# 實際按息年內恐升至2厘

## 加重供樓負擔

全球經濟在疫情中逐步恢復，復甦最大障礙在於運輸成本高企，加劇各地通脹，美國去年12月份通脹率高達7%，創下40年新高，美聯儲有官員認為可能要更早或更快加息，市場預期美國今年或加息4次。美息一旦上調，香港無可避免要跟隨，2022年本港物業按揭市場或「變天」。按揭代理及一眾分析師為本港新一年按揭市場把脈並作出預期，分析認為今年實際按息有機會挑戰2厘水平，樓市或因此出現窄幅波動，並建議市民最好選擇定息按揭，避免加息對按揭計劃帶來風險。

◆香港文匯報記者 黎梓田

**按揭市場變天 借錢買樓最好揀定息？**

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明向香港文匯報記者表示，參考上一次「收水」程序，由2014年1月至10月歷時9個月後停止量化寬鬆，相信由於是次量化寬鬆規模比以往更大更急，「收水」及加息的速度亦比以往快，加上種種經濟因素之下，預期美國在5月或6月份加第一次息，預計每一次加0.25厘。如無意外，第二次及第三次加息會在9月及11月。

### 通脹或逼美國提早加息

至於美聯儲有官員表示或提早加息，曹德明指出，美國的加息步伐都是視乎經濟及通脹，如果美國的實際通脹比預期大，例如在目前7%的通脹率上再不斷上升，則可能會提早在3月加息，而且次數或者速度會增加。他相信，美國的通脹問題並不是美聯儲早前所說的「短暫性」，在中美問題未解決、運輸成本高企加上新冠疫情下，通脹率短期內難以下跌。

曹德明提到，全球供應鏈均受到中美貿易問題及新冠疫情阻隔，而且供應鏈亦未見有修正的時間表，中美問題亦正日趨緊張，例如新疆棉花爭議事件及晶片戰爭等，通脹率還有上升的可能，因此更加不排除美聯儲會提速加息。

### 港銀行仍有不加息空間

至於香港息口方面，他表示，由於銀行結餘仍達到3,825億元的甚高水平，相信仍有不少緩衝空間不跟隨加息。不過，自金管局第三次宣布增發外匯基金票據後，估計未來銀行結餘將進一步減少。加上美元轉強導致拆息上升，料今年首季一個月拆息將維持0.4厘以下，實際按息有機會增至1.7厘，年內一個月拆息則有機會升至0.8厘以下，即實際按息或挑戰2厘，但仍屬歷史偏低水平。

曹德明續指，目前實際按息大約1.5厘（H+1.3厘）左右，如果一個月拆息到達0.4厘或0.8厘，則實際按息分別到達1.7厘及2.1厘左右，仍與封頂息率2.5厘有一段距離。他提醒，由於利息可能有波動，有計劃入市置業的市民，在考慮按揭計劃時可選定息按揭，減低加息帶來的風險。

他又表示，由於通脹加上本港住宅供應不足，為樓市帶來利好因素，預期加息後樓價未必出現大幅調整，美聯儲加息未明朗前會有上下波動，估計今年上半年有3%至5%波幅，而下半年因為加息明朗化以及預期通關等因素，樓市會平穩向上，預計全年樓價升幅為3%至5%。

### 樓價料不會大幅度波動

如果美國今年提速加息對銀行影響又如何？曹德明指，香港樓市因用家需求大，加上資金充裕，即使今年加息4次也未必影響銀行的貸款意慾，而樓價亦不會有大波幅。他舉例，2018年的實際按息曾經高達3.5厘至4厘，但大型銀行有不少批出的按揭貸款都是以2.5厘作為封頂。在利息成本影響下，銀行當年亦減少做按揭貸款生意，影響成交量，而當年樓價卻只是向下調整3.5%。

曹德明認為，受到加息影響最大的將是中小型單位買家，估計今年樓市交投會減慢，而該行正計劃爭取更多大碼物業的按揭貸款生意，未來會繼續與前線地產代理及銀行合作推出優惠吸客，而進一步通關後亦會進軍大灣區物業的按揭生意。他又透露，公司去年已就相關部署多增聘5%人手，主要來自銀行業，今年會視乎情況繼續增聘人手。

### 加息後供款變化表

| 供款情境 | 29/12/2021 | 升40點子 | 升80點子 | 升120點子 |
|---|---|---|---|---|
| 1個月HIBOR | 0.2厘 | 0.6厘 | 1厘 | 1.4厘 |
| 實際按息 | 1.5厘 | 1.9厘 | 2.3厘 | 2.5厘（封頂息率） |
| **二手盤例子** | | | | |
| 個案設定：貸款額500萬元/貸款年期30年/壓力測試要求47,316元 | | | | |
| 每月供款(元) | 17,256 | 18,232 | 19,240 | 19,756 |
| 增加供款(元) | – | 976 | 1,984 | 2,500 |
| 增加供款(%) | – | 5.7 | 11.5 | 14.5 |
| **新盤例子** | | | | |
| 個案設定：合約價800萬元/最高按揭成數六成/貸款額480萬元/貸款年期30年/壓力測試要求45,423元 | | | | |
| 每月供款(元) | 16,566 | 17,503 | 18,470 | 18,966 |
| 增加供款(元) | – | 937 | 1,904 | 2,400 |
| 增加供款(%) | – | 5.7 | 11.5 | 14.5 |
| **村屋例子** | | | | |
| 個案設定：樓價700萬元/最高按揭成數八成半/貸款額595萬元/貸款年期25年/壓力測試要求60,897元 | | | | |
| 每月供款(元) | 23,796 | 24,931 | 26,097 | 26,693 |
| 增加供款(元) | – | 1,135 | 2,301 | 2,897 |
| 增加供款(%) | – | 4.8 | 9.7 | 12.2 |

註：個案皆爲使用H按計劃息率H+1.3厘(上限P−2.5%，P=5%)
資料來源：經絡按揭轉介 製表：記者 黎梓田

◀銀行對按揭取態趨審慎，不少大屋苑估價明顯下跌。圖為太古城。資料圖片

# 專家：港銀年內加P機會微

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）美聯儲加息步伐備受市場關注，而在聯匯制度之下，亦牽引着港元拆息動向。雖然市場普遍預期美國2022年料將 加息3次，不過本港銀行界齊稱，在港銀體系結餘充裕情況之下，料本港明年跟隨加息機會相當輕微，有按揭界則預期港元拆息仍然低企下，2022年將繼續由H按主導市場，按息料主要處2厘以下水平。

### 有機會明年才跟隨加息

上海商業銀行研究部主管林俊泓預期，美國2022年預料加息2次，隨後在2023年加息3次，每次加0.25厘。其中，2022年的預期比市場普遍預期的加息3次為少，主因明年美國經濟或有所隱憂。

問到預期香港何時才有機會跟隨美國加息，他認為就算美國明年加息3次，香港亦未必能夠跟隨加息，他相信美國最少需加息4次至5次、令3個月港元拆息拉升至3厘以上，意味最快2023年，香港才有條件跟隨加息。

參考對上一次美國收水加息歷程，美國2014年10月結束停止買債計劃，及後在2015年12月啟動加息，至2019年中結束，美國聯邦基金利率上升2.25厘，期內本港最優惠利率（P）只曾加過一次0.125厘。然而在2019年美息下跌3次之後，港P下調0.125厘打回原形，之後美息歸零，P也沒有變化。

回到2020年，環球央行推出量化寬鬆刺激經濟，港銀體系結餘在2020年11月達到4,582億元歷史高峰，至2021年9月中一直徘徊在約4,575億元水平，不過隨着金管局增發外匯基金票據下，現時港銀體系總結餘已逐步回落至逾3,770億元水平。參考2021年12月29日的港元拆息，與供樓按揭相關的1個月拆息（HIBOR）僅報0.19506厘，反映銀行資金成本的3個月拆息僅報0.25839厘。

### H按計劃仍將主導市場

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明預期，當港銀體系結餘回落至1,000億元附近水平，銀行才有機會考慮加P，料2022年首季的一個月拆息仍將維持0.4厘以下。雖然銀行2022年未必加P，但他認為現時熱錢充斥本港市場下，HIBOR仍維持低水平，因此料大部分客戶仍偏向選擇H按計劃承造按揭。

中原按揭董事總經理王美鳳認為，美國在過往減息周期對比港息「減凸」較大幅度，故此即使美息明年加0.75厘，港P亦未有需要上調。

她亦預期2022年港銀體系結餘仍然充裕，故港息未必跟足美息加幅，而屆時港元拆息或由「超低水平」微調至「低水平」，意味置業人士仍持續受惠於低息環境。

# 如何選擇按揭年期?

特稿

近年樓價拾級而上，加上新按保政策出台，不少人將按揭年期延長，以求通過入息基準。根據金管局的數字反映，10月份的平均按揭貸款年期已增至333個月（即接近28年），創有紀錄以來新高。市民如果想入市，又應該如何選擇合適的按揭年期呢？

### 須考慮壓力測試因素

大部分銀行最短的按揭貸款年期爲5年，最長則是30年。而借款人亦可根據年齡、樓齡、利息、每月供款及壓力測試等幾項因素而去決定最合適的貸款年期。

事實上，大部分銀行沿用「75減樓齡/年齡」來計算最高按揭年期，並以較低者爲準。假設A先生40歲，購入樓齡50年的物業，最高按揭成數爲75−50=25年。樓齡無法改變，但年齡卻有可能因增加較年輕擔保人而降低。

假設B先生60歲，購入樓齡20年的物業，本應最高按揭成數只有75−60=15年，但如B先生的20歲女兒作擔保人，而女兒的每月收入大於每月按揭供款，按揭年期便有機會以女兒年齡計算，最長可增至30年。

按揭貸款年期越長，利息越多。假設貸款額500萬元，承造20年及30年的供款年期，以實際按息1.4厘計算，20年的全期利息逾73萬元，30年的全期利息更逾112萬元，兩者相差39萬元或53%。不過，全期利息只供參考，因利息除了根據年期，亦會根據拆息（Hibor）、最優惠利率（P）而有所改變。如未來遇上加息周期，利息將有機會大幅上升。

另外，借款人當然想縮短貸款年期，以盡量減少利息開支。但年期越長，每月供款自然減少，更有利通過壓力測試。

以首置客爲例，供款佔入息比率及壓力測試基準分別爲50%/60%，即每1萬元收入，每月供款不可超過5,000元及6,000元。如每月供款超過此水平，拉長年期亦是其中一個較易通過入息基準的方法。 ◆記者 黎梓田

# 銀行按揭取態趨審慎

香港文匯報訊 美國宣布加快縮減買債及預告加息，影響樓市交投及買家入市信心，拖累近期銀行物業估價表現。反映主要銀行對樓市取態的中原估價指數CVI最新報23.12點，按周下跌5.26點，並迫近20點水平，預示樓價將下試另一個較低水平爭持。CVI連跌2周共13.16點，跌勢明顯，反映銀行按揭取態趨向審慎保守。如果CVI跌穿20點，樓價將結束窄幅回軟，進入調整階段。

### 估價指數下試低位

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，自2021年9月開始，CVI持續反覆向下。9月美國聯儲局預告縮減買債，CVI隨即跌入40點至60點好淡分界區間。11周前，CVI單周急跌，跌穿50點好淡分界線後，連續3周企穩於40點以上。11月美國宣布減買債當周，CVI跌穿40點，其後連續6周在35點上下反覆。12月中美國宣布加快縮減買債及預告2022年加息，CVI跌穿30點，兼連跌2周迫近20點，向下走勢更趨明確。同期CCL結束10周於186點至188點高位爭持，展望樓價下試另一個支持位再繼續爭持。

2020年8月份至12月份，CVI曾跌穿40點。當時CVI由43.49點單周急跌，跌至34.9點。其後CVI連續22周於40點上下反覆，其間最高48.57點，最低32.68點。同期樓價由高位回軟後反覆徘徊，當時CCL於176點到178點窄幅爭持，22周計僅累跌0.69%，未有掉頭向下。

根據香港文匯報追蹤的十大屋苑估價，近乎全線下跌，鯽魚涌太古城按月跌幅最多，高達7.8%；而荔枝角美孚新邨估值跌幅亦超過半成。另外，新界區屋苑估值錄得0.5%至3%跌幅，其中元朗YOHO Town表現最硬淨，市場人士認為與區內開售的元朗站新盤有關。