

溫水煮蛙按息4個月加逾1厘

借500萬按揭 每月供款增近3000元



本港銀行昨宣布加息0.125厘，樓市反應各異，港島康怡花園有兩房單位以600萬元易手，價格回到6年前，新盤則仍熱銷，有買家直言「冇冇怕」。但必須指出，目前樓價仍遠遠超出普通市民的負擔能力，置業人士需防樓市溫水煮蛙。事實上，在港銀加息前，本港拆息自6月開始抽升，至今累升約1.15厘，以借500萬元供30年計，最新的H按月供款較4個月前悄然增加了2,875元，增幅16.7%。令人憂慮的是本港加息周期才剛開始，如累計加息1厘，上述每月供款將增加5,244元，增幅達30%，大大加重家庭負擔。有分析指，倘加息1厘，按揭供款相對於家庭收入的比率將達60.1%，是1998年以來最高水平。



藍籌屋苑康怡花園有兩房單位最新以600萬元易手，成交價較兩星期前一宗兩房成交再平85萬元。資料圖片

香港文匯報記者 顏倫樂、黎梓田

美國由6月開始大幅加息，回顧之前5月的香港按揭市場，佔主導地位的H按利率一般為「H+1.3厘」（封顶息率為2.5厘），當時與H按相關的1個月拆息僅0.18厘左右，每月實際供款利率僅約1.48厘。惟隨着美國大幅加息，本港拆息亦持續升穿封顶息率，最新港銀加息0.125厘，H按供款人士變相每月實際利率增至2.625厘，短短4個月間供樓息率就升約1.15厘。

加息期剛開始恐未完

以借款500萬元、供樓30年及選用H按計算，5月時月供17,208元，但今天已急升至20,083元，4個月內升2,875元或16.7%，其壓力相信一眾供樓人士已切身感受到。需留意是本港加息周期才剛開始，假設P短期內累計加1厘，實際利率升至3.5%，每月供款便直線升至22,452元，佔未加息前的壓力測試收入要求47,316元的47.5%，較5月時的供款大幅高出5,244元或30%。

通過壓力測試難度增

根據金管局3月發出之《貨幣與金融穩定情況半年度報告》，供樓人士之供款佔入息比率(DSR)處於36%之低水平(3月時市場按息約1.57厘)。中原按揭董事總經理王美鳳表示，以現時加P後市場按息2.625厘計算，供款佔入息比率升至41.1%，仍屬健康低水平。不過，供樓人士要注意加息周期下，壓力測試收入要求亦上升，即通過的難度亦會增加。

王美鳳稱，由於香港經歷逾10年之超低息環境，不少人已習慣以超低按息供樓，今年進入加息周期息率上升步伐較以往快，令部分置業人士入市決定趨審慎，使最近樓市氣氛轉淡。但她指，港息加幅較預期溫和，預期本港按息於年底仍處約3厘低水平，在過往歷史仍屬低水平，對供樓負擔之影響仍屬大眾接受幅度內，相信市場能消化加息影響。

家庭負擔比率或見60%

據彭博社報道，如果本港實際按揭利率上升到3.5厘(即累計加息1厘)，在香港買樓的負擔比率，即按揭供款相對於家庭收入的比率，可能會達到60.1%，將是1998年以來最高水平。彭博分析師Patrick Wong和Francis Chan在報告中寫道，高負擔比率可能會嚇退買家，除非家庭收入大增，或者樓價進一步下跌。而要讓這個比率維持在56%左右，樓價需要從當前水平至少下降10%。

受加息因素影響，本港一二手交投冷清，成交亦多屬低價交易。如港島藍籌屋苑、位於鯉魚涌的康怡花園出現大幅跌價個案，屋苑D座中低層11室，面積509方呎，2房間隔。業主原本叫價680萬元，放盤數日即減價至630萬元，最終以600萬元將單位易手，呎價11,788元，成交價較2星期前一宗2房成交再平85萬元，創6年新低。

據滙豐及中銀估價，該單位銀行估值約666萬元及714萬元，亦即今次單位成交價低估值達到10%至16%。雖然今次以低價沽出單位，但原業主是在2009年3月以268萬元買入單位，賬面仍獲利332萬元。

H按人士相隔4個月多供2875元

假設5月前借款500萬元，年期30年，選擇H+1.3%按揭計劃，鎖息上限為P-2.5%

日期/息口變化	實際利率	月供	壓力測試下每月入息要求	全期利息支出
5月23日	約1.48%*	17,208元	47,316元	119.5萬元
銀行加息前已升至鎖息上限(當時P=5%)	2.5%**	19,756元	47,316元	211.2萬元
9月23日銀行正式加息0.125%	2.625%	20,083元	47,971元	223萬元
假設加息0.25%	2.75%	20,412元	48,631元	234.8萬元
假設加息0.5%	3%	21,080元	49,963元	258.9萬元
假設加息1%	3.5%	22,452元	52,672元	308.3萬元

*5月23日之1個月HIBOR為0.18375% **加息前封顶息率
註：新造按揭P按已升至約2.725%、H按封顶息率則提高至約2.875%
製表：記者 顏倫樂

專家教6招抗加息周期

- 貨比三家按揭優惠**
銀行近月開始上調息率，但步伐不一，並因應一二手物業，不同的貸款額及客戶提供分層息率及優惠，故承接按揭時最好貨比三家。
- 善用按揭存款相連戶口**
市場普遍提供按揭存款掛鈎優惠，存息與按息一致，以使用家賺取高存息以抵消按息支出，等同降低淨按息。
- 提早部分還款並善用按揭存款綜合戶口**
市場上有一款按揭存款綜合戶口計劃，借款人隨時將資金存放於綜合戶口，有關存款便等同還款直接扣減按揭本金，慳息之餘亦縮短還款期。
- 轉走新盤高成數一按**
發展商提供的高成數一按一般設有初期低息蜜月期，用家宜及早轉按至銀行低息按揭，以免承受息率跳升及加息期息率上升的雙重風險。
- 新盤買家宜選即供付款**
新盤買家選用即供付款會較建期付款更划算。因後者通常在兩至三年後才「上會」，屆時息口上升，壓力測試下的入息要求必然增加。
- 拉長年期降低每月負擔**
買家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，若這時轉按，再把年期由28年拉長至30年，貸款額不增加的情況下，每月供款相對減少。

註：根據中原按揭及利嘉閣按揭提供建議

各界回應加息摘要

高力香港研究部主管李婉茵

經濟學家預計利率或上調至3.81%，令住宅中短期價格產生變數，料今年整體樓價下跌10%至12%。

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒

香港現時經濟表現不理想，相信短期內沒有條件跟隨美國大幅度加息。

新地副董事總經理雷霆

樓盤只要質素好、定價合理及擁有獨特性定必繼續受置業者歡迎，美國加息對本港樓市影響不大。

會德豐地產主席梁志堅

加息最多只構成心理影響，影響投資者的入市信心，但未必太過影響用家。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民

本港進入加息周期，政府是時候重新審視「辣稅」。

長實營業部首席經理郭子威

香港加息低於預期，短期掃除市場對息口走向的疑慮，樓市走勢明朗化，料年底樓價有5%波動。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑

是次香港加息幅度較預期細，維持本港樓價第四季下調3%至5%的預測。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明

暫維持全年樓價跌8%預測，後市要視乎通關防疫措施及施政報告有無進一步刺激經濟或「減辣」措施。

利嘉閣地產總裁廖偉強

未來樓市或仍有3%至5%的下跌空間。

香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽

政府若能適時「減辣」，相信有助穩定市場發展。

中原按揭董事總經理王美鳳

本港按息料於年底仍處約3厘低水平，加息對樓市實質影響不大。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明

即使本港加息至半厘，供樓負擔未見大增，仍屬健康水平。

新盤用家預食少兩餐供樓

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港銀行齊齊公布上調最優惠利率(P)0.125%下，本港細銀碼新盤銷情仍未受影響。累收1,870票、新地旗下天水圍Wetland Seasons Bay第3期昨昨日首輪銷售80伙，售樓處大堂現輪候人龍，到場人士均表示對香港樓市有信心，不擔心加息影響入市意慾，更有人明言已預食少兩餐飯慳錢，最終全數單位即日售罄。

WSB三期80伙即日售罄

開售的首輪80伙，包括一房連儲物室至三房連儲物室單位，折實價496.8萬至884.5萬元，折實平均呎價14,344元。對於加息，不少到場人士均對香港樓市有信心。居住新界區的準買家鄧先生指，加息令他每月供多1,000多元，唯有食少兩餐飯，相信香港背靠祖國是福地，長遠不太擔心。他原計劃斥資700萬元購入1伙連平台戶作自住，皆因樓盤空氣好，價錢平。

買家郭小姐認為，加息只是數字遊戲，不擔心加息令樓價下跌，看好本港樓市發展。今次斥資約700萬元購入1伙三房戶，會為兒子支付首期，讓他供樓作投資用。

恒基2盤再度加推單位

另一邊廂，恒基地產旗下粉嶺北ONE INNOVALE—Bellevue昨加推4號樓單共50伙，面積288至446方呎，折實價402.78萬至686.71萬元，折實平均呎價14,848元。截至昨晚8時累收約2,500票，以4張價單243伙計，超額9倍。

同系鯉魚涌THE HOLBORN加推4號樓單共47伙，並因應息口變動，新增按揭優惠計劃，一按最高為「淨樓價」85%，買家首年可享「供款假期」(即免供免息)，其後兩年利率封頂為3%。加推的47伙，面積221至452方呎，折實價539.4萬至1,377.1萬元，折實呎價23,356元至30,654元，下周一開售22伙。

◆郭小姐認為加息只是數字遊戲，並購入Wetland Seasons Bay第3期三房戶，讓兒子作投資用。

梁悅琴攝



陳茂波：樓市不會斷崖式下跌

香港文匯報訊(記者 蔡競文)美聯儲連續大幅加息之後，本港多間銀行昨日也上調最優惠利率，市民供樓負擔增。對此，財政司司長

◆財政司司長陳茂波表示，美國加息情況料會持續一段時間，使本港樓市氣氛偏淡靜。



陳茂波昨日表示，美國加息情況料會持續一段時間，使本港樓市氣氛偏淡靜，從業員收入可能或受到影響。不過，他不認為本港樓市會出現斷崖式調整風險，指暫時沒有需要調整早前採取的需求管理措施。

交投料轉淡靜 無需減辣

陳茂波坦言，美聯儲加息0.75厘，為今年第五度加息，年內累計加息三厘，加息速度和幅度是30年來未曾見過。而且，聯儲局亦重申加息目標是控制美國通脹及保就業，未來數月會持續加息。

他認為，持續加息及高息環境是大家需要面對的，除美國外，主要經濟體例如歐洲、英國亦出現通脹高企、

中央銀行會大幅收緊貨幣政策，預計本週英國或再加息。至於本港的最優惠利率會因此受影響，此前每逢美國加息本港銀行同業拆息也上升不少。由於香港資金充裕，今次最優惠利率上調，幅度也相對較小。

加息或持續一段時間，令到樓市氣氛受到影響。但他指出，除息口以外，影響樓價的因素亦包括市場供求及供樓能力等，經評估後，不認為樓市存在斷崖式調整的風險，無須調整樓市需求管理措施，惟相信物業市場會偏向淡靜。

受累外圍 港或現負增長

談及全年經濟情況，陳茂波稱，外圍環境不斷變差，正檢視香港經

濟情況，11月會公布對全年經濟的預測。由於上半年本港經濟收縮情況較厲害，估計全年負增長機會非常高。出口方面，本港第二季出口較疲弱。陳茂波解釋，歐美持續加息，收緊銀根，導致經濟減慢，需求削弱，可能影響本港出口。隨着疫情持續受控，香港可更方便地與外地往還，加上消費券推動，他預期本地消費會重拾動力。

他又預料，政府本財政年度會錄逾1,000億元赤字，但強調政府會謹慎理財，亦希望發揮儲備作用支持中小企發展，市民無須過分擔心。至於暫緩追租的保護期在7月已完結，目前本港情況不似2、3月時空息的狀態，不需要繼續實行暫緩追租。