



# 五大港銀P息加0.125厘

## 業界：可轉按慳息 借500萬獲12.5萬回贈

美國聯儲局昨日一如市場預期加息0.25厘，聯邦基金利率目標區間上調到5厘至5.25厘，為去年3月開展加息周期以來連續第10次加息，累加5厘。香港大型銀行亦跟隨加息，滙豐率先宣布今日起將最優惠利率(P)加0.125厘，至5.75厘，中銀、渣打、恒生及東亞亦跟隨加P，同樣上調0.125厘，是港銀今年首次提升。以借500萬元計，加息後每月供款多約347元，首年利息開支多約4,464元。業界對此建議，大型銀行近日上調按揭現金回贈至2.5%，置業人士可借轉按慳息，借500萬元銀行現金回贈12.5萬元，可抵消加P影響。

◆香港文匯報記者 曾業俊

在美聯儲宣布加息後，滙豐率先表示由今日起上調港元最優惠利率(P)12.5點子，年利率由5.625厘調高至5.75厘。滙豐對上一次於去年12月中加P(25點子)。

### 滙豐預期利率走勢仍波動

滙豐香港區行政總裁林慧虹昨表示，自去年3月以來，美國聯邦基金利率已累積上調500點子。在不穩定的環球形勢下，市場預期利率走勢仍然波動。經過充分考慮宏觀經濟環境、本港銀行同業拆息走勢，以及對本港經濟的影響，相信昨日有關港元利率的調整合適。該行會繼續密切留意外圍環境的變化，有需要時調整利率水平。

隨後，中銀、渣打、恒生及東亞銀行亦相繼宣布上調P息12.5點子(見表)。

### 經絡：港銀仍有追加P壓力

滙豐自去年9月後已4次加息，累計達0.75厘。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明認為，港銀加P息基本需符合3項條件：一是港美息口差距進一步擴寬；二是套息交易持續，銀行結餘跌至500億元以下水平；三是一個月HIBOR處於高水平。昨日一個月HIBOR報3.63厘，連升11個工作日，並高於H按封頂息率，港匯再觸及弱方兌換保證，金管局出手承接港元沽盤，銀行體系總結餘將降至445.27億元，銀行根據自身資金狀況以及公司策略而再次上調P。他相信，如HIBOR持續上升，及銀行結餘再下降，港銀仍有追加P的壓力，加幅約0.125厘左右。

至於加息對樓市的影響，曹德明表示，是次港銀加息幅度不多，現時按息仍屬正常水平，市場對加息亦早有心理準備，大部分香港業主的還款能力穩健，置業時須接受壓力測試，加上現時本港經濟已逐步復常，因此即使香港或再次加息，對業主的影響及衝擊亦有限。

### 借500萬 每月供款多347元

利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣認為，港銀今次的加息幅度影響相對溫和。以500萬元貸款額、年期30年計，於加P後實際按息升至3.5厘，每月供款多約347元，首年利息開支多約4,464元。她指，由於近日大型銀行上調按揭現金回贈至2.5%，如選用高成數按揭計劃更可高達2.6%，是歷來的新高水平，足以抵銷加息的影響。舉例以500萬元貸款額計，有貸款額2.5%的現金回贈(即12.5萬元)，已等同於近9個月總利息開支，可有效抵消加息影響。

中原按揭董事總經理王美鳳相信美國加息周期已完結，息率將橫行一段時間以便觀察滯後影響及壓低通脹率之成效。港息方面，王美鳳指出，基於美國加息周期已見頂，本港P的加息周期很大機會已接近完結。至於HIBOR，由於是次港息跟隨美息周期上升步伐較緩慢，現時港元拆息仍明顯低於美息超過1厘，不排除在息率正常化過程下仍會追回升幅；若拆息稍後明顯上升逾4厘拉近與美息差幅，不排除本港按息仍有上調壓力。



### 現金回贈有助抵消加息影響

例子：貸款額500萬元、年期30年

H按實際按息	3.375%(加息前)	3.5%
月供	22,105元	22,452元(+347元)
壓力測試下家庭入息	46,664元	47,316元
現金回贈(假設為2.5%)	-	125,000元
首年利息開支	167,243元	173,470元
現金回贈佔首年利息開支	-	72%

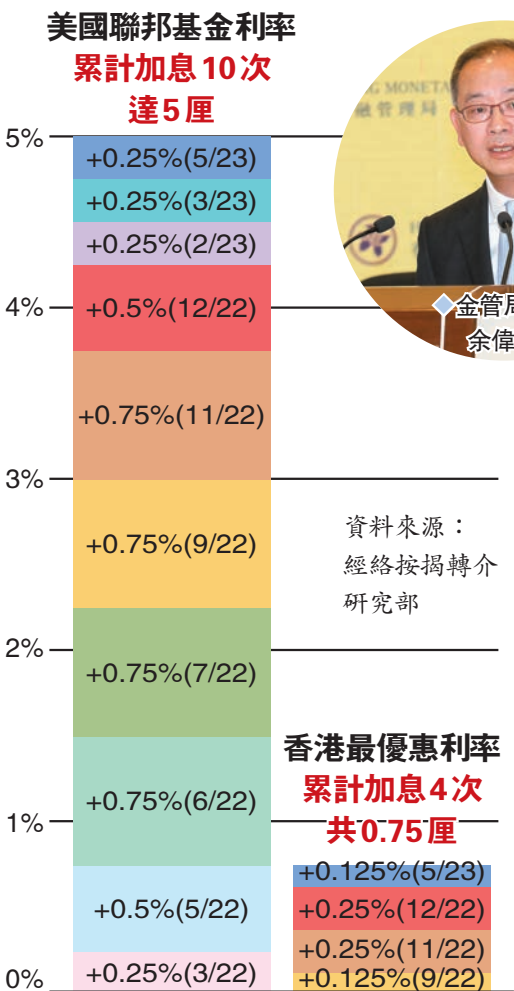
\*金管局向銀行發出指引，物業按揭貸款利率壓力測試須假設利率上升2%之下，按揭中報者的供款佔入息比率不多於60%。  
\*資料僅供參考，以銀行或貸款機構批核為準。資料來源：利嘉閣

### 銀行最優惠利率及紅簿仔利率

銀行	最優惠利率(厘)	港元儲蓄戶口利率(厘)
滙豐	5.625 → 5.75	0.625 → 0.75
恒生	5.625 → 5.75	0.625 → 0.75
中銀	5.625 → 5.75	0.625 → 0.75
渣打	5.875 → 6.00	0.625 → 0.75
東亞	5.875 → 6.00	0.625 → 0.75

註：滙豐、恒生的最優惠利率、港元儲蓄戶口利率5月5日生效；中銀、渣打及東亞的利率變動5月8日生效。  
◆美國聯儲局一如市場預期加息0.25厘後，本港主要銀行隨即將最優惠利率(P)上調0.125厘。資料圖片

### 2022年至23年 美國及香港加息周期情況



## 再接港元沽盤 金管局：料美將減息太樂觀

香港文匯報訊(記者 岑健榮)美國加息後，港元再觸及弱方保證，金管局昨日再承接46.71億港元沽盤。金管局總裁余偉文昨強調，再有港元流出銀行體系主要受套息交易影響，港銀會因應自身資金成本結構等因素調整息率，提醒市民留意銀行利率風險，並認為市場對美國將減息的預期屬過度樂觀。

### 過去一年49度接錢

美聯儲加息0.25厘，令聯邦基金目標利率提高到5厘至5.25厘，為這輪加息周期第10次加息，累加5厘，香港只有4次跟隨，累積只加0.75厘。港美息差擴大，港匯昨再觸及7.85弱方兌換保證水平，金管局昨凌晨宣布，根據聯匯機制承接46.71億港元沽盤。香港銀行體系總結餘將於5月5日跌至445.27億元。自2022年5月12日凌晨起，金管局已49度接錢，累計接錢2,936.25億港元。

余偉文昨表示，美聯儲加息0.25厘符合市場預期，而加息對美國經濟及通脹的影響有滯後，需要時間才會顯現出來。對於有意見指美聯儲或會於年內開始掉頭減息，他認為市場有時對此過度樂觀，而美聯儲亦未有提及大幅減息的可能性。

### 美經濟及通脹反應有滯後

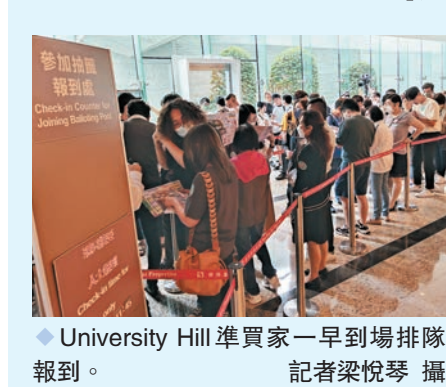
另外，余偉文表示，美國加息令港美息差擴大，市場有誘因進行套息交易，令資金慢慢由港元流去美元。港匯偏弱，金管局按照機制買入港幣以維持港幣穩定，令香港銀行體系總結餘下降，而近期已上升的港元拆息升勢持續，是正常現象，強調現時銀行體系資金仍然充裕，大家無須過度擔心。至於香港銀行體系總結餘會否持續下跌，他表示這受到套息交易等因素影響，認為市場對聯匯運作有充足的理解和經驗，亦對聯匯制度繼續充滿信心，而美國加息不會對香港構成任何貨幣金融穩定影響。

另一方面，中銀香港投資管理總經理王兆宗認為，美聯儲的議息聲明刪去「額外小幅加息是適當做法」的措詞，暗示加息行動接近尾聲。而且美聯儲主席鮑威爾表示通過累計5厘的加息幅度、縮表及信貸收緊將共同發揮作用，達到壓抑通脹的效果。王兆宗相信美國現時已進入加息周期末段，美聯儲需要更多時間觀察目前利率水平對經濟及物價的影響，從而調整貨幣政策步伐，但現時談論減息可謂言之尚早。

### 中銀：美進加息周期末段

不過，議息後，對貨幣政策較為敏感的美國2年債息跌13點子至3.8%，10年債息跌5點子至3.33%。就近期美國個別地區銀行事件，鮑威爾表示，美國銀行體系穩健，但會加強對同類型銀行的監管。王兆宗認為，美國政府就地區銀行事件的迅速反應暫時防止負面情緒蔓延，但市場信心依然薄弱，投資者仍需關注銀行信貸收緊情況以及其對通脹影響。

## 白石角樓盤即日沽清191伙



University Hill準買家一早到場排隊報到。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)繼然美國再加息0.25厘，以及滙豐等本港大型銀行亦加最優惠利率(P)0.125厘，仍無礙昨日新銷情。新地大埔白石角University Hill第2A期昨發售次輪191伙價單單位，另推25伙招標，消息指，上述價單單位至昨下午5時半沽清，入市氣氛依然熱烈，該盤短短6日售出約348伙。發展商隨即傍晚上載University Hill第2B期售樓書，預料最快今日開價。

新地副董事總經理雷雲表示，相信現時大部分買家均確認美息快將見頂，換言之，加息對樓市壓力相對不大。他又



何生指，加息對其供樓負擔有好大影響，但事前已計過數，加上太太一齊供樓，相信可以應付。記者梁悅琴攝

指，最近本港經濟數據向好，且昨日推售的University Hill時，看到萬人空巷場面，認為市民置業信心繼續加強。

University Hill買家：不擔心加息

現住沙田的買家Daniel斥資800萬元買入一伙兩房戶作自住。他指，已預期本港銀行再加息，不太擔心影響供樓負擔，計劃做六成按揭，並稱項目「價錢平、環境好」，且將有白石角港鐵站，故而選購。另一位住附近的首輪向隅買家邵小姐亦表示，買樓前已考慮過加息因素，覺得項目價錢合理，自己負擔得到，又想住新樓，因而入市。

不過，同樣是首輪向隅的年輕買家何先生則直言，加息對供樓負擔會有好大影響，惟自己已計過數，加上太太一齊供樓，相信可以應付到，並在今次購入1伙三房單位自住，選用建築期付款。至於為何選擇該盤，他指一方面家人住大埔區，另一方面看好未來將有港鐵站在旁等利好前景因素。

### 上載2B期售樓書 涉688伙

銷售理想下，新地昨日傍晚隨即上載University Hill第2B期售樓書，提供688伙，單位面積218至936方呎，部分連天台或花園。

### 各區項目特色戶接連售出

其他新盤成交方面，太古地產旗下灣仔EIGHT STAR STREET透過招標以4,350萬元售出21A單位，面積913方呎，呎價47,645元。此外，九龍建業旗下將軍澳海茵莊園昨錄2宗招標特色平台單位成交，分別為第1座2樓B1室，面積266方呎，售價549.2萬元，呎價20,647元；及第2座1樓C6室，面積259方呎，售價571萬元，呎價22,046元。

## 憧憬息口見頂 地產界睇升樓市

### 議息聲明啟示

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美聯儲昨再加息0.25厘，是自去年3月開展加息周期以來，連續第10次加息，亦是延續今年以來「小幅度」的加息步伐。而今次議息聲明中，更刪除暗示進一步加息的措辭。地產界人士相信美聯儲暗示了加息周期將結束，這將有助本港物業業加快復甦速度，料第二季發展商會加快推售新盤步伐，樓價料升5%。

### 聯儲刪暗示進一步加息措辭

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，美國加息10次達5厘，港銀行只跟隨加息4次，累計0.75厘。自2023年開始至今，對樓市利好消息湧現，如財案寬減物業印花稅、復常通關效應、引進人才計劃及美國放緩加息等，都為樓市起振興作用，由樓市小陽春踏入較長遠的升市。配合今次美聯儲刪去進一步加息的聲明，預示息口見頂，投資者入市比例料將增加，對豪宅市場具起動作用。

隨着加息陰霾減退，加上「五一黃金周」刺激零售業帶動整體經濟增長，陳永傑預料第二季樓市升勢將加快，發展商將趁機加快推盤步伐，料5月一手成交可達

1,500宗，二手成交有望增至4,000宗的理想水平，豪宅成交量增幅將較為明顯，預期第二季反映二手樓價的CCL升5%。

### 新盤埋身肉搏料推高成交量

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，隨着市場預期美國加息周期接近尾聲，加上多個新盤銷售進入大直路，如天濶、University Hill第2B期、滙都及維港、雙鑽等，在百花齊放下，預料5月一手成交量有望達2,000宗以上，屆時將按月升近1倍。二手方面，4月最後一周35屋苑交投反彈，並創3星期新高。預期受惠息口明朗化，二手交投將回升至4,000宗，樓價會進一步攀升。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，港銀跟隨美國加息屬市場預期之內，且幅度只是0.125厘，預料加息周期亦接近尾聲，相信對樓市影響不大。恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝亦稱，市場普遍認為美息接近見頂，加上明年美國總統大選，除通脹之外，美國亦需顧及經濟狀況，不排除之後可能開始減息。而本港首季GDP增2.7%，經濟數據向好，多項利好因素支持樓市發展。