



滙豐加新造按息1/2厘 月供多6.3%

分析：其他銀行料跟隨 樓市價量齊跌壓力增



▲滙豐將調整按揭貸款利率，一、二手物業的H按封頂息率將上調0.5厘。



資料來源：經絡按揭轉介研究部及市傳大型銀行上調H按計劃後的封頂息率

*2023年9月7日一個月HIBOR為4.23厘

大公報製表

主要零售銀行按揭息率比較

銀行	H按 可低至	P按 可低至	現金回贈 可高至
滙豐	H+1.3厘 (封頂P-1.75厘)	P-1.75厘	1.75%-2%
中銀香港	H+1.3厘 (封頂P-2.25厘)	P-2.25厘	2.7%-3.1%
恒生	H+1.3厘 (封頂P-2.25厘)	P-2.25厘	2.7%-3.1%

資料來源：市場消息

大公報製表

新舊計劃供款比較*

	調整前	調整後	變化
實際按息 低至	3.625厘	4.125厘	▲ 0.5厘
每月供款	4561元	4846元	▲ 285元 或6.2%
壓力測試 最低月入	9594元	10127元	▲ 533元 或5.6%

*每100萬貸款額每月供款變化(30年計)

資料來源：中原按揭研究部

大公報製表

滙豐銀行即將調整「新造」按揭貸款利率，由9月18日起，一、二手物業的H按封頂息率將上調0.5厘，變相令實際按揭利率由3.625厘上升至4.125厘。與此同時，現金回贈亦由原來的高達3%，大幅縮減至介乎1.75%至2%。市場人士相信其他銀行或跟隨滙豐調整息率，令樓市面對價量齊跌壓力。

大公報記者 彭子河

滙豐現時的H按鎖息上限為最優惠利率(P)減2.25厘，以滙豐的P為5.875厘計，即實際按揭利率為3.625厘。在鎖息上限的調整生效之後(現樓為9月18日、樓花為9月30日)，新申請按揭利率將會調整為P減1.75厘，即實際按揭利率為4.125厘，加幅0.5厘。

以貸款年期為30年計，每100萬元按揭額的月供將增加大約285元；以現時平均按揭額約500萬元計，每月供款將增加1429元，加幅6.3%。壓力測試下，貸款人的最低月入增加2663元。(見表)

按息超4厘 至少15年來新高

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝表示，調整後的實際按息水平是多年來首次高於4厘，而大型銀行的按息策略一向有指標性作用，認為加息不利市場氣氛，預計未來香港樓市「將價量齊跌」。他建議上車或轉按人士宜趁其他銀行尚未調整按息政策之前，盡早提交按揭申請表，以鎖定較平的息口，申請按揭時亦宜貨比三家。資料顯示，滙豐7月加息後，按息升至3.625厘已創2008年1月後新高。

對於滙豐今次加息，經絡按揭轉介首席副總裁曹德明相信是由於港元拆息持續於高位徘徊，並長期高於H按鎖息上限，令銀行面對資金成本上漲壓力。他認為其他銀行或會根據自身資金成本及公司策略，跟隨滙豐調整按揭息率或相關優惠，同時建議有意置業人士根據自身

負擔能力決定是否入市，量力而為。

由於滙豐今次調整新造按揭息率設有寬限期，中原按揭董事總經理王美鳳表示，相信會令正在申請按揭的用家及正在考慮轉接的人士加快步伐趕上尾班車。她續說，部分最近入市選擇了180天即供成交期的新盤買家，宜盡快申請按揭，以把握現時息率相對較低的時機。王美鳳指出，現時樓市仍然吹淡風，銀行上調新造按揭息率及縮減回贈優惠，難免進一步影響市民的入市意欲。

滙豐：因應市況檢視息率

滙豐發言人表示，作為主要的市場參與者，滙豐致力確保本港的按揭市場能夠健康及持續發展。銀行會因應市場情況定期檢視按揭息率，並在需要時作出適當調整。「考慮到近日香港銀行同業拆息、本行的競爭力及市場價格等多項因素，本行決定調整按揭息率」。



▲銀行上調新造按揭息率及縮減回贈優惠，難免進一步影響市民的入市意欲。

美息未升完 港銀恐跟加

利率走勢

美聯儲將於9月舉行議息會議，從聯邦基金利率期貨走勢反映，預期美聯儲維持息口不變的可能性高逾94%，相反加息機率只有6%，而11月加息的機率也只有39.3%。儘管如此，由於美國的通脹水平仍未回落至符合官方預期，市場料美聯儲年內仍有機會加息一次，屆時本港的港元最優惠利率(P)也面對上調壓力。

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝表示，滙豐今次上調按息以紓緩息差壓力「屬意料之內」，惟經過今次調整之後，相信銀行「不會再次主動調整」按揭封頂利率，但不排除最優惠利率仍然有機會上升。

專家：加幅將較美息低

在聯繫匯率制度下，港元息口走勢的大方向是跟隨美息。渣打香港及大灣區金融市場部主管曾繼志早前表示，美聯儲的加息周期「幾肯定」已近尾聲，年內如再加息一次、幅度

0.25厘「已經好盡」。一旦美聯儲再度加息，他相信香港零售銀行對港元最優惠利率的取態也相若，惟加幅不太可能與美息看齊。

中原按揭研究部指出，在今輪加息周期，美國累計加息幅度達5.25厘，而香港銀行只是加息0.875厘，屬歷年加息步伐最溫和的加息周期。



▲市場料美聯儲年內仍有機會加息一次。

滙豐加定存息吸資 6個月達4.2厘

賺息攻略

滙豐上調H按封頂利率之餘，同時亦加定期存款息。滙豐將3個月及6個月港元定存利率全線上調0.5厘，尚玉或卓越理財客戶無論3個月或6個月定期存款息率均升至4厘及4.2厘；一般客戶3個月為3.8厘，6個月亦有4厘，為大型銀行中唯一突破4厘定存息率。

大型銀行定存息率一向較中小型銀行為低，是次滙豐少有地將定存息增至4厘，加上定

存的入場門檻僅1萬元，實屬吸引。要知道中小型銀行存息雖然一向較高，但入場門檻由數萬至數十萬元不等。至於恒生銀行近日也推出4厘定存息優惠，定存期為4個月，而該行3個月及6個月定存息則同為3.5厘。

而中銀香港及渣打，3個月及6個月定存均在4厘以下。中銀香港3個月及6個月定存息率為3.5厘及3.6厘；渣打3個月及6個月定存息率則為3.4厘及3.8厘。

主要銀行定存優惠	銀行	3個月	6個月	12個月	入場門檻	其他要求
滙豐(尚玉或卓越理財客戶)	4.0厘	4.2厘	—	1萬元	新資金	
滙豐(滙豐One或其他客戶)	3.8厘	4.0厘	—	1萬元	新資金	
渣打	3.4厘	3.8厘	3.4厘	1萬元	新資金	
中銀	3.5厘	3.6厘	3.4厘	1萬元	新資金	
恒生(優越私人或優越理財)	3.5厘	3.5厘	—	1萬元	新資金	
恒生(優進理財或綜合戶口)	3.4厘	3.4厘	—	1萬元	新資金	

大公報製表

恒指外圍跌逾200點 失守萬八關

【大公報訊】港股昨日因黑色暴雨警告生效停市一天。由於外圍市場波動不穩，在新加坡掛牌交易的恒指期貨(又稱黑期)至美股開市初段就已跌至17949點，較周四收市18156點，低水逾200點。

恒指黑期又稱HS 50指數期貨，星期一至星期六早上6點期間，每日24小時都能交易，英國上市IG集團負責推出並提供這些非正規交易所的HS 50指數期貨，並為投資者提供相關的交易平臺。但由於這些期貨並未獲得恒指公司的官方授權，因此被歸類為非正規交易所的產品，但每逢港股因惡劣天氣或颱風休市，黑期都成為股民參考的指標。

此外，股民還會留意港股在美國掛牌交易的ADR(美國預託證券)，意思是在美國上市公司，於美國發票據，讓美國投資者也可以買入非美國上市的外國公司股票。

香港有不少重磅股份都有發行ADR，如滙控(00005)(US: HSBC)、騰訊(00700)(US: TCEHY)、比亞迪(01211)(US: BYDDY)、友邦(01299)(US: AAGIY)等。也有一些平台會按每隻股份佔恒指的比例，計算港股ADR的比例指數以反映後市市況的表現。

重磅ADR偏軟 獨滙控報升

昨晚美股開市初段，恒指ADR跌超過240點至報17964點，與黑期表現相若。

個股方面，阿里巴巴(US: BABA)跌至折合88.4港元，較周四港股收市價低2.7%，騰訊ADR跌至折合316.5港元，較周四港股收市價低1.6%左右，比亞迪則跌至折合245.3港元，較周四港股收市價低0.77%，友邦也跌至折合66.7港元，較周四港股收市價低1.31%，惟滙控表現較好，ADR股價升至折合57.6港元，較周四港股收市價升0.52%。

不過，永裕證券董事總經理謝明光指，以ADR的走勢來預測港股理論上是可行的，但也不可過分依賴。ADR價格雖與本身上市地方的公司股價有相關性，但股價受眾多因素影響，加上不同市場狀況亦不盡相同，故此港股ADR的變動只能作參考。



▲港股昨日因惡劣天氣影響停市一天。

中新社