

繼滙豐及渣打上調拆息按揭計劃（H按）封頂息後，中銀及恒生亦將在近日調升H按封頂息率0.25厘，昨更傳星展上調封頂息率至4.125厘，較舊按息大加1厘，屬全港最高封頂息。市場預期，港銀下周在美聯儲議息會議後將再次調升最優惠利率（P），加幅可能會超過原先預期的0.25厘，或會加息0.5厘，料為樓市及經濟帶來更大壓力。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

恒生部署將於本月19日調升H按封頂息率0.25厘，中銀亦於23日起跟隨加息0.25厘。目前，本港四大行封頂息全部升至3.375厘，以借500萬元貸款計，一二手樓新造按揭每月供款對比加息前都供多近700元，加幅3.2%。恒生銀行發言人指，該行按揭息率會視乎市場情況、客戶還款能力及貸款金額等因素而定，並會因應市場情況不時作出調整。

星展每月供多2813元

市場消息指，星展亦將H按鎖息上限由全期最優惠利率（P為5.625厘）減2.5厘，即3.125厘，調升至全期P減1.5厘，即4.125厘。若同樣是500萬元貸款、30年還款期，以該行最新封頂息4.125厘計，即月供約24,232元，相較舊按息3.125厘，每月供多2,813元，加幅達13.1%。不過，若置業人士於相關銀行開立理財戶口，並存款100萬元或以上，鎖息上限全期P減2厘，即3.625厘，但仍比大型銀行的3.125厘高0.5厘。

至於香港銀行公會公布香港銀行同業拆息(HIBOR)繼續短跌長升，與樓按相關的1個月拆息昨報4.88792厘，連跌3日；而3個月、6個月及12個月拆息全線上升至5.39929厘、5.58071厘及5.78214厘。

中小銀行料陸續跟隨

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，一個月HIBOR日前已曾升穿5厘，創15年新高，同時HIBOR亦連續1個月維持3厘以上水平，早已高於一般P按及H按封頂的實際息率。因拆息早已高於銀行成本，銀行預計息率走勢，因應資金成本壓力下降續跟隨再度上調H按鎖息上限，並為利率上升再作準備。

他認為，聯繫匯率制度下，港美息口差距進一步擴寬，加上拆息已一段時間維持高水平以及銀行結餘下降至千億元以下，在資金成本壓力下，預料港銀將於下周美聯儲議息會議後再次調升最優惠利率，幅度最少約0.25厘，甚至有可能追落後，即追加至0.5厘。他料其他中小型銀行或於下周加P前陸續計劃跟隨大行調升H按鎖息上限，建議置業人士應把握機會於其他銀行加息前揀選息率最優惠的銀行。

把握新按轉按尾班車

中原按揭董事總經理王美鳳認為，有關銀行按息調整將分別於12月19日及12月23日才生效，預期市場即時出現加快提交新按、轉按申請的尾班車效應。現時因應不同銀行、一二手物業，不同調整步伐及寬限期等，銀行之間的按息差距擴大，彼此按息介乎2.875%至3.375%，料月中銀行加P後及陸續完成調整新造按息後，市場按息約介乎3.375厘至3.625厘。



◆經絡按揭轉介曹德明預料，其他中小型銀行將陸續調升H按鎖息上限。

資料圖片

◆中原按揭王美鳳料市場即時出現加快提交新按、轉按申請的尾班車效應。

資料圖片



中銀恒生H按封頂擴0.25厘 星展傳狂漲1厘 港銀輪流加按息 下周或加P 0.5厘



銀行上調按息每月供款對比

以500萬元貸款、30年期計			
		新造H按	新造P按
調整前	調整前實際按息低至	2.875%	2.975%
	調整前每月供款	20,745元	21,013元
	壓力測試最低月入	44,101元	44,608元
調整後	調整後實際按息低至	3.125%	3.225%
	調整後每月供款	21,419元	21,692元
	壓力測試最低月入	45,374元	45,888元
每月供款變化		+674元/+3.2%	+679元/+3.2%
壓力測試變化		+1,273元/2.9%	+1,280元/2.9%

資料來源：中原按揭研究部

二手樓價9連跌 今年累挫近15%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）在

息口持續上升壓力下，本港樓價跌勢未止。反映二手樓價表現的中原城市領先指數CCL最新報157.67點，按周跌0.94%，連跌9周共7.59%，重返2017年5月水平。中原分析指出，現時CCL距離預期的下個低位144點只差13.67點或9.49%，估計明年新春前後達到。該行研究部高級聯席董事黃良昇昨指出，最新的CCL數據反映11月14日至20日二手市況，當時為11月3日港銀加最優惠利率0.25厘後的第2周，整體樓價續跌。今年來，CCL累跌14.57%，以去年歷史高位191.34點計則累跌17.6%。

議息結果或再掀跌浪

至於12月8日政府宣布縮短隔離時間，他認為對樓市的影響將於12月底公布的CCL才開始反映。本地拆息上升增加銀行的加息壓力，下周四（15日）美國將

公布議息結果，則將在明年1月上旬的CCL開始反映。

新界西樓價跌勢加快

分區來看，新界西樓價跌勢明顯加快，近3周累跌超過半成，指數最新報145.03點，重返2017年9月水平，按周跌1.79%，連跌3周共5.89%。九龍指數報148.42點，重返2017年4月水平，按周跌1.86%，連跌4周共5.72%。新界東指數報168.69點，重返2017年10月水平，按周跌0.95%，連跌2周共2.84%。市區方面，九龍指數報148.42點，重返2017年4月水平，按周跌1.86%，連跌4周共5.72%。不過港島指數報163.45點，按周升0.45%，連升2周共1.83%。

另外，CCL於昨日起，成份屋苑數目由133個增加至138個，港島區新增屋苑為鰲城峰，九龍區增加浪澄灣及海濱南岸，新界東及新界西分增添迎海及疊茵庭。

新界樓頻見紅 付辣稅早退場

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港步入加息周期，二手樓價持續回落，新界區蝕讓個案頻現。世紀21奇豐物業黃宗信表示，馬鞍山銀湖·天峰第8座低層B室，面積762方呎，三房間隔，單位放盤兩個月，叫價1,100萬元，最終減100萬元至1,000萬元成交，減幅9.1%，呎價13,123元。

原業主2020年12月以1,080萬元購入單位，扣除樓價10%額外印花稅(SSD)，累計賬面蝕逾180萬元離場。

雲滙開放式3年貶值18.7%

另一方面，大埔白石角雲滙第2座低

層B1室，面積292方呎，開放式間隔，中原地產許秋偉表示，業主議價後以415萬元沽出，呎價14,212元。買家作自住用。原業主於2019年以510.6萬元購入單位，持貨3年，賬面蝕讓約95.6萬元或18.7%。

美聯物業顧耀彬表示，屯門啟豐園2座低層E室，面積約326方呎，兩房單位，由於單位裝修雅致，令買家一見鍾情，加上價錢吸引，即日掛鐘，以402.8萬元成交，呎價12,356元。原業主於2019年以458萬元購入上述單位，持貨逾3年，賬面虧蝕約55.2萬元，期內物業下跌約12%。

專才入市 BSD成交增近2倍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）特首李家超於10月中發表任內首份施政報告時公布，合資格外來人才成為香港永久性居民後，可獲退多付之辣稅，帶動非本地買家入市。據稅務局最新公布顯示，主要反映境外客及公司客入市狀況的買家印花稅(BSD)上月錄得58宗成交，按月升1.9倍，為今年6月後新高，涉及稅款9,560萬元，

按月升2.6倍。稅務局最新公布，顯示11月三大住宅辣稅，包括額外印花稅(SSD)、買家印花稅(BSD)及從價印花稅(DSD)，交投共錄234宗，創近3個月最多，對比10月的130宗，按月增加104宗，急增約80%；期內稅款收益錄3.116億，按月升約95.4%。

滙豐再加定存息 南商1年5.4厘最高

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）美聯儲下周公布議息結果前夕，市場大多預期美國將加息半厘，港銀亦有機會上調最優惠利率0.25厘。資金成本壓力日增下，多間銀行先後出手推出港元定存優惠吸納存款，滙豐亦加碼港元定存年息，即日起上調3個月港元新資金定存年息70點子至高達4.6厘。該行指上調利率為考慮到利率及市場環境變化，密切留意市況適時調整息率。

滙豐3個月定存4.6厘

滙豐新推港元定存優惠，敘造3個月期定存，入場1萬元起，高端客尚玉、卓越理財客戶享年息4.6厘，滙豐One客戶及其他客戶享年息4.4厘。以存1萬元、享年息4.6厘計，3個月期滿穩賺至少113元利息。半年

期定存入場同為1萬元，滙豐尚玉、滙豐卓越理財客享年息4.3厘，滙豐One客戶及其他客戶享年息4.1厘。以存1萬元、享年息4.3厘計，半年期滿穩賺至少212元利息。滙豐又指，由即日起至年底，個人客戶凡於滙豐流動或網上理財以合資格新資金開立3個月定期存款（包括港元、美元、人民幣及其他適用外幣），除可享達4.6厘的優惠年利率外，該行亦會為客戶種一棵樹，以共建可持續發展綠色未來。在環球息口趨升下，不少銀行提供的港元定存年息早已高過5厘，而南洋商業銀行日前推出特選客戶定存優惠，港元1年期定存年息高達5.4厘，超越富邦及大新同期定存年息的5.1厘，暫在全港「高息之王」稱霸。該行特選客戶3個月及6個月定存利息

也高達5.2厘及5.3厘，同樣為全港最高。

南商存500萬年袋27萬

不過，南商提供的特選客定存優惠，除高息外，入場門檻亦較高，不論存期入場均要500萬元起。以存500萬元敘造1年期定存、年息5.4厘計，期滿可穩賺27萬元利息。若非特選客戶，敘造3、6及12個月期定存年息均為5厘，入場僅50萬元起，存一年料穩賺2.5萬元。臨近年尾，銀行搶存款戰況愈趨白熱化，惟部分中小型銀行開始稍為「留手」，多間虛銀定存年息都「跌穿」5厘。其中，平安壹賬通早前曾推出年息高達5.5厘的1年期定存，但已額滿，目前只提供年息4.6厘的9個月定存。

港元定存年息高見5.4厘

銀行	年息	存期	入場	備註
南商	5.4厘	1年	500萬元	特選客及新資金
	5.3厘	半年		
	5.2厘	3個月		
	5厘	3、6、12個月	50萬元	新資金於分行開立
大新	5.1厘	1年	100萬元	—
	4.95厘	半年		
	4.25厘	3個月		
富邦	5.1厘	1年	100萬元	全新資金
	4.9厘	半年		
	4.6厘	3個月		
恒生	5厘	半年	1萬元	特選客及合資格新資金
	4.8厘	3個月		
創興	5.05厘	半年	50萬元	經網上設立，存款上限為5,000萬元
	4.3厘	半年		
滙豐	4.6厘	3個月	1萬元	尚玉和卓越理財客
	4.1厘	半年		
	4.4厘	3個月		

製表：記者 馬翠媚