

# 港銀加息 $\frac{1}{8}$ 厘

## 每百萬按揭月供增70元

### 專家：按息仍低 樓市受影響微



▲港銀加息後，供樓人士要為每100萬元的按揭貸款，每月供款增加70元。

**加息**  
**周期**

因應美聯儲再度加息，滙豐、恒生、中銀及渣打相繼宣布上調港元最優惠貸款利率（Prime Rate，簡稱P）0.125厘，符合市場預期。是次為2022年至今，本港銀行第五度加息。供樓人士首當其衝，以30年還款期為例，每100萬元按揭貸款，每月供款約增加70元或1.6%。專家認為，本港加息幅度溫和，以及屬預期範圍，加上實質按揭息率仍低於平均值，預計不會對樓市有很大影響。

大公報記者 彭子河

美國聯儲於去年屢次大手加息，聯繫匯率制度下，港美息差擴闊觸發套息交易，本港銀行同業拆息持續抽高，反映港元資金成本持續上揚，本港銀行需要透過上調利率紓緩壓力。連同是次調整，本港銀行已先後加息5次，累計加幅為0.875厘，最優惠利率升至08年金融海嘯後新高。值得注意的是，美息共上調11次，合計加5.25厘，而本港銀行並沒有全數跟足。

#### 最優惠利率升至15年高

對於最新的加息決定，滙豐香港區行政總裁林慧虹表示，每年7月是不少企業派發股息的季節，導致港元拆息維持於較高水平。經過充分考慮宏觀經濟環境、本港銀行同業拆息走勢，以及對本港經濟的影響，相信「有關港元利率的調整合適」。滙豐會繼續密切留意外圍環境的變化，有需要時調整利率水平。恒生銀行執行董事兼行政總裁施穎茵亦稱，該行考慮到各方面的因素，包括宏觀經濟、資金成本、現時拆息水平及香港銀行體系結餘，決定上調最優惠利率。

對置業人士而言，加息無可避免會增加其供樓負擔。隨着本港多家大型零售銀行先後加息0.125厘，現時供樓人士實質按揭息率升至3.625厘。以還款年期30年為例，每100萬元按揭額計，每月供款增加大約70元，加幅1.6%；以市場平均按揭額約500萬元為例，月供增加大約350元或1.6%（見表）。

#### 供款佔收入39% 負債水平健康

中原按揭董事總經理王美鳳表示，由於加息周期已幾近見頂，預期本港實際按息水平今年內仍處3厘幾附近水平，而過去30年的按息平均約為4厘，相信市場已逐步消化加息因素。根據金管局今年3月發出的《貨幣與金融穩定情況半年度報告》，供樓人士的供款佔入息比率（DSR）仍處39%的健康水平，王美鳳認為，反映置業人士在加息周期下的供款能力仍然穩健，相信加息因素對樓市實質影響不大。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明亦說，是次滙豐銀行加息幅度相對溫和，新造H按計劃的封頂息率雖增至3.625厘，相對經絡按揭過往32年的平均按揭息率指數（MMI）為4.86厘而言，認為現時息率「屬正常水平」。曹德明續稱，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，置業時須通過壓力測試，防守力強，是次加息對業主的影響及衝擊亦有限，惟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。



▲滙豐等主要本地銀行把最優惠利率上調0.125厘。

今年7月  
香港第5次加息，利率升0.125厘至5.875厘

今年7月  
美國第11次加息，利率升0.25厘至5.5厘

#### 專家點評息率走勢

**市民對銀行借貸利率的波動應該有所準備，並在作出置業、按揭或其他借貸決定時，小心考慮及管理好相關風險**

金管局  
署理總裁  
阮國恒

**每年7月是不少企業派發股息的季節，可能導致港元利率維持較高水平。滙豐會繼續密切留意外圍環境的變化，有需要時調整利率水平**

滙豐香港  
區行政總裁  
林慧虹

**考慮到各方面的因素，包括宏觀經濟、資金成本、現時拆息水平及香港銀行體系結餘，恒生決定上調最優惠利率**

恒生銀行  
執行董事  
兼行政總裁  
施穎茵

**美聯儲議息後，利率互換市場預計今年再加息25基點的可能性輕微下跌**

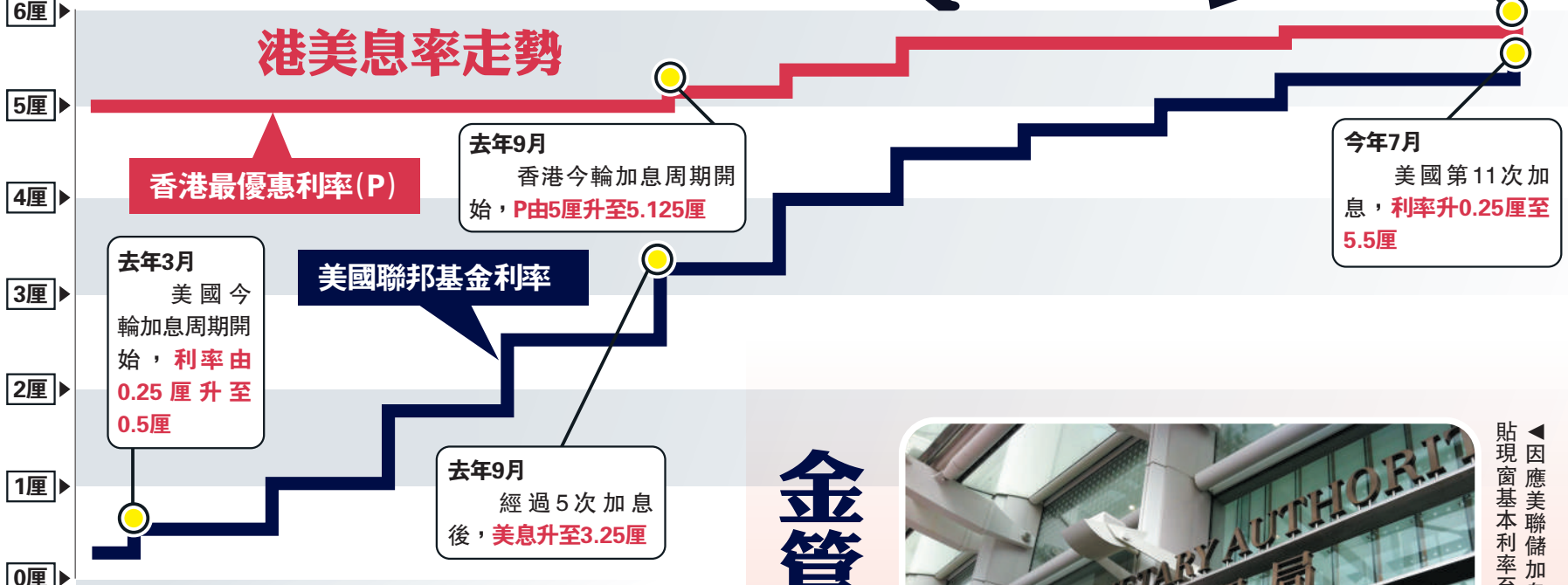
中銀香港  
高級財富策略師  
張詩琪

**滙豐銀行的加息幅度較美息溫和，料其他銀行將陸續跟隨；加息後，市場主流按揭息將升至3.625%**

中原按揭  
董事總經理  
王美鳳

**大部分香港業主的還款能力穩健，防守力強，是次加息對業主的影響及衝擊亦有限**

經絡按揭轉介  
首席副總裁  
曹德明



#### 港匯轉強 升見7.79創今年高

**貨幣穩定** 港匯走勢在最近一周轉強，大致於7.81至7.80附近上落，昨日最強曾見7.7941，是今年來最強。最新（截至昨晚9時半）報7.8015，按日溫和走強3點子，是連續兩個交易日轉強。

署理香港金融管理局總裁阮國恒稱，近月港匯比過去數月稍強，除了是因為股票派息相關的港元資金需求外，亦反映了聯匯制度下自動利率調節機制的有效運作。金管局會繼續密切監察市場變化，維持貨幣及金融穩定。

據財資市場公會（TMA）資料顯示，港元拆息全線上升，當中以超短期融資利率隔夜拆息（O/N）的升幅最大，按日抽升逾1厘至5.24厘，並輕微高於去年同期美元拆息。與按揭相關的1個月港元拆息亦微升0.12厘至大約5.25厘，較同期美息略低（約18點子）。

阮國恒說，在聯匯制度下，港息會逐步趨近美息；假如企業是以港元拆息作為借貸基準，將面對更高的借貸成本，惟至今未見對銀行客戶有太大影響並浮現出來，認為相關風險可控。



▲近月港匯比過去數月稍強，反映聯匯制度下自動利率調節機制的有效運作。

#### 金管局：美息或高企 提防利率風險



▲因應美聯儲加息25個基點，金管局也上調貼現窗基本利率至5.75厘。

**量力而為** 署理香港金融管理局總裁阮國恒表示，美聯儲自去年3月起累計加息525個基點，惟美國通脹依然高企，相信「高息環境或會維持一段時間」。在聯匯制度下，港元拆息已逐步上升，他呼籲市民對銀行借貸利率的波動應該有所準備，在作出置業、按揭或其他借貸決定時，小心考慮及管理好相關風險。

#### 未見資金流出香港

息口高企或會影響經濟，阮國恒指出，經濟活動受多項因素影響，整體而言，自年初恢復全面通關以來，本港經濟的復甦勢頭明顯，走勢大致維持良好。

阮國恒續說，本港銀行體系在今年第一季的不良貸款率約為1.4%左右，較去年底略有上升，惟上升速率並非太快，相信美聯儲再加息25點子對不

良貸款率不會帶來直接影響。在聯匯制度下，美聯儲持續加息導致資金逐步流出港元，香港銀行體系總結餘也大幅萎縮至現時的不足500億港元水平。阮國恒表示，部分資金從港元流出之後或會轉為外幣（特別是美元），惟這些資金仍然停泊在香港金融體系，香港銀行體系的總存款量仍錄得溫和增加，形容至今未見資金有流出香港金融體系的情況。

阮國恒又提到逆周期措施，強調政策目標從來不是為了影響樓價，而是要保障銀行體系穩定，重申金管局將沿用既定政策目標，同時根據一籃子因素（當中包括樓價因素）來考慮是否要調整逆周期措施。

因應美聯儲宣布加息25個基點，金管局也按既定機制，上調貼現窗基本利率至5.75厘，即時生效。

#### 滙豐紅簿仔加存息 結餘5000以上有0.875厘

**存戶喜訊** 香港主要銀行均已宣布上調最優惠利率（P）0.125厘，包括滙豐、中銀、恒生、渣打及東亞。市民最關心當然是存款息率變動，以滙豐「紅簿仔」為例，滙豐給予港元儲蓄存款戶口的利率調高0.125厘至0.875厘，但維持5000元以下零息。滙豐對上一次於今年5月5日調整港元儲蓄存款戶口利率，當時同樣加息0.125厘。另外，滙豐給予全面理財總值達100萬元及以上的額外利率維持0.001厘。

定期存款方面，由於滙豐上調最優惠利率於今日（28日）才生效，故仍未反映銀行加P後對定存會否有影響。以昨日滙豐網站資料顯示，滙豐尚玉及卓越理財客戶，做3個月及6個月定期存款，入場門檻1萬元，可獲3.3厘及3.4厘年率。