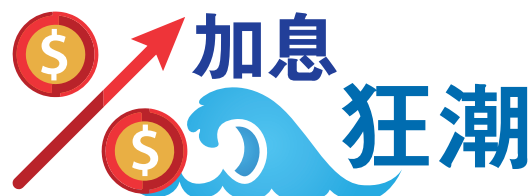


美加息帶動H按息升 下季或見2.5厘

借500萬 月供多畀491元



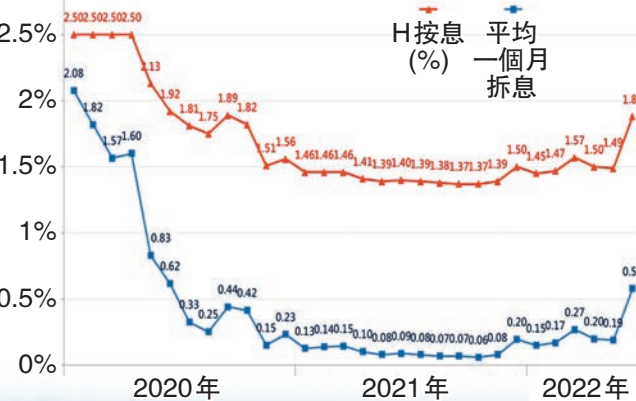
隨着美國大幅加息預期升溫，近日港元拆息（HIBOR）上升速度加快，市場主流的拆息按揭（H按）成本已經增加。與H按掛鈎的一個月HIBOR昨報0.58厘逾2年新高，較三日前（6月14日）的0.38厘升0.2厘，借500萬元月供款由17,691元增至18,182元，增加491元。分析預料，一個月HIBOR月底將見0.8厘，第三季見1.8厘直逼H按封頂位，借500萬元月供將增至19,756元，比昨日多1,574元。隨着美息持續上升，最優惠利率（P）下半年有機會上調，屆時對一眾供樓人士的影響更大。

◆香港文匯報記者 黎梓田

◆經絡按揭轉介首席副總裁曹德明指，美國加息幅度強勁，加上銀行半年結在即，一個月HIBOR第三季前有機會挑戰1.8厘附近水平。

◆中原按揭董事總經理王美鳳表示，一個月HIBOR升至1.5厘以上水平，銀行才有較大壓力上調最優惠利率，但相信港P於年內第三季至第四季將會上調。

近年來息口走勢情況



美聯儲局昨凌晨宣布今年第4次議息結果，上調聯邦基金利率0.75厘至1.5%至1.75%。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明預料，未來美國加息及縮表仍會持續進行，年底前聯邦基金利率有機會升穿3厘水平。近日一個月銀行同業拆息（HIBOR）有加快上升的趨勢，昨日報0.58厘，創逾2年新高，而較遠期的HIBOR（3、6及12個月）升得更快更急，反映未來資金趨緊令拆息有上升壓力。

H按息見封頂多畀1574元

曹德明認為，美國再度加息而且幅度強勁，加上銀行半年結在即，如早前所料，月底前一個月HIBOR有機會上試0.8厘，第三季前更有可能挑戰1.8厘附近水平，即H按息將觸及封頂位的2.5厘。

假設以貸款額500萬元、還款期為30年，再以昨日（6月16日）一個月HIBOR及H+1.3厘，實際利率為1.88厘計算，每月供款由三日前（6月14

日）的17,691元升至18,182元，增加491元或2.78%。若實際按息日後升至封頂位的2.5厘，每月供款將由昨日的18,182元增至19,756元，增加1,574元或8.7%。

銀行上調P時間表勢加速

美國加息後，暫未有銀行調升最優惠利率，但曹德明指出，金管局於5月12日開始9度接錢達568.35億元，銀行體系總結餘於6月17日將降至2,807.39億元。隨着港美息差擴闊，港元將較頻繁觸及弱方兌換水平，未來銀行結餘將進一步下降，拆息亦會隨之上升，或將加速銀行上調P時間表，屆時除P按供款增加外，H按的封頂位亦將拉高，對供樓成本影響更大。

中原按揭董事總經理王美鳳亦認為，港息跟隨美息升幅的快慢，很大程度上視乎本地銀行體系結餘收縮規模及速度。對比上一次加息周期，現時銀行體系結餘水平較高，尤其在加息初期加息步伐較溫和。今年美息累計加幅達1.5

厘，在加息初期資金充裕環境下，港元拆息暫時加幅為0.43厘，未有跟足美息加幅。惟美國是次大手加息0.75厘後，港美息差將進一步拉闊，加上美國於本月同步開展縮表，下半年或較多引發金管局干預及本地資金流出，港元拆息跟隨美息上升步伐將加快。

按息短期內邁向2厘水平

王美鳳預料，是次美國加息後，一個月HIBOR將升至0.8厘附近水平，市場按息短期內邁向2厘水平。市場預期美國很大機會於7月及年內繼續加息，當中7月或再加0.5厘至0.75厘，屆時聯邦基金利率已達2厘以上水平。她料下半年本港一個月HIBOR將逐步升穿1.2厘，以市場主流H按息率H+1.3厘計，即下半年H按息將觸及封頂息率即2.5厘。而一個月HIBOR升至1.5厘以上水平，銀行才有較大壓力上調最優惠利率，但相信港P於年內第三季至第四季將會上調，估計本港按息年底仍較大會處於3厘附近水平。

若拆息上升對每月供款變化

例：500萬貸款額，H+1.3%，30年期；
壓測最低月入以封頂息率2.5%加3厘計

一個月拆息	實際按息	每月供款	變化*	壓測最低月入要求未變
0.58% (目前)	1.88%	18,182元	-	47,316元
0.70%	2.00%	18,481元	+299元/1.6%	47,316元
0.95%	2.25%	19,112元	+930元/5.1%	47,316元
1.20%	2.50%	19,756元	+1,574元/8.7%	47,316元

若最優惠按揭利率P上升對每月供款變化

例：500萬貸款額，P-2.5%(P=5%)，30年期；
壓測最低月入以P按利率加3厘計

假設P加息	實際按息	每月供款	變化*	壓測最低月入要求
+0.25%	2.75%	20,412元	+2,230元/12.3%	48,631元
+0.5%	3%	21,080元	+2,898元/15.9%	49,962元

*與6月16日一個月拆息0.58%，實際按息1.88%比較

資料來源：中原按揭研究部

地產商信心足 新盤周六賣332伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）加息狂潮下，周六市場有3個新盤發售，涉及約332伙，較大規模為恒地紅磡必嘉坊·匯匯，將於當日推售182伙。被問到加息影響，恒基物業代理營業（一）部總經理林達民昨日指，美國加息原因是想控制通脹，但香港通脹率相對較低，預料香港未必會跟足美國的加息步伐，日後或最多加息1厘。

曦匯收2000票 超額10倍

林達民預料今次美國加息對香港樓市實際影響不大，亦看好日後香港對外正常通關後能進一步刺激經濟，對長遠樓市前景仍然樂觀。而必嘉坊·曦匯截至昨晚8時半收約2,000票，以首輪銷售的182伙計算，超額約10倍，其中A組的大手客佔約9%。

揸樓較其他投資工具穩妥

其他發展商方面，新地旗下大埔白石角第1期Silicon Hill亦預備在周六開賣118伙，當中110伙以價單推出，另8伙招樓。新地副董事總經理雷霆回應傳媒查詢時，指加息屬預期之內，本港銀行體系資金充裕，回顧過去美聯儲加息周期，本港無論加息幅度及速度都不會跟隨，相信本港按息未來仍會處於低位，有利置業。



◆恒基林達民（左）與PLPL董事廖宜康介紹必嘉坊的設計。

他又指，最近外圍波動情況下，相信不少投資者察覺到持有物業比其他投資工具更為穩妥。目前樓市屬用家市場，中小型單位租金穩步上升，更吸引不少租客入市，相信下季新盤銷情會持續暢旺。

另一部署周六賣樓的新盤，為喜萬旗深水埗喜·揚，將首輪開售首批32伙。此外，長實地產投資董事郭子威昨指，預計是次美國加息後，本港最優惠利率仍可以維持不變，而隨着銀行總結餘減少，相信本港息口要到下半年才會向上調整，因此對今年本港經濟應該影響不大，相信全年經濟增長仍可保持正數。樓市方面，整體按揭息率仍處於低位，加息估計對供樓負擔影響有限，估計全年樓價約有5%上下波動。

地產界籲小心高成數按揭



◆若下半年美國加息速度較預期快及幅度較預期大，不排除本港最優惠利率（P）亦要跟加。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）美國昨日大幅加息0.75厘，比市場預期加息半厘為多，然而本港銀行並未跟隨。地產界普遍認為，本港資金仍然充裕，本港銀行暫無即時跟加的壓力，低息環境持續。不過，若下半年美國加息速度較預期快及幅度較預期大，不排除本港最優惠利率（P）亦要跟加。由於未來加息機會大，業界提醒過去使用高成數按揭置業的買家，或要承受更大壓力。

H按下半年或觸及2.5厘

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，金管局5月至今多次入場捍衛聯繫匯率，一共涉及及約568億元；雖

然本港銀行體系結餘跌至約2,800億元，但在資金仍然充裕下，相信本港最優惠利率未必會即時跟加，本港低息環境將持續。然而，若下半年美國加息速度較預期快及幅度較預期大，不排除本港最優惠利率亦要跟加，而拆息按揭（H按）實際按息下半年更可能觸及2.5厘的封頂水平。

雖然面對美國加息壓力，但本港新盤銷情持續，布少明分析，息口走勢只是影響樓市的其中一項因素，但目前業主持貨力強，相信未有大幅減價沽樓的壓力。隨着疫情緩和，配合消費券提振經濟和多個新盤部署推售等，加上「波叔PLAN」及鐵路通車效應引起市場購買力，故對下半年樓市前景樂觀。

中原地產亞太區副總裁兼住宅部總裁陳永傑亦認為，以對上一次美國加息期為例，於2016年至2018年間美國加息9次，共2.25厘，香港只跟加一次0.125厘，3年間中原城市指數更錄得25.5%的升幅，因此美國加息未必會令樓價下跌。

陳永傑指，香港物業市場基礎健康，亦有助香港物業市場對抗美國加息潮。現時香港一半以上物業沒有承造按揭，而近年承造按揭需經過銀行壓測，私樓住戶供樓負擔比率維持於六成以內，相信即使香港跟隨美國加息，供樓人士亦有足夠能力負擔，對樓價衝擊不大。

全球不明朗因素增多

惟下半年全球不明朗因素增多，如歐美國家加息、美國經濟衰退機會增加、俄烏衝突持續及疫情未完全受控等，皆為全球經濟帶來隱憂。而加息狂潮通常伴隨環球股市波動，令物業買家入市態度將轉審慎，影響樓價升幅放緩，陳永傑將全年樓價預測調低至5%，但仍可達CCL歷史高位190點。

仲量聯行香港主席曾煥平則提醒，當港美息差日漸擴大，香港將無可避免要跟隨加息，將對目前的樓市市況造成壓力。過去使用高成數按揭置業的買家，則要承受更大壓力，宜多加注意。中大經濟系副教授莊太量亦表示，是次美國加息會對採用H按的買家影響較大，因為拆息已在加快上升。對選用P按者的影響暫未浮現，但預計P按之後的實際息率有機會增加約0.5厘至0.75厘。

「息魔」殺埋身 市區屋苑劈價一成

香港文匯報訊（記者 黎梓田）美聯儲宣布大幅加息0.75厘，市場預期港息很有可能跟隨上調，加上大量新盤搶客，本港多區二手住宅開始出現減價潮。有淘大花園投資者睇淡後市，於美聯儲加息前偷步減磅套現。土瓜灣指標屋苑傲雲峰及翔龍灣亦出現多個減價放盤，減幅9%至12.5%。

投資客減價沽淘大套現

利嘉閣鮑允中表示，九龍灣淘大花園前晚錄得N座高層6室減價易手，單位面積377方呎。原業主為投資者，因要減貨套現，買家在前晚睇樓後即還價簽成，由原叫價630萬元減至608萬，於美聯儲宣布加息前售出，減幅3.5%，呎價15,966元。同屋苑於美國加息後也出現減價盤，K座中層1室，面積約391方呎，附靚裝修，原叫價646萬元，昨日最新叫價下調至633萬元，減幅2%。

中九龍一帶也出現不少減價放盤。置高物業林魏指，九龍城傲雲峰3座高層G室，面積522方呎，屬大2房設計，業主於4月放盤以1,150萬元放售，最新叫價減至1,020萬元，減幅11.3%。傲雲峰另一個減

價放盤為7座中層C室，面積691方呎，屬於3房套間隔，望東南港海景，業主於4月放盤時叫價1,580萬元，目前最新叫價約1,438萬元，減幅約9%。

林魏又透露，翔龍灣亦有減價放盤，單位為3座高層F室，面積805方呎，屬4房套設計，望維港海景，業主於5月放盤時叫價1,600萬元，目前最新叫價1,400萬元，減幅高達12.5%。

元朗荃灣樓普減二三十萬

新界區方面，中原地產王勤學稱，元朗區在美國加息後陸續出現減價盤，其中華翠園1座中層F室，面積814方呎，連車位放售，叫價由928萬元減至900萬元，減幅3%；譽88的1座低層F室，面積462方呎，叫價由698萬元減至680萬元；紫翠花園9座中層A室，面積710方呎連車位，叫價由820萬元下調至795萬元，減幅3%。

美聯物業鍾家豪指，加息後荃灣區即時出現個別減價盤，家興大廈A座低層A室，面積588方呎，叫價由720萬元減至690萬元，減幅4.2%。中原伍錦基稱，將軍澳廣場7座低層E室，面積459方呎，原叫價810萬元，現減至790萬元。