

# 上調封頂息0.25厘 借500萬月供增近700元

## 滙豐加H按息料掀新加風

臨近年尾，銀行水緊，一個月拆息連續2日高過4厘，按揭息與銀行資金成本的拆息倒掛情況加劇，市傳龍頭大行滙豐將再上調一二手物業的拆息按揭計劃(H按)封頂息率0.25厘，12月6日生效。以借500萬元供款30年計，該行一二手物業若調整新造按揭，將較之前月供增加約674及686元。業界指，基於龍頭行加息具指標作用，預料其他銀行將於下月加息(P)前，陸續跟隨上調H按鎖息，在息口持續上揚下，置業人士需小心掂量供款能力。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

據銀行公會昨公布，與樓按相關的1個月港元拆息連升10日，昨升至4.10958厘，連續2日企於4厘之上，也明顯高於市場按息介乎2.875厘至3.375厘，加上部分定存息已逾4厘，反映銀行的資金成本已經高過按揭息率，按揭業務可謂「蝕住做」，息率有上調壓力。消息指，滙豐將於下月6日上調一二手物業的H按封頂息率0.25厘，一手物業由2.875厘加至3.125厘，二手物業由3.125厘加至3.375厘。

### 新調整擬下月6日執行

以滙豐目前最優惠利率(P)為5.375厘，以貸款500萬元、供款30年為例。一手物業於H按封頂息率調整前實際按息為2.875厘，每月供款為20,745元，壓力測試要求為44,101元。調整後，H按封頂息率為3.125厘，每月供款將增674元或3.2%至21,419元，壓力測試要求將增1,273元或2.9%至45,374元。

至於二手物業的H按封頂息率調整前為3.125厘，每月供款為21,419元，壓力測試要求為45,374元。調整後H按封頂息率為3.375厘，每月供款增686元或3.2%至22,105元，壓力測試要求為46,664元，較之前增1,290元或2.8%。是次大型銀行調整限於有關銀行的新按揭申請人受影響，舊有已正在供樓的按揭客戶則不受影響。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表

示，市場料下月美聯儲議息會議將繼續加息0.5厘，在聯繫匯率制度下，港美息口差距進一步擴闊，預料港銀下月將再次上調P，視乎銀行結餘走勢，幅度約0.25厘。

### 其他銀行預料陸續跟隨

他相信滙豐銀行預計息率走勢，因應資金成本及利潤而再度上調H按鎖息上限，並為利率上升再作準備。回顧今年9月香港加息前兩個月，多間銀行亦先後調升H按鎖息上限，預期其他銀行將於下月加息前或陸續跟隨上調H按鎖息上限。

### 市場湧現申請尾班車

中原按揭董事總經理王美鳳亦認為，如下月香港加息幅度不少於0.25厘，屆時實際按息將升至3.5厘水平。基於龍頭銀行調整息率具指標性，預料其他銀行亦會相繼跟隨上調新造按揭息率。因有關調整將於12月6日才生效，預期市場會即時出現加快提交新按揭申請的尾班車效應，有需要上會的用家將加快提交按揭申請。

王美鳳又指，是次加息周期仍暫較過往溫和，但由於本港已經歷十多年的超低息環境，今年按息由年初1.5厘升至年底約3.5厘之加幅已達2厘，令買家入市取態轉為審慎，但由於3.5厘的實際按息水平仍較過往30年期平均按息約4.3厘為低，相信明年加息步伐放緩用家可消化加息影響。



◆滙豐加息料將令其他銀行跟隨，置業人士需小心掂量供款能力。資料圖片

貸款額：500萬元 還款期：30年			
一手	調整前：H按封頂息率=P-2.5%	每月供款	壓力測試
	實際按息=2.875%	20,745元	44,101元
	調整後：H按封頂息率=P-2.25%	每月供款(變化)	壓力測試(變化)
二手	調整前：H按封頂息率=P-2.25%	每月供款	壓力測試
	實際按息=3.125%	21,419元 (+674元或3.2%)	45,374元 (+1,273元或2.9%)
	調整後：H按封頂息率=P-2%	每月供款(變化)	壓力測試(變化)
	調整前：H按封頂息率=P-2%	每月供款	壓力測試
	實際按息=3.125%	21,419元	45,374元
	調整後：H按封頂息率=P-2%	每月供款(變化)	壓力測試(變化)
	調整前：H按封頂息率=P-2%	每月供款	壓力測試
	實際按息=3.375%	22,105元 (+686元或3.2%)	46,664元 (+1,290元或2.8%)
	調整後：H按封頂息率=P-2%	每月供款(變化)	壓力測試(變化)

1)2022年11月25日1個月HIBOR=4.11%; 2)P=5.375% 資料來源：經絡按揭轉介研究部

## 「息」驚保守開價 九龍新盤2年最平

**油塘朗譽首張價單**

數目 128伙  
面積 261至730方呎  
折實價 413.95萬至1,338.6萬  
折實平均呎價 17,938元

朗譽與鄰近一二手呎價

- Peninsula East 18,161元
- 職壹 19年3月 17,578元
- Ocean One 16,516元
- 蔚藍東岸 20年11月 17,688元
- 鯉灣天下 17,933元
- 海傲灣 19,697元

◆保利置業潘治平(左)、尚嘉何猷亨(中)及保利置業朱美儀一同介紹朗譽銷售計劃。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港息口上揚趨勢持續，新盤開價亦變保守。樓花期長約28個月、保利置業與尚嘉合作的油塘朗譽昨公布首張價單共128伙，折實平均呎價17,938元，261方呎開放式單位413.95萬元入場。該盤今批單位呎價與同區兩三年前的新盤開價若若，更比同區樓齡3年的海傲灣二手呎價約19,697元低約9%。

### 油塘朗譽呎價1.79萬

朗譽首批單位折實呎價，與同區宏安地產旗下職壹2019年3月首批折實平均呎價17,578元，以及2020年11月五礦地產旗下蔚藍東岸首批折實平均呎價17,688元若若，為九龍市區自2020年11月以來最平新盤開售平均呎價。

保利置業(香港)銷售及市場部總監朱美儀昨表示，該盤昨收票，視乎入票反應，加推單位有加價空間，最快下周開售，並

認為加息循序漸進，相信對供樓負擔不會太大。朗譽首張價單包括17伙開放式單位、41伙一房戶、67伙兩房單位及3伙三房單位，面積261至730方呎，以最高15%折扣計算，折實平均呎價17,938元。入場單位為第1座6樓B室，面積261方呎，開放式戶，折實價413.95萬元。至於最平一房及兩房單位折實價分別為564.39萬元及761.05萬元，面積331方呎及466方呎。

### 中原：「九龍盤新界價」

發展商提供不同付款辦法，買家若使用180天現金付款(首期10%)及觀塘區置業升級180天現金付款(首期5%)計劃，最高折扣均為15%；建築期付款(首期10%)及為350呎或以上單位而設的輕鬆建築期付款(首期5%)的最高折扣為12%；360天現金付款計劃，最高折扣為14%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳

永傑表示，朗譽呎價較同區二手呎價約有15%折讓，亦為九龍市區自2020年11月以來最平一手平均呎價，可以用「九龍盤新界價」作形容，相信細單位可錄不俗承接。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明指，朗譽約6分鐘車程即可抵達油塘站，價單相對同區新盤有一定折讓，加上以一及兩房為主，料可吸引年輕上車客。又預期項目呎租可達40元，租金回報率約3厘。

朗譽位於油塘高道29號，提供634伙，標準單位開放式至3房，面積246至730方呎，另設有3伙特色戶，面積714至1,601方呎。該地由保利置業於2018年8月以33億元投得，每方呎樓面地價9,257元，較當時市場下限1萬元還要低，當年亦為市區住宅地皮兩年新低。項目同年引入賭王何鴻燊「四太」梁安琪旗下尚嘉控股，佔股30%。

## 樓價今年累挫13.4% 明春或再跌10%

香港文匯報訊(記者 黎梓田)受累拆息向上，本港銀行相繼上調按息，令樓價跌勢加快。反映二手樓價的中原城市領先指數CCL本周跌穿160點，按周跌1.57%至159.76點，重回2017年10月水平，連續第7個星期下跌。CCL今年來已累跌13.43%，中原分析指，如市場沒有利好消息支持，料明春前後CCL將再下試144點支持位，即是較現時再低9.86%。

### CCL三大指數齊跌7周

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本周CCL、CCL Mass及CCL齊跌破160點，是反映11月3日美聯儲加息0.75厘及滙豐上調最優惠利率0.25厘當周的市況。三大整體指數齊跌7周，樓價跌勢未

止。如果市場沒有利好消息可以令短期樓價出現爭持，估計明年新春前後CCL將再下試144點支持位，走勢仍有待觀察。由2021年8月歷史高位(191.34點)計，CCL累跌16.5%。若與2021年12月底相比，CCL今年累跌13.43%。

四區樓價三跌一升，九龍樓價指數報151.71點，重返2017年7月水平，按周跌2.88%，跌幅為2019年9月以來最大，連跌2周共3.63%。新界西樓價指數報150.16點，重返2017年11月水平，按周跌2.56%。港島樓價指數報160.51點，重返2017年2月水平，按周跌0.64%，連跌2周共5.09%。新界東樓價指數報173.62點，重返2017年12月水平，按周升0.99%。

二手筭盤增加，不同代理行睇樓量出現

回升。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，美國通脹稍緩和，預期年尾加息幅度不會大幅上調，加上業主在市況低迷下態度開始軟化願意下調售價，該行本周末二手指標屋苑預約睇樓量徐徐上升。根據研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,220組客戶於周末預約睇樓，按周上升1.7%，連升兩周。

### 有價講刺激預約睇樓

另一代理行，據美聯物業分行統計，本周末(26日至27日)15個指標屋苑預約睇樓量錄約452組，較上周末升約4.1%。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，如果減風持續，吸引購買力釋放，二手交投或現輕微反彈。

## 拆息高過按息 銀行蝕住做

### 特稿

「息魔」殺到，港元拆息升不停，與供樓按息相關的1個月拆息連升10日，昨日進一步升至4.10958厘，是自2008年10月17日(4.19厘)後逾14年新高，即比起現時銀行提供H按的實際按息最高的3.375厘，還要高出超過0.7厘。在拆息高過按息下，意味不少銀行資金成本不斷上升，正在「蝕住做」樓宇按揭生意，有分析認為，面對加息環境，資金成本趨升的壓力愈來愈大，銀行年內勢要陸續加息。

### 1個月拆息升至逾4.1厘

港元拆息昨連續第3日全線上揚，其中短期拆息升勢比較急，隔夜息升至3.5厘，1星期及2星期拆息分別升至3.82696厘及3.83042厘，反映銀行資金成本的3個月拆息升至5.22089厘。中長期拆息方面，半年期報5.39774厘，一年期報5.62696厘。港匯連日見反彈，截至昨晚7時半，報7.8138。

踏入本輪加息周期，本地銀行自今年下半年起，先後上調H按封頂息率及新造按揭，不同銀行提供的H按實際按息主要介乎2.875厘至3.375厘，意味以昨天的一個月拆息報4.10958厘計，拆息比最高按息3.375厘還要高出超過0.7厘，比最低按息2.875厘差距甚至高達1.2厘，反映銀行需「蝕住做」樓按生意，以及所承受的資金成本壓力亦愈來愈大。

### 中小行逆市減按息惹關注

在兩間大行連環上調H按鎖息之際，市場傳出有兩間中小型銀行為「跑數」掉頭減H按封頂息至2.875厘，因而引起金管局關注，估計局方鑑於市場利息顯著上升，銀行資金成本壓力愈來愈大，有大行也要相應上調按息，但有中小行逆市而行並不合理，從風險管理角度或要蝕錢做生意。而在消息曝光後，據悉兩間銀行已迅速將H按封頂息還原至3.125厘。

中原按揭董事總經理王美鳳指，1個月拆息昨續升至逾14年新高，明顯高於市場按息介乎2.875厘至3.375厘，加上部分定存息已逾4厘，反映銀行整體資金成本已上漲，銀行的按揭生意實屬「蝕住做」，息率有上調壓力。她料下月美國加息後，本港最優惠利率將加至少0.25厘，屆時按息將升至3.5厘水平。

◆香港文匯報記者 馬翠媚

