及樓花市佔率共佔整體市場一定比例，相信對整體按揭市場及新造按揭客戶有一定影響。他續稱，雖然仍有大型銀行為今年的按揭業務作最後衝刺，而暫時未跟隨加鎖頂息率，不過相信在銀行調升P前，該些銀行亦要調升新造按揭的H按封頂位，以預備在加息時保持利潤空間。

對於市傳有大型銀行將一手新盤的H按鎖息上限變回至2.5厘，以力保樓花市場一哥地位。他指，該大型銀行延長其樓花H按鎖息上限2.5厘的申請日期，相信是基於今年樓市交投減少及按揭市場競爭激烈，因此該行延長樓花H按鎖息上限2.5厘以搶攻市場份額並保持領先地位，但亦不排除隨時上調其鎖息上限。他提醒，有意置業人士應預留更多首期及後備資金以應對利息隨時上升的風險，同時亦避免借太盡以致失預算。

港銀加定存息吸客 富邦3.3厘最進取

【大公報訊】雖然香港銀行總結餘現時大致企穩於1250億水平，惟港元拆息（Hibor）持續面對上升壓力。香港財資市場公會（TMA）資料顯示，港元拆息幾乎全線抽升（2星期Hibor除外），3個月Hibor更是連升25個交易日至2.74厘左右，錄得自2008年11月4日以來高位；與同期美元拆息的差距也收窄至41點子，是今年3月底以來最窄。

有見銀行同業拆借市場的資金成本上升，部分銀行轉為上調定期存款利率，從零售客戶群吸納港元資金。大新銀行昨日將存款年期為3個月、4至5個月、6個月的港元定存年利率同時上調10點子，最新年利率分別為2.5厘、2.6厘和3厘，惟入場門檻較高，起存金額為100萬或以上。

▲銀行同業拆借市場的資金成本上升，部分銀行上調定期存款利率吸納資金。

部分銀行定存優惠

（3個月港元定存年利率）

銀行	年利率（厘）	起存金額（元）
富邦香港	2.8	100萬
大新銀行	2.5	100萬
恒生銀行	1.5	1萬
滙豐銀行	1.2	1萬
中銀香港	1.1	1萬

註：上述資料截至9月6日及只供參考，詳情以銀行公布為準
大公報記者整理

投行：人行有足夠手段穩住匯率

【大公報訊】中國人行宣布下調外匯存款準備金率後，人民幣兌美元中間價及在岸人民幣日盤收盤價分別較上日回調98及119個基點，跌幅較近日顯著收窄。市場普遍相信，在美國貨幣政策料將繼續收緊，內地的貨幣政策則維持「以我為主」的背景下，人民幣對美元貶值壓力不會短期消退，不排除跌至破「7」，但料至年底會重返「6」。

人幣跌幅顯著收窄

人民幣兌美元中間價昨日重返6.9水平，報6.9096，在岸日盤交易時段在岸人民幣匯價基本在6.93至6.94徘徊，日盤收盤價報6.9485。夜盤交易時段，則在離岸人民幣跌破6.97關口，日內下跌逾300個基點後，在岸人民幣匯價重返6.95至6.96關。據中國貨幣網報價，至昨晚8時，在岸人民幣兌1美元報6.9608。

光大證券指出，人民幣對美元匯率走勢主要取決於中美經濟、通脹和政策相對態勢的變化。從目前中美經濟增長和通脳的相對態勢來看，年內美國仍將持續收緊貨幣政策，而內地則大概率將繼續保持較為寬鬆的貨幣政策環境，人民幣對美元的貶值壓力仍將持

續存在。中信建投指出，在人民幣與美元聯動性明顯增強的背景下，分析人民幣匯率未來走勢更多取決於美元指數。中信建投認為，只要貶值幅度不超過主流非美元貨幣，人行能夠容忍匯率波動，人行也擁有足夠的手段穩住匯率和資本流動預期。因此，匯率中長期確存「破7」壓力，但對資本外流、市場信心的影響都已弱化。

ING銀行大中華經濟師彭謹婧表示，本輪人民幣弱勢受美元強勢及市場預期美聯儲局將進一步加息因素影響，估計第三季度末人民幣兌美元匯率為7.05。她並稱，今年年底美國加息氣氛減緩有機會扭轉人民幣跌勢，因此該行預測年底人民幣兌美元匯率為6.85。如果美聯儲局2023年貨幣政策維持放「鷹」，則有機會下調人民幣兌美元匯率的走勢預測。

瑞穗銀行首席亞洲外匯策略師張建泰稱，目前中美貨幣政策分化正在加劇，短期對沖需求料增加美元兌離岸人民幣的遠期合約的買盤，推動離岸人民幣繼續走弱。因此他將年底在岸人民幣目標價由原本的6.75元，調整為至6.93元。他並認為，人民幣有可能跌破7元整數價位，再於年底前回升至6.93元。

投行展望人民幣走勢

中信證券

- 下調外匯存款準備金率可以起到提振信心效果，人行也有充足工具保證匯率基本穩定，預計到年底美元兌人民幣匯率中樞為6.7至6.9

中信建投

- 人民幣有貶值乃至「破7」壓力，但本輪貶值對資本流動的影響不強，預期亦不會顯著弱化

野村證券

- 料人行年底前還會再調降外匯存款準備金率1個百分點，美元兌人民幣年底將見7.2水平

ING銀行

- 預計第三季度末人民幣兌美元匯率為7.05，估計今年年底美國加息氣氛減緩，年底人民幣兌美元或重返6.85

瑞穗銀行

- 將年底美元兌在岸人民幣目標價由原本的6.75，調至6.93

大公報記者整理

◀中信建投認為，人行擁有足夠的手段穩住匯率和資本流動預期。

澳洲年内5次加息遏通脹

【大公報訊】澳洲中央銀行在昨日開會後，宣布連續第4次加息0.5厘，亦是5月以來第五次加息。該行又表示，未來將繼續加息，以令通脹受控。

澳洲央行周二宣布加息0.5厘，至2.35厘，創2015年以來最高。該行又表示，未來將繼續加息，以令通脹受控。

澳洲央行今次的加息行動，反映出全球中央銀行正不斷推高借貸成本，直至通脹真正受控為止，即使犧牲經濟增長也在所不計。直至現在，澳洲央行已把利率推高至接近2.5厘，即中性利率的水平。加息後，澳元一度回升至67.61美仙，但其後又再倒跌。

日圓弱勢 兌港元低見5.53

美元兌其他貨幣亦繼續強勁，兌日圓更升穿142的水平，再創1998年8月以來最高位，曾見141.7兌1美元，即每百日圓兌港元跌至約5.53水平，日圓走弱原因是歐洲和美國的基金經理相信日本央行的超量寬措施將會持續。東京交易員表示，再度引致日圓急跌的，是澳洲央行宣布加息，並表示未來將繼續再加，令日本的利率相對其他主要市場的差距加大。



▲澳央行在今年5月開始加息，當時利率曾低見0.1厘的歷史最低水平。

人民幣在岸價走勢



◀中信建投認為，人行擁有足夠的手段穩住匯率和資本流動預期。