

國家主席習近平應約同美國總統拜登通電話

詳見A3

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行

2022年7月 星期五
壬寅年七月初一 初十立秋
天晴酷熱 局部驟雨
氣溫29-34℃ 濕度60-90%

港字第26418 今日出紙3張 10張半 港幣10元

美聯儲昨日宣布加息0.75厘，並暗示9月會再進行超常規幅度加息。本港的銀行同業拆息近日已跟隨美息而上升，惟市民更關心銀行何時加最優惠利率（P），P息上升會令P按及H按（拆息按揭）的利率「封頂位」向上移，除全面加重供樓人士的負擔外，工商業貸款也難逃一劫。市場人士預計，港銀將在今季尾上調P息0.25厘，年底前再加0.25厘。在上半年美息升溫預期下，差估署私宅售價已下跌3.4%，地產代理預期，當加P息後樓市有機會再跌3%至5%，「呼吸Plan」的買家更要打醒精神，或因無法「上會」被迫撻訂。

◆香港文匯報記者 黎梓田

銀行勢加P 供樓驚到震

樓價或再跌半成 呼吸Plan要打醒精神

息魔殺到

連同昨日加息0.75厘，美聯儲自今年3月起已加息4次共2.25厘，計算本港最多人使用的H按利率的1個月期港元同業拆息（HIBOR），在這4個多月中亦上升了近1.4厘，令H按息升穿2.5厘的「封頂位」。供樓人士這數月的供款逐步增加，借貸500萬元的話，月供款由3月之前的約17,084元升至目前的19,756元，增加約2,672元，以一餐50元計已相當於53餐飯。

港息下半年或加半厘

市場普遍預計，美聯儲9月再加息0.75厘的機會相當高，本港今季尾將上調P息0.25厘，年底前再加0.25厘，屆時H按的封頂位將由現時的2.5厘，上移到3厘，同樣借貸500萬元的月供款屆時將增至21,080元，較3月前的月供款增加約3,996元，供樓人士其實是要少食80餐飯。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明認為，香港調升P息基本上需符合3項條件：一）1個月HIBOR較長時間維持於1.8厘以上，銀行加息壓力增加；二）套息交易持續，銀行結餘下跌至1,000億元附近水平；三）港美息差進一步擴寬，在聯繫匯率制度下港元有壓力跟隨美元加息。他料香港加息條件已逐漸形成，下次9月美聯儲議息將成關鍵，香港銀行有可能於今季尾調升P，預計幅度約0.25厘左右。

過銀行壓力測試難度增

中原按揭董事總經理王美鳳亦認為，本港最快本季加P息，但由於銀行一般不會單邊加P而是會同時上調存款及貸款息率，大型銀行會顧及上調存款息率的成本上升壓力，故此實際加P的時間及幅度視乎銀行衡量他們的資金成本而定，估計本港按息年底仍較大機會處於3厘附近水平。

供款壓力變化

例子：貸款額500萬元、年期30年	實際利率	月供	壓力測試下最低家庭收入	全期利息支出
H按(1月10日)	1.428%	17,084元	47,316元	約115.02萬元
P按/H按鎖息上限	2.5%	19,756元	47,316元	約211.22萬元
假設加息0.125%	2.625%	20,083元	47,971元	約222.97萬元
假設加息0.25%	2.75%	20,412元	48,631元	約234.83萬元
假設加息0.5%	3%	21,080元	49,963元	約258.88萬元
假設加息1%	3.5%	22,452元	52,672元	約308.28萬元

上述H指1個月HIBOR銀行同業拆息，P是指最優惠利率。目前最優惠H按為H+1.3%，鎖息上限P=2.5%，而P按則為P-2.5%(P=5%)。
*以2022年1個月HIBOR最低0.12821%(2022年1月10日)作計算。
資料來源：利嘉閣

註：根據利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣提供建議

事實上，按息上調不單使每月供款增加，還會增加置業人士通過銀行壓力測試的難度，令準買家無法獲批按揭，這對早前一些採用建築期付款（即是交樓時才造按揭）的「呼吸Plan」買家，會構成兩三年後可能要被迫撻訂的風險。利嘉閣按揭計算器顯示，借貸500萬元、還款期為30年計，今年1月H按的實際按息為1.428厘，當時壓力測試要求為47,316元。如果最優惠利率上調0.5厘，即H按的實際按息為3厘，壓力測試的要求將上升至49,963元，增加2,647元。

施永青：樓市「慢慢跌」

中原集團主席施永青認為，加息對供樓人士有直接影響，因為加息後每月供款增加，變相社會的住宅需求會下跌，從而令樓價下跌。他預測，為捍衛聯匯，未來一、兩個月香港或會跟隨美國加息，幅度約0.5厘或0.75厘，本港樓價會受壓，但不會即時急劇滑落，而是「緩緩地回落」，預計下半年樓價或下調3%至5%。據差估署數字，上半年私宅售價已下跌3.4%。

星之谷按揭行政總裁莊錦輝表示，在港美息差持續擴大下，港銀步入加息周期只是時間問題，準買家務必作好充足財政準備。他提到，如參考更遠期的拆息，1年期拆息已攀升至3.5厘，意味市場預計1年後的1個月拆息將升至3.5厘以上，以H+1.3厘計算，即按息將飆升至4厘以上。他表示，倘若聯匯局維持加息策略不變，1年後本港按息有機會升到3至4厘。

樓價「瀉瀉」會否造4雙刺轉

1. 新盤買家宜選即供付款

在加息周期下，新盤買家選用即供付款計劃，會較建築期付款計劃划算。因後者通常在兩至三年後才「上會」，屆時息口上升，壓力測試的入息要求必然增加，若薪金升幅追不上加息步伐，或要找擔保人才能通過銀行要求。

2. 轉按賺現金回贈抵利息

供樓中的人士可善用轉按賺現金回贈。以500萬元貸款為例，轉按可享約8.55萬元現金回贈，扣除律師費等開支約1萬元，餘額仍足以抵銷逾61%的首年利息開支。

3. 善用按揭儲蓄掛鈎戶口

現時有銀行的「按揭儲蓄掛鈎戶口」容許貸款人及一至兩名親友的存款戶口皆可享有等同於供樓利息的高息，部分更可後補加上親友的名字，但眾人享高息的總存款金額，不能超過總貸款金額50%。

4. 拉長年期降低每月負擔

現時銀行按揭年期最長只有30年，可善用轉按自製多於30年的按揭年期。例如供樓人士已供款2年，即剩餘按揭年期為28年，若在這時轉按，再把年期拉長至30年，貸款額不增加的情況下，每月供款金額會減少。

◆市場持續留意滙豐、渣打及中銀等大行的按揭息口走勢。
資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美聯儲局一如市場所料再加息0.75厘，本港與H按掛鈎的1個月同業拆息已升至1.38厘，以現時最新H按計劃為H+1.3厘計，H按實際按息已達到封頂位2.5厘水平。地產界人士相信，短期會減慢買家入市置業步伐，一二手樓價亦會受壓，但香港下半年若能恢復對外正常通關，就能遠遠抵消加息對樓市的影響。

美陷衰退或需掉頭減息

長實首席經理(營業)郭子威表示，今年美國經過多次加息後，本港資金有明顯外流趨向，香港銀行體系結餘已減少一半，至約1,600億元。是次美國上調利率，會對香港資金市場構成壓力，相信香港最快本季會上調最優惠利率，或影響今年香港經濟，預計全年增長介乎0至1%。1個月同業拆息已回升至逾1.3厘，短期料減慢買家入市步伐，估計全年樓價在5%上下波動。

至於恒基物業代理營業（一）部總經理林達民則表示，集團對樓市看法比較樂觀，認為加息對香港影響較細。美國面對嚴重通脹壓力，維持加息會壓抑國民生產值升幅，甚至有機會錄負增長，預期美國加息速度減低，甚至有可能明年第一季減息。他認為樓市將開始進入穩定，第四季錄正面增長，並料香港經濟條件會有好轉。

買家早已預期加息到來

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，香港樓市對加息的憂慮，早已在一般買家的預期之內。隨著新盤市場開始回復熱鬧，預計未來一季一手成交量顯著回升，二手成交亦因為業主軟化而增加。他認為，相比起息口溫和上升，市場更加看重本港恢復正常通關的進展，相信政府亦已積極部署，下半年有機會增加與海外接軌，樓市可望因此受帶動。

復常通關可抵消加息影響

二手劈價 康城盤一減再減甩手

香港文匯報訊（記者 黎梓田）美聯儲昨日宣布加息0.75厘，本港H按息也連續第二日突破封頂位，部分二手業主隨即主動減價或擴大議幅。有代理指，部分二手放盤業主昨主動降價約2%至7%，其中將軍澳區出現多宗減價易手，日出康城MONTARA最新錄大幅減價個案，有2房戶一減再減後以870萬元易手，累減110萬元或11%。

中原地產柯勇透露，日出康城MON-

TARA最新錄得減價成交，單位為2B座中層D室，面積483方呎，採2房間隔，5月開價980萬元，上月底率先調整至890萬元即獲洽購，最終累減110萬元或11%，以870萬元易手，折合呎價18,012元。

MONTARA兩房劈110萬

柯勇表示，美聯儲一如市場預期再度加息0.75厘，將軍澳區二手業主隨即降價求

售，減幅約3%至7%。包括日出康城GRAND MONTARA的1B座低層C室，面積464方呎，原先叫價1,000萬元，最新叫價下調至930萬元，減幅7%。

同區的怡心園2座中層C室業主也主動降價，該單位面積497方呎，原先叫價668萬元，最新下調至638萬元，減幅約4.5%；茵怡花園5座中層C室，面積559方呎，原叫價580萬元，最新叫價560萬元，減幅約3.4%。美聯物業劉卓豪也透露，同區東港城8座

低層E室新近錄得減價成交，面積619方呎，5月放盤價錢為930萬元，到7月18日下調至860萬元，直至昨日再減至855萬元成交，折合呎價13,812元，累計減幅75萬元或8%。

居屋天富苑累減52萬

加息預期除令私樓業主叫價放軟，居屋市場也同樣受影響。祥益地產黃肇榮稱，天水圍居屋天富苑日前錄得一宗區內首置

客「即睇即買」成交個案，成交單位為F座高層6室，面積650方呎，獲區內綠表首置客垂青。原業主調整價格，累積減價52萬元，以428萬元（居二市場價）成交，呎價6,585元。

祥益地產指，屯門及天水圍區暫未有因加息而主動減價的個案，但有部分普通減價個案，通常業主在放盤時會「叫高少少」，客人睇完樓後會還價而減價，目前業主議幅比原先再擴大約3%至8%。