

港銀加息 $\frac{1}{8}$ 厘 供樓負擔增1.6%

百萬貸款每月多還70元 按息仍有上升壓力

**加息
周期**

美聯儲溫和加息0.25厘，符合市場預期，並暗示加息周期完結。滙豐、中銀、渣打、恒生及東亞等紛紛調高最優惠利率(P) 0.125厘，令大P升至6厘，細P則升至5.75厘，供樓負擔微增1.6%。業界普遍預期，本港加息周期已近尾聲，但由於港美息差進一步拉闊，拆息料持續上升，本港按息仍有上調壓力，減息更是言之過早。惟本港經濟已逐步復常，即使香港再次加息，對業主的影響及衝擊亦有限。

大公報記者 邵淑芬



多家銀行 上調最優惠利率

銀行	加息前	加息後
滙豐	5.625厘	5.75厘
中銀	5.625厘	5.75厘
恒生	5.625厘	5.75厘
渣打	5.875厘	6厘
東亞	5.875厘	6厘

大公報記者整理

◀本港銀行上調最優惠利率後，置業人士的壓力測試要求也增加。

應對加息壓力小貼士

- 銀行調整按息或封頂息率步伐不一，市民宜貨比三家按揭計劃以獲得最佳優惠
- 善用按揭存款相連戶口存息與按息一致的特色，將資金存放於高存息戶口，便可抵銷按息支出
- 提早部分還款或善用扣減本金作用的按揭存款綜合戶口，降低按揭本金可節省利息
- 將新盤高成數一按，轉按至銀行低息按揭，以免承受息率跳升及加息期息率上升的雙重風險

資料來源：中原按揭

中原按揭董事總經理王美鳳表示，基於美國息率料已見頂，本港最優惠利率P的加息周期很大機會已接近完結。至於銀行同業拆息，由於是次港息跟隨美息周期上升步伐較緩慢，現時港元拆息仍明顯低於美息超過1厘，不排除在息率正常化過程下仍會追回升幅；若拆息稍後明顯上升至逾4厘接近與美息差幅，不排除本港按息仍有上調壓力。

樓市轉活 市場信心恢復

對市場影響方面，王美鳳指出，是次本港加息周期較歷年溫和，美息累計加幅達5厘，而港P累計加幅僅0.75厘。今次P上調0.125厘，對供樓人士的負擔影響亦輕微，貸款每100萬元，每月供款增加約70元。

王美鳳表示，基於加息幅度溫和，市場普遍預期息率已見頂，以及近月銀行下調新造按息及提高現金回贈，預期是次加息對樓市不會構成實質影響。她續稱，受惠多個利好因素，今年樓市已經轉活，市場信心及氣氛亦已恢復。

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝表示，由於港銀已經連續兩次沒

有上調按息，H按的供樓實際息率遠高於封頂息率，銀行有息差壓力，所以一如預料，港銀跟隨美國聯儲局加息上調最優惠利率。不過，他指出，加息周期已近尾聲，預料今次是港銀最後一次加息，按息於約3.5厘見頂，相比加息周期開始時的1.5厘總共升了2厘。但他預期，雖然港銀按息已經見頂，但減息仍是言之過早，本港按息仍會處於3.5厘水平。

入市須衡量自身能力

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明則認為，如本港同業拆息持續上升，銀行體系結餘進一步下降，本港銀行仍有追加P的壓力，預計幅度約0.125厘。他續說，今次銀行加息幅度不多，而現時按息仍屬正常水平，市場對相關消息早有心理準備，大部分香港業主的還款能力穩健，置業時須接受壓力測試，防守力強，加上現時本港經濟已逐步復常，因此即使香港或再次加息，對業主的影響及衝擊亦有限。不過有意置業人士仍要留意息口走勢及市場環境變化，衡量自身負擔能力才入市。

相關新聞刊 A14·A15

每月供款變化

假設貸款額500萬元，還款期30年
P按計劃：P-2.25厘

	實際按息	每月供款	壓力測試
加息前 (P=5.625厘)	3.375厘	22105元	46664元
加息後 (P=5.75厘)	3.5厘	22452元 (+347元或 +1.6%)	47316元 (+652元或 +1.4%)

資料來源：經絡按揭

業界對樓市展望

會地副主席兼常務董事黃光耀：

- 加幅屬預期之內，對樓市影響不大。

恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝：

- 不排除之後可能開始減息，多項利好因素支持樓市發展。

長實營業部首席經理郭子威：

- 預料上半年樓價現水平小幅橫行，全年樓價波幅約為8%。

中原集團創辦人施永青：

- 樓市踏入第三季會轉趨明朗，樓價全年看升10%。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑：

- 加息周期料將結束，有助本港樓市加快復甦。

利嘉閣地產總裁廖偉強：

- 市場憧憬第四季減息，樓市會進一步向好。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明：

- 息口快見頂，多個新盤銷售進入直路，本月一手成交料按月升一倍。

萊坊董事、大中華區研究及諮詢主管王兆麒：

- 新盤反應會比二手盤好，因為部分發展商為買家提供財務計劃及回贈，降低入市門檻。

大公報記者整理

地產界：經濟趨強 全年樓價料漲一成

業界展望

美聯儲一如預期加息0.25厘，並暗示未來或暫停加息。業界認為，美國過去多次加息，本港跟加「五隻手指數得咗」，市場早已消化加息影響，意味着息口進一步明朗化，對樓市有利無害，相信下半年在各項經濟數據回穩及市面復旺加持下，樓市發展可寄予厚望，料全年樓價有10%升幅。

長實營業部首席經理郭子威相信，美國息口仍會在高位維持一段長時間，今次美國加息，港銀有機會跟隨上調優惠利率。事實上，與樓按相關的1個月銀行同業拆息，最近已經重上3.5厘，銀行結餘亦回落至450億元以下。加息會對樓市成交量有短暫影響，預期成交量或會減少超過30%。所幸本港經濟第一季恢復正增長，並達到2.7%。加上剛過去的五一假期，大量遊客到港旅遊，市面氣氛暢旺。

一手交投或增逾六成

至於樓市方面，上季整體住宅成交量顯著增加，但踏入4月，成交量大幅回落，反映樓市極度波動。按揭利息會在高位持續一段長時間，現階段入市，必須謹慎，量力而為。郭子威預料，上半年樓價只可在現水平小幅橫行；下半年才會有明顯走向，全年樓價波幅約8%。

會地副主席兼常務董事黃光耀表示，本港銀行跟隨美國加息屬市場預期之內、並且幅度相當溫和，亦預料加息周期已接近尾聲，加上市場逐步消化加息消息，相信對樓市影響不大。

恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝指出，雖然本港銀行輕微調升利率，但市場普遍認為加息接近見頂，加上明年美國總統大選，除了通脹之外，當地亦需顧及經濟狀況，不排除之後可能開始減息，而本港首季GDP(本地生產總值)增2.7%，經濟數據向好，多項利好因素支持樓市發展。

中原集團創辦人施永青亦表示，本港銀行跟隨美國加息屬預期之內，港銀今次加幅溫和，可預視美息快將見頂，銀行仍積極批出按揭申請，對樓市影響不大。本港樓價首季購買力重現，樓價上升約7%，隨着購買力消耗，近期交投拉鋸，展望第三季會轉趨明朗，樓價有機會再次上升，料全年累計升幅約10%。

利嘉閣地產總裁廖偉強稱，自從恢復通關後，新盤及二手樓交投轉旺，今次港銀加息不會削弱買家入市意欲，反而市場憧憬第四季掉頭減息，將帶動樓市向好。

香港置業行政總裁馬泰陽表示，除息口外，多項利好因素影響樓市，包括內地與香港全面通關、特區政府2月下調首置印花稅等，相信全年一手交投達1.5萬宗，較去年增逾六成。

不過，萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒認為，高息環境下，部分上車客或未能通過銀行壓力測試，令短期樓價受壓，相信新盤反應會比二手盤好，因為部分發展商為買家提供財務計劃及回贈，變相降低買家入市門檻，中和加息壓力。

短期定存息高過長期 加息料近尾聲

息率啟示

本港主要銀行上調最優惠利率(P) 0.125厘，港元活期儲蓄存款利率亦由年利率0.625厘調整至0.75厘。至於定存，近期港元拆息全線抽升，帶動港元定存息率亦稍見回升，尤其3個月期及6個月期的息率。

現時銀行3個月、6個月及12個月新資

金定存普遍仍處於3厘以上水平，但不難發現12個月定存息率與6個月定存差不多，甚至較3個月及6個月定存息率為低。

一般來說，定存時間愈長的息率理應較短期為高，現時情況可反映銀行預期12個月後息率或有所下跌，故定存息率較3個月及6個月為低。

無論是3個月、6個月及12個月定存息率，現時均以富邦最高達3.7厘，但要留意入場門檻達50萬元。四大行中，基本息率相差無幾，3個月、6個月及12個月定存息率約為3.1厘、3.2厘及3.4厘水平，但入場費僅需1萬元。此外，大新6個月及12個月定存息率為2.9厘，均較3個月的3.3厘為低。

銀行定存息優惠比拼

銀行	3個月	6個月	12個月	入場費
恒生 (優越私人及優越理財客戶；網上理財)	3.09厘	3.19厘	—	1萬元
滙豐 (尚玉及卓越理財客戶)	3.1厘	3.2厘	3.4厘	1萬元
中銀 (網上或手機銀行)	3.1厘	3.2厘	3.4厘	1萬元
渣打 (網上或手機銀行)	—	3.2厘	3.4厘	1萬元

銀行	3個月	6個月	12個月	入場費
交銀香港 (電子渠道)	3.25厘	3.5厘	3.5厘	2萬元
大新	3.3厘	2.9厘	2.9厘	20萬元
創興 (網上或手機銀行)	3.4厘	3.3厘	2.2厘	5000元
富邦 (手機應用程式限定)	3.7厘	3.7厘	3.7厘	50萬元

註：截至5月4日，以銀行公布為準

大公報記者整理

善用存款掛鈎按揭 抵銷部分利息開支

應對策略

雖說港息很大機會快見頂，但預期在目前水平會維持一段時間，供樓人士仍要關注恆息問題。現時申請按揭時，大部分銀行都會提供「存款掛鈎按揭」服務(又稱Mortgage Link戶口)，存款息率與按息利率相同。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。



▲在申請按揭時，銀行提供的「存款掛鈎按揭」有助舒緩加息影響。

除了提供較高存款利率外，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。不過，Mortgage Link戶口都設有限制，例如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，存款上限為150萬元，所以該戶口只能減低部分利息支出，不能完全抵銷息口上升的影響。

息口上升也會影響壓力測試，令上車置業的難度增加。另外，在過往低息環境，不少港人會以低息借私人貸款或稅貸，用以投資、旅行消費或其他用途；但隨着香港加息，貸款息率亦會上升；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。

素，雖然港息上升，但受惠經濟復甦等利好因素，市場信心及氣氛已經恢復。

