

# 美恐大幅加息0.75厘 港拆息按逼2.5厘封頂位

## H按借500萬 月供多二千

美國5月通脹率8.6%，高見40年高位，市場料美聯儲今次議息或需大幅加息0.75厘甚至1厘。「息魔」殺到下，香港一個月銀行同業拆息(HIBOR)昨日升至0.38厘，連升6日見19個半月新高，令本港最多供樓人士使用的H按(「拆息按揭」)實際按息升至1.68厘。有按揭專家提醒，下半年H按實際按息有機會觸及2.5厘封頂水平，借500萬元貸款每月供款將增加2,065元或11.7%，這差額足可買到165罐午餐肉，供樓業主生活勢必百上加斤。

◆香港文匯報記者 黎梓田

美國大幅加息對抗通脹事在必行，香港元拆息近日持續上升。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨日向記者表示，自3月起美聯儲啟動加息周期，及於今個月啟動縮表，本港資金有機會加快流出港元市場，加上銀行半年結在即，令近日市場資金更趨緊繃。他料未來港元拆息將反覆向上，月底前的一個月HIBOR有機會升至0.6厘，下半年H按實際按息更有機會觸及2.5厘的封頂水平。

### 銀行半年結 資金更緊繃

假設貸款額500萬元、還款期為30年，以昨日(6月14日)HIBOR及拆息按揭計劃H+1.3厘，即實際息率1.68厘計算，與H按息至封頂位即是P按實際按息2.5厘作比較，置業人士每月供款將由17,691元增至19,756元，差距達2,065元或11.7%。這二千多元對於月入數萬元的家庭來說是一筆不小的開支，把差額換成梅林牌午餐肉7安士裝(約12.5元)，可買到約165罐，一日三餐都夠吃一個多月。

事實上，2月起，由香港按揭證券公司推出的定息按揭計劃，已因應資金成本及市況將10年、15年及20年的定息利率逐步增加，最新6月利率分別增加至2.7厘、2.85厘及3厘，連續3個月作出調升。

王美鳳指出，美國今年加息已達0.75厘，HIBOR在美加息初期資金充裕環境下暫時加幅為0.23厘，未有跟足美息加幅，但由於美國為應對高通脹問題，於本周議息會議及年內將持續加息，港美息差將進一步加快拉闊，加上今次美國於本月同步開展縮表，下半年HIBOR跟隨美息上升步伐將加快，預期美國今次加息後，1個月HIBOR將逐步升至0.6厘至0.7厘水平，屆時市場按息將邁向2厘水平。

王美鳳又表示，市場已預期美國於7月仍會再加息，其後落實加息幅度則視乎經濟及通脹走勢，料下半年H按息有機會觸及2.5厘的封頂息率，但亦不排除港P有機會上升，惟估計本港按息即使上升，年內仍較大機會處於2厘多的水平。

### 市民宜留意供樓負擔能力

不過，曹德明認為，拆息即使上升，但現時仍屬於低息環境，而且H按對比P按目前仍能節省利息支出，

## 港匯弱 金管局接錢43.96億

相關的一個月拆息六連升，升至0.38232厘。隔夜息亦升至0.13149厘，反映銀行資金成本的3個月拆息升穿1厘至1.03839厘。長息方面，半年期報1.82476厘，1年期報2.67244厘。截至昨晚8時，港匯報7.85，仍處弱方兌換保證水平。

### 兩個月六度入市接219.81億

自美國在3月重啟本輪加息周期，在港美息差持續擴闊下，為套息交易提供更大誘因，港匯表現持續轉弱，在5月中曾多次觸發7.85弱方兌換保證，迫使金管局在5月

12日至5月16日之間五度「出手」，一共承接逾175.85億港元沽盤，連同昨日再承接43.96億港元沽盤，金管局在本輪美國加息周期已六度入市，一共承接逾219.81億港元沽盤。

### 渣打不排除美將加息1厘

在美國當地通脹高企下，市場對美聯儲本周將加息0.75厘的預期升溫，多間大行包括摩通和高盛均上調是次加息預期至0.75厘，渣打最新估算更不排除加息0.75厘，甚至1厘。渣打銀行G-10外匯研究部全球

主管Steven Engleander解釋，美聯儲正試圖抹去外界對他們行動過慢的觀感，因此當局有可能會加息足足1厘來展示對壓抑通脹的決心。

該行預計美聯儲將加息半厘，主因認為美聯儲不希望過多的加幅震驚市場，雖不排除有機會加息1厘，但機會極微，除非美聯儲認為現在情況媲美沃爾克時刻(Volcker Moment)，才會作出如此戲劇性的舉動。

同時，該行上調美聯儲7月加息預測，由原本預期加息0.25厘升至加0.5厘，並預期9月進一步加息0.5厘，而該行原本估計9月不會加息。

### 觀望美PPI及加息幅度

美股隔離下挫，但美股期貨昨日於亞洲時段卻見回升，截至昨晚7時，道指期貨升逾百點，顯示投資者觀望美國5月最終需求PPI及核

心PPI，若表現符市場預期，也有望減輕市場波動。

獨立股評人連敬涵稱，生產者價格指數(PPI)是量度製造商生產的商品總值變化，其總值是整體通脹的主要部分，故該指數亦是衡量消費者通脹的領先指標。如果有關數據正常，聯儲局加息幅度將會繼續低於0.75厘，這樣將有助緩和整體股市的跌勢。

第一上海首席策略師葉尚志指出，同樣面對目前經濟不穩時的政策取向，內地從去年底已開始採取了適度寬鬆政策，包括人行降準、增發專項債以及推出各行業的穩增長措施等等，

而美聯儲目前為了壓抑通脹，正在採取加息縮表的貨幣收緊政策。因此，縱使美股仍在跌盪的階段，對港股的運行節奏會帶來影響，但是尚未破壞港股近期已建立起來的穩好態勢，對港股後市維持正面、繼續看反彈。

### 港股估值低 展望正面

葉尚志認為，港股有擺脫美股跌盪影響的條件、有逐步走出獨立行情的機會。港股在估值上是有明顯優勢的，現時恒指的估值只有7倍，遠較道指的16倍、標普500的18倍，以及納指的20倍都要低。



◆恒指昨日升幅不足1點，而全日成交回落至1,333億元。

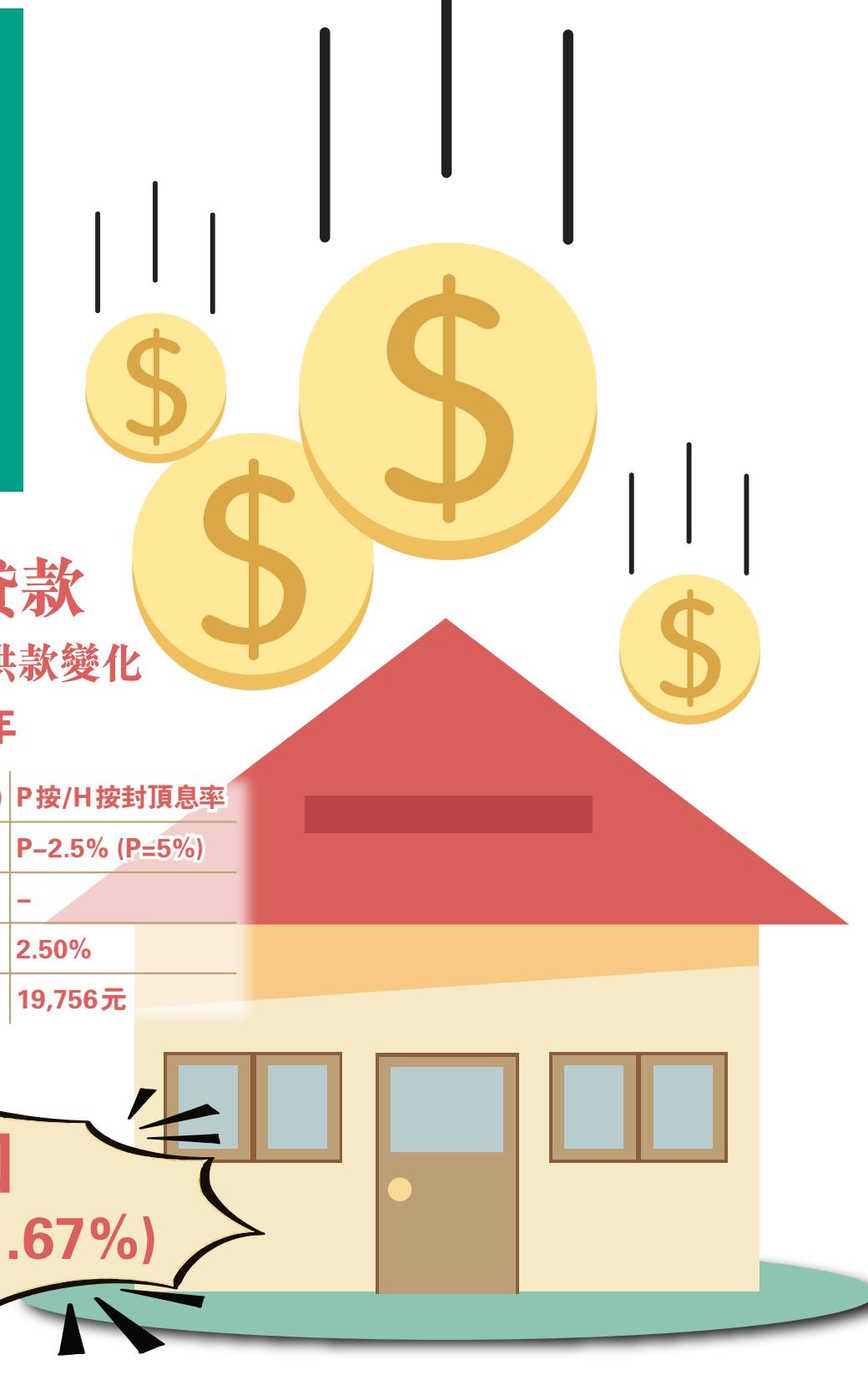
中新社

## 恒指止跌 力保二萬一關口

香港文匯報訊(記者 周紹基)市場料美聯儲局為遏制高通脹，或大幅加息0.75厘甚至1厘，但環球股市經過兩日重挫，昨日喘穩，美十年期債息回落，道指期貨回升近百點，加上A股向上，港股先跌後倒升逾百點，最終接近平收，收報21,067點，僅升不足1點，惟仍算是終止三連跌，成交回落至1,333億元。

### 觀望美PPI及加息幅度

美股隔離下挫，但美股期貨昨日於亞洲時段卻見回升，截至昨晚7時，道指期貨升逾百點，顯示投資者觀望美國5月最終需求PPI及核



香港文匯報訊(記者 黎梓田)市場普遍預期美聯儲在今次議息會議將大幅加息，而美息持續上升最終也會帶動港息向上，戴德梁行昨日認為，加息對心理影響較大，料全年樓價大致穩定，維持全年樓價升幅不多於3%，但提醒買家需留意未來加息壓力，入市需量力而為。

### 置業需量力 樓價料微升

戴德梁行香港估價及顧問服務部高級董事黎劍明認為，若香港跟隨美國加息，對供樓一定有影響，不過過去香港加息幅度不高，若加息幅度1厘以下負擔不算大，故加息對心理影響較多，對全年樓價影響不大。他並認為更應留意基建路網建設對樓價的影響，隨着鐵路網絡和基建更為四通八達，模糊市區和新界的界線，留意到有部分新界地區樓價升幅跑贏市區。

戴德梁行董事及香港研究部主管陳健珩則提醒，短期內置業人士難免面對不少風險因素，例如通脹帶動息口上升，以及經濟復甦不明朗等，置業需量力而為。

隨着第五波新冠肺炎疫情逐漸受控，本港住宅物業成交明顯回升。戴德梁行昨在2022年第二季住宅市場回顧及展望報告中預期，全季相關成交數字達1.49萬宗，按季大增48%，惟與去年同期相比則挫32%。另預計下半年成交將由一手新盤帶動，惟因去年基數較大，全年住宅成交數量較去年下跌約20%至25%。至於全年樓價大致穩定，維持升幅不多於3%的預測。



◆戴德梁行陳健珩(左)認為，面對通脹帶動息口上升，以及經濟復甦不明朗等因素，市民置業需量力而為。旁為黎劍明。