

銀行勢轉嫁成本

1個月拆息升穿4厘 14年新高 下月料加P 0.25厘 市民供樓捱貴息

本港銀行同業拆息 (HIBOR) 持續高走，與樓按相關的1個月拆息昨日升穿4厘，至4.05厘，續見逾14年新高，並明顯高於目前2.875厘至3.375厘的實際按息，銀行勢必轉嫁成本。有業界預料，12月中美國議息後，本地銀行將再上調最優惠利率 (P) 不少於0.25厘，H按封頂位再上移將令實際按息高至3.625厘，屆時新造按揭月供對比去年初低息水平時，增加33.1%，以同樣500萬元貸款計，每月供款即增加近6,000元。在目前各項公共事業服務都瘋狂加價下，再加按息恐成壓倒供樓人士最後一根稻草。

◆香港文匯報記者 黎梓田

美聯儲昨公布的議息會議紀要顯示，儘管官員們暗示未來加息幅度較小，但仍然表示沒有看到通脹減弱的跡象。市場普遍預期，制定利率的聯邦公開市場委員會(FOMC)在連續4次加息75個點子後，將在12月將加息幅度降至50個點子。

美聯儲加息無停步跡象

受到美息繼續上升的預期帶動，本港銀行同業拆息昨日持續高走，與樓按相關的1個月拆息更升穿4厘，去到4.05024厘，是自2008年10月17日(4.19厘)後，即逾14年新高。3個月拆息更升至5.2厘，為自2007年10月18日(5.41厘)後即逾15年新高。

日前渣打銀行已經忍耐不住，上調H按的封頂息0.25厘，市場人士亦預期，當下月美聯儲再加息後，也必會刺激香港的拆息走高，銀行勢必向供樓人士轉嫁成本，並估計會上調最優惠利率，加幅0.25厘。加P後，亦意味H按的封頂位向上移，令供樓人士的供款增加。

兩年內供款多近三成

假設貸款額為500萬元，年期為30年，以2021年初一個月拆息為0.15厘計，實際H按息則為1.45厘(H+1.3厘)，月供為17,991元；目前一個月拆息已超過4厘，以封頂息最高P-2.25厘計算，實際按息為3.375厘，月供增至23,208元，較去年年初相差5,217元或28.9%。倘若12月美國議息後，港銀再跟加25點子，則封頂息將見3.625厘，月供變成23,940元，相差

高達5,949元或33.1%，這筆開支差距足以在市區租到一間細唐樓單位。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明指出，近期拆息持續上升，原因是臨近年尾，銀行受季節性因素影響而資金緊張。他提到，金管局於5月12日開始41度接錢，本港銀行體系結餘已降至約965億元水平，市場料下月美聯儲繼續加息0.5厘，屆時港美息差將進一步擴大，加上銀行結餘下降，拆息自然高企。在資金成本壓力下，近日已見有大型銀行上調H按的鎖息上限0.25厘。他預料，下月香港銀行將加最優惠利率，估計加幅約0.25厘。在息口上升的情況下，將進一步推高新造按揭客戶的實際按息水平。

銀行「蝕着做」被迫加息

中原按揭董事總經理王美鳳也預料12月中美國議息後，本地銀行會再次上調最優惠利率，料P加幅不少於0.25厘。她表示，銀行同業拆息受美息水平、本地港元供求量、季節性及金融投資環境等因素影響，拆息若持續升高亦常會引致銀行上調定存息吸納存款，這些情況反映銀行的整體資金成本已在上漲，已有加息需要。

王美鳳又稱，現時本港的銀行體系結餘已跌穿千億元水平，至965億元，拆息已升貼美息水平；昨日1個月拆息突破4厘已明顯高於市場按息介乎2.875厘至3.375厘，加上部分定存息亦已逾4厘，都反映銀行的按揭生意實屬「蝕着做」，在整體資金成本已上漲，按揭息率有上調壓力。



◆經絡按揭轉介曹德明指，拆息持續上升，原因是銀行受季節性因素影響而資金緊張。



◆中原按揭王美鳳認為，銀行整體資金成本已在上漲，已有加息需要。



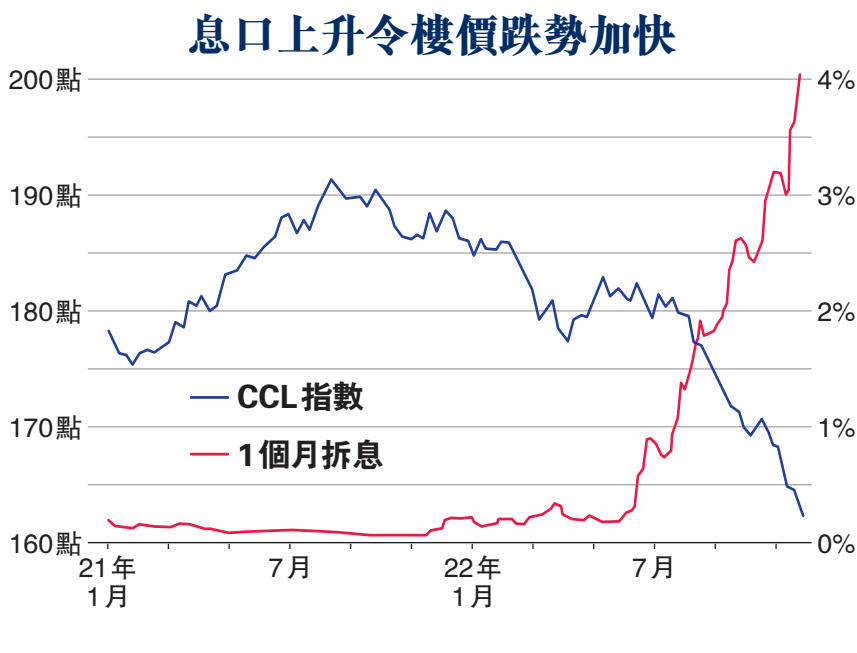
◆各項公共事業服務瘋狂加價下，升斗小民下月供樓支出恐再增加，將對整體經濟造成負面影響。 資料圖片

加息後H按新造按揭供款對比

貸款額：500萬元		年期：30年	
實際按息	2021年初按息： 1.45厘	目前最高按息： 3.375厘	假設P加25點子後： 3.625厘
每月供款	17,991元	23,208元	23,940元
較2021年初差距	—	5,217元(+28.9%)	5,949元(+33.1%)

註：2021年初按息以當月首個工作天1月4日一個月拆息0.15厘計算

製表：記者 黎梓田



H按封頂息率迷思

近期多間銀行再次上調最優惠利率 (P)，供樓人士開支亦進一步增加。筆者日前與友人談及此事時，他指以H按供樓，而H按設有封頂息率，未會影響其供款開支。這讓筆者有所詫異，因他在概念上有所誤解，筆者在此為大家解開這個迷思。

H按基準為銀行同業拆息

首先要理解H按與息口的關係，H按是以銀行同業拆息為基準的一種按揭計劃，一般以「H+固定百分比」計算。「H」指HIBOR (銀行同業間拆息)，即銀行與銀行之間的借貸利率，而HIBOR一般分為1、2、3、6及12個月，大部分H按以1個月HIBOR計算，以H按「H+1.3%」為例，如1個月HIBOR為1%，實際利率為1%+1.3%=2.3%。而HIBOR上升，H按利率亦同步上升，反之亦然。因此近幾年本港在低息 (HIBOR) 環境下，大多買家傾向運用H按以獲取更多利息開支。

H波幅較高 設封頂息率

而HIBOR是一種較為波動的息率，銀行推出的H按一般都會帶附封頂息率，保障業主避免因HIBOR大幅抽升時實際利率會高於某個利率。

而封頂息率以「P-固定百分比」計算。「P」指Prime-rate (最優惠利率)，即是銀行計算客戶貸款息率其中一個參考基準，亦可說是香港的基準貸款利率。假設H按封頂息率為「P-2.25%」，P為5.125%，實際封頂息率為5.125%-2.25%=2.875%。如1個月HIBOR升至3%，實際利率由2.3%升至3.3%，因3.3%高於封頂息率，業主只需要以2.875%供款。

那H按升至封頂息率後便不再受息率波動影響？此為錯誤理解，封頂息率是以P計算，即會受P的波動影響，如P上升，封頂息率亦會同步上升。從上述例子，如P由5.125%增加0.25%至5.375%，封頂息率亦會由2.875%增加至3.125%。因此，封頂息率的正確解說應為以一個波動性較少的按揭息率P作上限計算，但實際利率仍會受P的波動所影響。

10多年來P大多維持5%至5.125%水平，波幅比HIBOR低。然而美國加息持續，聯儲利率制度下，港美息口差距進一步擴大，加上銀行結餘進一步下降及拆息高企，在資金成本壓力下，本港銀行年內或再調升P。選用P按以及H按的供樓人士需注意，當P再上升後，兩者實際按息亦將會同步增加。

因應息口升 旺角新盤增折扣



◆利奧坊·壹隅推出冬季節日優惠。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 息口上升趨勢持續，新盤要增優惠促銷。恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，旺角利奧坊·壹隅昨日上載更新價單，並推出冬季節日優惠，由11月28日起，買家可獲樓價1%折扣。另推出「冬季傢俬補貼現金回贈」優惠，購買指定標準單位買家可獲樓價2%(開放式及一房)或3%(一房連儲物室、兩房及兩房連儲物室)現金回贈。利奧坊·壹隅零售210伙，佔可發售單位約82%，套現逾13億元。

新盤成交方面，萬科香港旗下長沙灣連方1昨沽1伙開放式戶。該單位為6樓A單位，面積232方呎，成交價435.8萬元，呎價18,784元。

虛銀推「先租後付」 吸樓市觀望客

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 加息陰霾依然揮之不去，部分準買家擔心樓市未跌完，寧願轉買為租。為迎合市場此類需求，美聯集團昨宣布影拍本地虛擬銀行Fusion Bank (富融銀行)，即日起向特選客戶推出「先租後付」概念的「循環易借」貸款計劃，實際年利率低至1.63%。

借1年租金預繳爭取平租

該貸款計劃主要是協助租客透過循環貸款，做到「先租後付」，一次過預先繳付1年租金加按金，首三月0元支出，隨後才開始還款，還款期最長60個月。由於可一次過預繳1年租金加按金，因此租客雖支付貸款利息，但卻可因而爭取租金折扣。至於業主亦可免除租客首年欠租風險，並可將資金作例如Fusion Bank高息定存(利息4.5厘)等理財投資，令租客與業

主「雙贏」。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，是次「先租後付」概念的貸款計劃，以客戶利益為大前提，冀藉此讓租客及業主同時獲益。至於Fusion Bank董事總經理、副行政總裁、首席財務官岑志豪表示，有信心今次合作會打破傳統租樓框架，讓更多租客享有先入住，後還款並爭取租金折扣的好處，同時讓業主免除面臨首年欠租風險。

中原提供「租貸易」計劃

另一邊廂，中原按揭董事總經理王美鳳亦表示，即日起中原地產租客可透中原按揭申請「租貸易」創新貸款預繳租金計劃，以低息貸款預繳全年租金，可選擇睇樓前預先申請，成功申請可獲高達12,000元現金獎及300元超市禮券。

西營盤項目估值跌逾14%



◆嘉華尹紫薇表示，地皮位於港島，市場普遍有需求。



◆富豪酒店代表入標。

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 近日地價持續向下，惟市區住宅地買少見少，昨日市建局西營盤皇后大道西/賢居里項目截標，依然收到7份標書，反應理想。據悉，入標團包括鷹君、長實、富豪酒店、信置、嘉華國際及會德豐，均屬港資，大部分獨資競投。項目預計提供逾12萬方呎樓面，綜合市場消息，估值介乎12.15億至14.58億元，每呎樓面地價約1萬至1.2萬元，估值兩個月左右下跌14%至17%。

設限呎條款 收7標書

項目位於皇后大道西129至151號，在「雀仔橋」對面，包括數幢唐樓、五人足球場、垃圾收集站和公共廁所。項目地盤面積16,864方呎，總樓面約121,525方呎，住宅部分佔104,303方呎，商業樓面近6,000方呎，預計提供約189伙，預計落成日期為2028至2029年。項目設有限呎條款，單位面積不得少於300方呎，至少一半單位面積不可超過480方呎。

項目9月底收到33份意向書，當時估值14.6億至17億元，但最新估值下調至12.15億至14.58億元，前後兩個月左右已下跌14%至17%。嘉華

香港地產發展及租務總監尹紫薇表示，地皮位於港島，市場普遍有需求，加息以及地皮鄰近垃圾站等因素已反映於出價。

會德豐地產物業發展高級經理何偉錦表示，項目要興建政府設施，但位置方便及鄰近中環，出價已考慮市場因素。

傳市建局下調分紅界線7%

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，項目預料日後以小型單位為主，並需提供停車位，而向大道西一段可考慮興建商舖。但發展必須原地重置及提供社區設施如垃圾收集站、公廁、長者中心和休憩用地。若建少量商舖，在扣除公共設施後，估計可建面積約12萬方呎。

據市場消息，項目總實樓收益逾35億元，中標財團便須與市建局分紅，固定分紅40%。以上述可建面積12萬方呎計算，即建築呎價約29,200元或以上便要分紅，較7月截標的崇慶里/桂香街項目的分紅界線低約7%。

梁沛泓認為，項目的地理環境和單位景觀均稍勝崇慶里項目，相信調低分紅界線是市建局考慮樓價的將來走向的預測。