

# H按息11年半新低 稍減市民置業痛 代理籲勿盲目入市 慎防「上會陷阱」

「一個家人買樓，整個家庭受罪。」講的正是借盡九成按揭的買家供樓辛酸史。幸好近日香港銀行同業拆息(Hibor)連跌，一個月拆息最新報0.06厘，較對上一個交易日跌1個點子，創11年半以來新低，距離2009年12月15日歷史低位(0.05厘)僅差0.01厘，換言之用拆息按的買家，在供樓息率上有望減輕負擔。有按揭代理認為，同業拆息將再挑戰新低，市民置業痛苦稍減，但要留意現時樓價已登頂，小市民不宜盲目低息便入市，應注意「上會陷阱」，以免力有不逮而損失多年「血汗錢」。

●香港文匯報記者 黎梓田

## 貸款額400萬元供款與去年比較(還款期：25年)

	2021年8月16日	2020年8月	變化
一個月平均拆息	0.06%	0.25%	
按揭計劃	H+1.3%	H+1.4%	
實際息率	1.36%	1.65%	減少29點子
每月供款	15,736元	16,281元	減少545元(3.3%)
全期利息	720,704元	884,269元	減少163,565元(18.5%)

資料來源：經絡按揭轉介

製表：記者黎梓田

以額400萬元、還款期為25年計算，以昨日(8月16日)HIBOR及拆息按揭計劃H+1.3%，與去年8月平均一個月HIBOR為0.25厘及拆息按揭計劃H+1.4%作比較，兩者實際息率分別為1.36厘及1.65厘，相差29點子，每月供款由16,281元下降至15,736元，即相差545元或3.3%。而全期利息開支亦由約88.4萬元減少至72.1萬元，減少約16.4萬元或18.5%。

### 留意壓測 多備現金周轉

即使供樓負擔減輕，但上會(找銀行承造按揭)涉及很多操作及風險，包括銀行需對買家進行壓力測試、物業估價等，買家需要做足個人財務預算，準備充足現金，方能有條件上到會。正如近期新世界有兩個盤短短一周共錄約30宗捷大訂，都是因為這批買家在地產代理游說一定能上會而入市。他們均採建築期付款，入伙後才找銀行承造按揭，這也警醒小市民切勿相信「保證上會」等宣傳口號。

另外，上會要「安全」，準買家最好先為自己預備半年或以上的供款及生活資金作不時之需。與此同時，市民可以預先買定保險，以便在失業及傷病時有保險公司代為供樓，以免被迫斷供無樓住。

### 結餘歷史高位 拆息或再降

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，截至8月13日，香港銀行體系結餘仍然達到4,575億元的歷史高位，並已維持4,500億元以上超過9個月。曹德明預期，年內拆息仍大機會維持於0.1厘以下，即近乎0利率。一個月拆息將有望挑戰0.05厘歷史低位，並能為供樓及置業人士節省更多利息。

曹德明提到，雖然美聯儲亦曾「放風」收水，實際重啟退市料於明年進行，而美國加息周期最快於2023年才開始。參考歷史記錄，即使美國加息，香港亦不會立即跟隨，相信香港未有急切加息需要，港低息環境仍會維持最少至2024年，因此未來3年香港息口仍會保持非常低的水平，對樓市具支持作用，料未來選用H按人士的比例將維持歷史高水平。

他相信，本港銀行為加強風險管理，以按揭利率作直接競爭機會不大，料年內按揭利率維持於1.5厘以下水平。相反銀行或會調整按揭優惠及服務吸客，有機會調高新造按揭或轉按的現金回贈，或逐步降低現金回贈的貸款金額門檻，對樓市屬正面影響。



業界相信，本港銀行以按揭利率作直接競爭機會不大，但有機會調高按揭現金回贈，或降低現金回贈的貸款金額門檻。

資料圖片

### 銀行1個月同業拆息率(日度)



### 銀行結餘情況(億港元)



## 莫被樓市熱昏頭

特稿 本港銀行一個月同業拆息昨低見0.06厘，為11年半以來新低，距2009年12月15日0.05厘的歷史低位僅差0.01厘。超低利息對供樓人士而言，表面看上去是福音。受惠去年來香港IPO及股市暢旺，資金湧入，銀行結餘創新高，估計本港的低息環境還會持續一段日子，大量的熱錢也對樓市起着推波助瀾作用，此刻樓市正位處歷史新高，泡沫風險正在加劇，樓價與市民負擔能力已嚴重脫節，小市民置業時一定要量力而為，切勿因一時的樓市氣氛熾熱而「人買我又買」。

### 置業負擔指數升至75%

政府上周五公布的經濟報告已指，受低息、用家需求和經濟前景好轉等支持，樓市交投暢旺，第二季住宅買賣合約達22,000份，較上一季顯著增加21%，按年升29%。政府首席經濟師侯家俊表明，現時市民的置業負擔指數由第一季約74%上升至第二季約75%，遠高於47%的廿年平均值，樓價與市民負擔能力嚴重脫節。假如利率上升3個百分點至較正常的水平，該比率將飆升至98%。換言之，小市民分分鐘要將全份薪金用作供樓用，自己只能節衣縮食，名副其實做了樓奴。

目前香港與外界尚未恢復完全通關，對部分行業如航空、酒店及零售業前景仍有隱憂，不少行業的員工薪金依然零增長甚至減薪，失業率雖然回落但仍高，對樓市的實際支持有壓力，加上一旦環球央行政策有轉變，包括美國聯儲局可能提早「收水」，或者港府再出招過樓市，都有機會令樓市出現逆轉。

### 地產股顯投資者憂慮

另一個值得留意的指標，樓價指數雖已「破頂」，惟一向具領先指標作用的恒生地產分類指數，不但未有跟隨樓價創新高，且遠未返回2019年歷史高位，迄今仍低近30%，顯示樓市似好還憂，存在一定變數，樓價隨時衝高回落。以本地5隻地產股(恒地、信置、新地、長實與新世界發展)來看，目前股價都與2019年高位還有相當差距，幅度介乎11%至26%不等。可見投資者並非一面倒樂觀，對高樓價始終有戒心，畢竟香港經濟尚未完全復甦，今年首季家庭住戶入息中位數更按年下跌6.9%，市民供樓條件不見樂觀。當前香港住宅樓市存在不少變數，小市民應評估好風險才決定入市。

■香港文匯報記者 梁悅琴

## Wetland或本周加推暨開售



●新地胡致遠(左)及謝文娟介紹Wetland Seasons Bay 1期最新銷售計劃及優惠。

及網上預約方式，方便買家預約參觀示範單位，並有效控制人流。

新地會董事總經理謝文娟表示，新地會為會員推出優惠，包括提供參觀示範單位抽獎，送8部iPad及Smart Tone Home 5G寬頻電子優惠券。此外，規定期間買入指定單位，可獲1%折扣，以及成為「珍惜·愛家人」facebook專頁的粉絲，有機會獲得100元一田百貨禮券，名額1,000個。

### 薈藍周五售次輪109伙

另一方面，宏安地產旗下青衣薈藍落實於本周五晚發售次輪109伙，本周四截票，每人最多可入2票，每個登記人最多可買2伙。

### 上嵐加推 498萬入場

眼見近日上車新盤銷情及收票良好，建灝地產昨加推屯門上嵐12伙。建灝地產集團投資部經理鄭智榮表示，加推的12伙一房標準單位，面積全為270方呎，折實價498.62萬

元至519.09萬元。該盤將本周五發售24伙。

今批單價買家繼續可揀選5項支付條款優惠，包括「180即供付款」、「180輕鬆即供付款」、「360即供付款」、「360輕鬆即供付款」及「建築期付款」。同時亦備有多項折扣，包括屯馬綫通車折扣3%、早鳥限時3%折扣(8月31日或之前簽訂臨時買賣合約)、付款方法售價折扣(最高為售價7%折扣)及K&K Club會員3%折扣等。

### 藝里坊·2號周五賣20伙

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，西營盤藝里坊·2號早前已獲批入伙紙，昨以現樓加推24伙，包括14伙1房戶及10伙開放式，折實價633.5萬元至991.2萬元，折實呎價28,882元至34,537元。該盤於本周五發售20伙，包括12伙1房戶及8伙開放式，折實價633.04萬元至991.2萬元，折實呎價28,882元至34,537元。項目已屆現樓，預計今年底開始交樓。

信和置業旗下大白石角逸瓏灣8快將入伙，昨日更新價單加價3%至5%，本周五生效。以第1座11樓C為例，面積795方呎，價單售價由1,652.7萬元上調至1,702.3萬元。

## 銅鑼灣一籃子物業招標

香港文匯報訊 (記者黎梓田)

作為本港的零售熱點銅鑼灣，區內舊樓一直為財團收購目標，近日有老牌家族及投資者將持有的一籃子物業放售。仲量聯行最新宣布獲業主委託，招標放售銅鑼灣利園山道、波斯富街及羅素街一線購物地段合共4個街舖及16個單位，合共20個物業，9月28日中午12時截標，市場估值約18億元。

### 英記等放售 估值18億

仲量聯行指，招標放售物業包括4個位於利園山道23、25號(部分)、波斯富街72號及波斯富街74號(前段)的地舖，以及16個分布於同慶1樓、2樓、3樓、4樓及5樓的單位。消息指，物業由英記茶莊的陳樹源和陳根源，以及資深投資者張實來等聯合放售。

物業坐落於一線購物地段，佔該地段份數超過20%，具有重建價值。根據銅鑼灣分區計劃大綱草圖S/H6/17，該批物業的現址劃為「商業(2)」用途，將以現狀及連租約或許可證形式出售。

仲量聯行香港主席曾煥平表示，是次標售的物業與毗鄰大廈具合併重建的潛力，將備受市場注目，為追求可靠及優質投資或重建機會的發展商及投資者提供一個非常具吸引力的選擇。他補充，該批物業坐落於銅鑼灣核心地段，又屬大單邊，與毗鄰大廈具合併重建的潛力。

### 麥當勞沽售福華街舖位

另一邊廂，連鎖快餐店麥當勞近期密密沽舖套現，其持有深水埗福華街一個非自用舖位，上月以2,268.3萬元易手。麥當勞過去一年已至少三度沽出舖位，套現超過3.2億元，估計麥當勞目前在港仍持有十多個貴重舖位。

根據土地註冊處資料，深水埗福華街177A至177C地下G舖，在7月底以2,268.3萬元沽出。舖位原業主為MCD REAL PROPERTIES LIMITED，於1987年12月以1,400萬元購入上述舖位連同毗連的A1、B1、C1、D、E1、E3及F號等一籃子舖位。舖市專家李根興指，是次僅沽出Shop G，但上述成交價已較34年前的購入價升值逾六成，如將毗連舖位一同沽出的賺幅相當可觀。



●招標放售物業包括波斯富街72號及波斯富街74號(前段)的地舖，以及16個樓上單位等。  
資料圖片

## 嘉里逾4.9億購古洞北農地

香港文匯報訊 (記者梁悅琴)新界東北發

展前景被看好下，發展商積極在區內插旗。嘉里發言人指，該公司向相關人士以合共4.978億元購入新界古洞北發展區丈量約份第95約地段共17幅地塊，地塊現屬農地儲備，待完成相關程序後，計劃部分將發展為私宅。該集團又指，地塊鄰近未來北環線古洞

站，而集團對古洞發展區的潛力充滿信心。土地註冊處顯示，上水河上鄉一帶一籃子地皮上月以4.278億元易手，買家為HIGH DYNAMIC HOLDINGS LIMITED，董事包括嘉里建設旗下公司高層李弘基及湯耀宗，相信是嘉里所購入的古洞北大部分農地。該地皮原由上水侯氏家族或相關人士持有多年。