

# 鎖息上限擴0.25厘 借500萬月供增686元

## 渣打加H按息 港銀隨時加P

社會掀加風，昨日中電及天星小輪表示申請加價，連銀行都宣布加按息。渣打上調新造H按封頂息0.25厘，實際按息由原本3.125厘加至3.375厘，新造H按揭500萬元貸款，每月供款對比加息前增加686元，加幅達3.2%。業界指出，今次再有大型銀行上調H按鎖息上限，將開啟新一波加按息潮，同時預料港銀下月將隨美聯儲加息再度上調最優惠利率（P），幅度約0.25厘，令供樓人士百上加斤，在經濟放緩下樓價亦恐進一步受壓。

◆香港文匯報記者 黎梓田

渣打銀行昨回覆香港文匯報查詢時指，由今日（22日）起，該行拆息按揭計劃的鎖息上限會由P-2.5厘，上調至P-2.25厘，以該行的P為5.625厘計，即實際息率由3.125厘，升至3.375厘，成為現時封頂息最高的本地大型銀行。對比現時市場最低按息則為2.875厘。

### 拆息短期挑戰4厘 按息未加完

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，回顧今年9月香港加息（最優惠利率）前兩個月，多間銀行早已先後調升H按鎖息上限作為銀行加P的前奏。由於美國年內多次加息，市場亦料下月美聯儲加息0.5厘，港美息差亦將進一步擴大。昨日香港一個月拆息報3.65厘，已連續21個工作日維持3厘以上水平，相信HIBOR短時間內將挑戰4厘水平。



曹德明

另外，曹德明提到，本港銀行體系結餘反覆回落至約967億元，香港息口及銀行資金成本壓力驟增，香港按揭證券有限公司於日前已第8度上調定按計劃的息率，曹氏料本港銀行將於下月再次上調P，幅度約0.25厘。因此銀行為確保利潤及因應資金成本而再度上調H按鎖息上限，並為利率上升再作準備，預期或有其他銀行跟隨。

中原按揭董事總經理王美鳳指出，在美息上升及銀行結餘減少的加息周期歷程下，近日與樓按相關的1個月港元拆息升至昨天的3.65厘，為過去14年新高，高於市場主要按息介乎2.875厘至3.125厘達0.525厘至0.775厘，反映銀行對資金成本上升及上調按息之壓力。



王美鳳

### 按息差異擴大 置業貨比三家

就置業人士的應對策略方面，王美鳳指出，暫時個別銀行調整新造按揭息率後，目前銀行之間新造按息差距進一步擴大，市場按息由原先介乎2.875厘至3.125厘調整至介乎2.875厘至3.375厘，銀行之間按息差高達25點子至50點子；以現時市場按息高達3.375厘與按息低至2.875厘作比較，息差達0.5厘，以貸款額500萬元及30年期計，每月供款相差1,360元或6.6%，料會吸引按揭客戶流向低按息銀行。

星之谷按揭行政總裁莊錦輝亦表示，過往大部分銀行保持相同定價的按息政策或不復再，銀行間傾向視乎自身營運及風險策略而制定不同按息部署以確保利潤，因此置業人士申請按揭時需要貨比三家，選擇最低息和最高回贈的銀行。上車或轉按人士需要趁其他銀行未調整按息政策，盡早提交按揭申請表鎖定較平的息口。



### 加息後供款變化

(以貸款額：500萬元 / 還款期：30年為例)

調整前：	每月供款	壓力測試
H按封頂息率為P-2.5%	21,419元	45,374元
實際按息為3.125%		
調整後：		
H按封頂息率為P-2.25%	22,105元	46,664元
實際按息為3.375%	(↑686元/3.2%)	(↑1,290元/2.8%)

2022年11月21日1個月HIBOR=3.65%，P=5.625%

資料來源：經絡按揭

渣打銀行宣布由今天起上調新造H按封頂息0.25厘，在經濟放緩下令供樓人士百上加斤，樓價亦恐將進一步受壓。

資料圖片

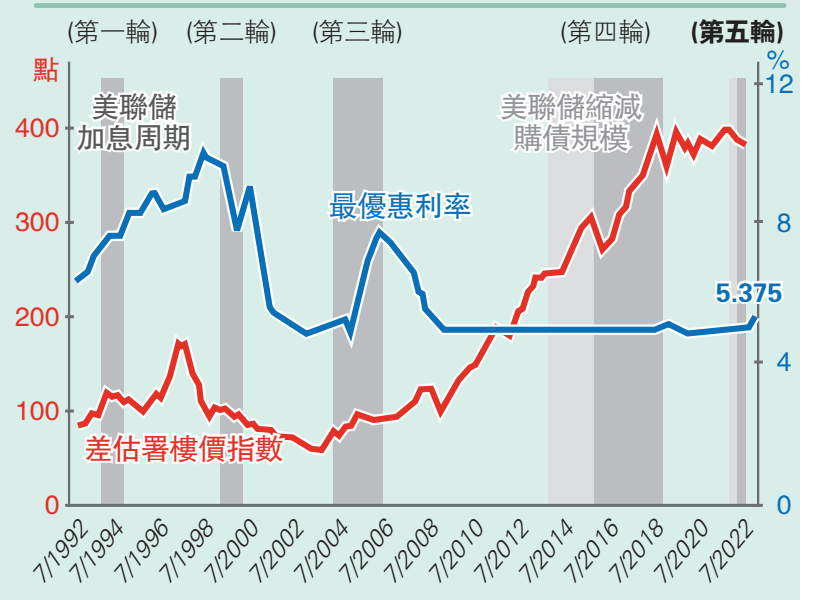
### 各大銀行最新息口一覽

銀行	加息後	H按						P按		
		息率	鎖息上限				一手	二手	P	P
			一手	一手	一手	一手				
中國銀行	5.375%	H+1.3%	P-2.500%	2.875%	P-2.250%	3.125%	P-2.400%	2.975%		
滙豐銀行	5.375%	H+1.3%	P-2.500%	2.875%	P-2.250%	3.125%	P-2.400%	2.975%		
恒生銀行	5.375%	H+1.3%	P-2.500%	2.875%	P-2.250%	3.125%	P-2.400%	2.975%		
渣打銀行	5.625%	H+1.3%	P-2.250%	3.375%	P-2.250%	3.375%	P-2.250%	3.375%		
花旗銀行	5.625%	H+1.3%	P-2.750%	2.875%	P-2.750%	2.875%	P-2.750%	2.875%		
工銀亞洲	5.625%	H+1.3%	P-2.750%	2.875%	P-2.750%	2.875%	P-2.750%	2.875%		
交通銀行	5.625%	H+1.3%	P-2.500%	3.125%	P-2.500%	3.125%	P-2.750%	2.875%		
東亞銀行	5.625%	H+1.3%	P-2.750%	2.875%	P-2.500%	3.125%	P-2.750%	2.875%		
大新銀行	5.625%	H+1.3%	P-2.500%	3.125%	P-2.500%	3.125%	P-2.500%	3.125%		
中信銀行	5.625%	H+1.3%	P-2.500%	3.125%	P-2.500%	3.125%	P-2.500%	3.125%		

註：數據截至昨日

資料來源：市場消息

### 本港樓價在加息周期下走勢



## 加息打擊樓價 經濟影響變數大

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港今年兩度上調最優惠利率（P），合共已加息0.375厘。加息下市民供樓負擔上升，理論上樓價會下跌，而今年來本港樓價亦下跌了約11%。不過，市場人士認為，影響樓價的因素還有經濟、人口、土地供應等等，回顧過去20年，本港經歷了兩個加息周期下（不包括今次加息），樓價並非一面倒下跌，還要當當時的經濟狀況。

### 上兩次加息周期經濟旺

過去近20年間，香港出現過兩個加息周期（香港加息時間較美國慢）：第一次是在2004年9月開始，當時最優惠利率P（以滙豐銀行為準）由5厘開始抽升，升至2006年3月的8厘後才見頂回落，其間差估署樓價指數由80.9點升至92.6點，升幅為14.5%；第二次是在2018年9月，當年P由5厘升至5.13厘，維持至2019年11月才重新下降至5厘，大約1年多時間內，樓價僅下跌1%。

目前市場普遍將今次加息周期類比2004年的情況。翻查資料，2004年6月至2006年6月期間，美國

合共加息17次，聯邦基金利率由1厘升至5.25厘，加幅達4.25厘。香港大型銀行曾於2004年9月將P由當時的5厘上調至5.125厘，但旋即在同月11日還原至5厘。其後隨著美國繼續加息，香港銀行再重啟加息，之後合共加息9次，將P由5厘升至8厘，加幅共3厘，估計今次加幅相若。

2004至2019年此段時間，正值香港在「沙士」疫症後，內地開放「個人遊」，香港經濟復甦，內地資金大舉湧入香港的時期。今天本港則正面對新冠疫情影響未消退，資金流走，經濟連續三季負增長的截然不同境況。

### 瑞銀料樓價明年再跌7%

近期美國通脹7.7%有所放緩，聯邦基金利率為3.75厘至4厘水平，瑞銀財富管理投資總監辦公室亞太區投資總監及宏觀經濟主管胡一帆昨日預料，美聯儲將會放緩加息步伐，料下個月及明年首季將分別再加息0.5厘，令聯邦利率高見5厘。該行認為，在今年息口上升、經濟持續低迷下，香港樓價今年

已累跌11%，預料明年仍有5%至7%的下跌空間，之後會繼續橫行。

### 通脹如回落加息將停步

世紀21香港行政總裁吳啟民則預期美國利率升至約5.5厘的水平才見頂，最快也要明年年中至第三季才告一段落，其間香港會跟隨美國加息，但加息幅度會相對較窄，預期明年年中P會達至6厘或以上。他提到後市除加息因素影響外，國際局勢變化亦影響本港經濟乃至樓市，包括俄烏局勢會否進一步惡化，因為部分能源、食品供應鏈中斷，顯著推高環球通脹，如果俄烏局勢沒有加劇，甚或出現緩和跡象，會為後市製造有利環境。

吳啟民指出，回顧過去半世紀，P大部分時間是處於5厘至8厘水平，實際按揭利率處於4厘以下仍屬於低水平，加上現時部分銀行定期存款息率比起實質按揭利率還要高，對用家而言有一定吸引力。基於加息周期完結前，股市亦會率先反彈，相信樓市最快明年初結束今次跌市，屆時樓市可望見底回穩。

## 油塘朗譽最細246方呎

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本地銀行上調按息未停手，無損發展商推盤意慾。由保利及尚嘉控股合作發展的油塘高超道新盤朗譽昨日上載樓書。項目合共634伙，85%為一房及兩房戶型，最細的開放式單位實用面積為246方呎。保利置業（香港）銷售及市場部總監朱美儀表示，示範單位將於本週內開放予公眾參觀，週內有機會公布價單，定價參考九龍東、將軍澳及鄰近鐵路的新盤項目，料首批至少127伙。



◆朱美儀表示，朗譽示範單位將於本週內開放予公眾參觀。

單位的實用面積由246至1,601方呎，主打一至兩房戶型，當中開放式戶佔63伙，一房戶有285伙、兩房戶有252伙、三房戶有31伙，另有3伙特色戶。全盤面積最細單位為第2座F室，屬開放式間隔，實用面積246方呎，採開放式廚房設計。最大單位為第2座41樓A室，屬連平台特色戶，五房三套間隔，實用面積1,601方呎，連429方呎平台。關鍵日期為2025年3月31日。

### 首批價單至少127伙

發展商表示，項目共設4個示範單位，其中兩個為無改動示範單位，昨日開放予傳媒參觀，分別為參考第2座28樓D室，實用面積312方呎的一房（開放式廚房）單位，以及第1座28樓A室，實用面積474方呎的兩房（開放式廚房）單位，另有兩個示範單位正在籌備中。

朗譽位於高超道29號，樓書顯示朗譽由兩座大廈組成，涉及634伙，標準樓層每層9至11伙。

## 黃埔花園兩房三年半實蝕174萬

香港文匯報訊（記者 黎梓田）美國今年展開加息周期以來，本港樓市跌勢未止，並有進一步加劇的趨勢。有代理指出，受到經濟環境欠佳影響，各個行業受衝擊，影響業主財政及供款能力，導致要撙節開支或者蝕沽物業，樓價跌幅進一步擴大，其中紅磡黃埔花園以及鰂魚涌太古城呎價按年下跌均超過兩成。

### 屋苑近年貶幅最勁個案

中原地產袁顯岸表示，紅磡大型藍籌屋苑黃埔花園，11月初至今暫錄得8宗成交，平均實用呎價12,897元，較去年同期的17,245元已大跌25%。其中屋苑一伙極低層兩房戶以540萬元易手，較三年前買入價賬面蝕20%，料為近年黃埔花園貶幅最勁個案。上述成交為黃埔花園2期18座低層A室，實用面積389方呎，採

兩房間隔，單位坐向北方，擁新裝修，最新以540萬元成交，實用呎價13,882元。據了解，原業主為用家，於2019年4月以676.8萬元購入上述物業自用，持貨逾三年半，是次轉手賬面蝕讓136.8萬元，期內貶值兩成。若計及買入時的稅款以及買賣佣金支出，料實蝕金額約174萬元。

袁顯岸表示，原業主近年買入單位後，曾作全屋翻新，裝修費約30萬至40萬元，惟原業主未有透露是次大幅蝕讓沽貨原因。他認為，近年整體經濟環境欠佳，不少行業受衝擊，影響財政及供款能力，而加息後樓市出現急跌，也對業主造成心理影響，故部分業主也要蝕讓物業。

### 樓價跌幅未來3月或惡化

他又指，政府短期不「撒辣」，而

息口又持續上升，已令不少業主增加減幅賣樓，而且「一間比一間平」，今年7月至今造價已下調大約兩成，樓價跌幅有機會在未來三個月進一步惡化。他透露，屋苑目前有約250間買賣放盤，其中減價盤比率大約40%至50%。

另一邊廂，港島傳統藍籌屋苑鰂魚涌太古城11月暫錄得8宗成交，平均實用呎價約15,800元，較去年同期20,057元大跌約21%。

中原地產張光耀透露，最近錄得太古城銀星閣中層A室易手，實用面積749方呎，屬三房套間隔，望單邊開揚海景。業主9月放盤，叫價1,550萬元，最終累減309.2萬元以1,240.8萬元將單位易手，折合呎價16,566元。是次成交價較2021年6月樓價高峰期屋苑的三房套成交價1,798萬元跌557.2萬元或31%。