



港銀加P 1/8厘 新盤賣平兩成

本輪累加5次共0.875厘 借500萬月供累增2391元

美聯儲宣布加息0.25厘，香港四大銀行滙豐、中銀、恒生及渣打等昨相繼宣布上調最優惠利率（P）0.125厘。今次加P息後，拆息按（H按）的封頂息隨即上移，置業人士每借100萬元的月供增約71元，借500萬元月供則增約350元，惟香港今輪加息周期已累計加息5次共0.875厘，現時借500萬元對比加息周期前，月供已增加了約2,391元或12%。市場人士相信，隨着加息因素發酵，短期樓價將受壓，昨日紅磡一新盤在加息後開價，平均呎價對比一年前低約兩成。（紅磡新盤報道詳見B1版）

◆香港文匯報記者 黎梓田



香港銀行最優惠利率一覽

銀行	最優惠利率 P(厘)	
	加息前	加息後
滙豐	5.75	5.875
恒生	5.75	5.875
中銀香港	5.75	5.875
東亞	5.875	6
工銀亞洲	5.875	6
渣打	6	6.125
華僑永亨	6.125	6.25

註：數據截至7月27日

美聯儲宣布加息0.25厘後，香港四大銀行滙豐、中銀、恒生及渣打昨天相繼宣布上調最優惠利率。

滙豐昨帶頭宣布由今日（28日）起，該行的最優惠利率由5.75厘，加至5.875厘，為自2008年1月後15年半新高。此為該行今年第二次加息，對上一次加息是今年5月5日，當時亦加0.125厘。今次加息後，以滙豐為例，假設貸款額500萬元、年期為30年，每月供款約22,803元，對比加息前22,452元增加351元或1.6%。惟滙豐今輪加息周期累計加息5次共0.875厘，今日借500萬元對比加息周期前，月供增加了約2,391元或12%。

就香港銀行上調最優惠利率，萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麟認為，美國再加息0.25厘，預計香港銀行同業拆息（HIBOR）仍會維持高位，現時高息口環境下將繼續影響新按揭成本。由於自去年起實際按息已累積一定升幅，短期內市場仍然沒有充足的購買力，部分中小型單位的上車買家或不能通過銀行壓力測試，短期內令樓價受壓，特別是二手樓價。

二手硬食加息 受影響大於新盤

王兆麟又指，香港現時經濟正在復甦，銀行沒有條件大幅調升最優惠利率，但由於銀行體系結餘大減，而美國加息周期仍未完結，與香港息差不會收窄，港銀今年內仍有機會加P，相信P利率動向仍是影響樓價最大因素。不過，由於部分發展商能為買家提供財務計劃及回贈，變相降低買家入市門檻，中和加息帶來的壓力，料

新盤反應會比二手盤好。他預計現時高息口負面因素會在2024年時開始舒緩，吸引更多住宅及非住宅物業投資者重投地產市場。

中原按揭董事總經理王美鳳指出，本月反映銀行資金成本的1個月拆息繼續上揚並平均處於5厘水平，昨日1個月拆息更上升至5.25厘，為近16年新高，明顯高於目前3.5厘的按息逾1.5厘，反映銀行資金成本持續有上升壓力，具指標影響力的滙豐銀行宣布上調最優惠利率0.125厘，加幅較美息溫和，料其他銀行將陸續跟隨，加息後市場按息將升至主要3.625厘。

不過，王美鳳認為，市場一般相信美國的加息期已幾近見頂，意味年內香港按息仍會低於過往歷史30年平均按息（約4厘）的水平，香港今輪5次加息累加0.875厘，加息對供樓負擔的影響仍屬大眾接受幅度，相信市場已逐步消化加息因素，對樓市實質影響不大。

發展商：樓市仍有龐大剛性需求

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀亦認為，港銀今次加息幅度溫和，香港有條件不跟足美國加息幅度，同時亦預料加息周期接近尾聲，加上市場已逐步消化加息消息，相信樓市仍有龐大剛性需求，短期或受加息影響而延遲入市，長遠影響不大。



王美鳳



王兆麟

加息 1/8 厘前後供款比較

(貸款額：500萬元，還款期：30年)

	P按計劃：P-2.25%	
	每月供款	壓力測試
加息前：P=5.75% 實際按息=3.5%	22,452元	47,316元
加息後：P=5.875% 實際按息=3.625%	22,803元 ↑351元 (1.6%)	47,971元 ↑655元 (1.4%)

連續5次加息前後供款比較

(貸款額：500萬元，還款期：30年)

	P按計劃：P-2.25%	
	每月供款	壓力測試
加息前：P=5% 實際按息：2.75%	20,412元	43,471元
加息後：P=5.875% 實際按息=3.625%	22,803元 ↑2,391元 (11.7%)	47,971元 ↑4,500元 (10.4%)

註：*最優惠利率指滙豐銀行所報之利率
資料來源：經絡按揭轉介研究部

金管局：高息環境將持續 小心利率風險

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）美聯儲如預期加息0.25厘，香港三大發鈔行亦上調最優惠利率（P）0.125厘。署理金管局總裁阮國恒昨表示，隨着美國持續加息，在聯匯制度的設計下，港元拆息亦逐步上升，不過縱使在加息環境下，他仍認為今年首季香港銀行體系的特定分類貸款比率比去年底上升速率不算太快，故相信有關風險可控，而銀行體系總存款量仍輕微上升，看不到有資金流出的情況，惟他提醒市民在加息環境下要對銀行借貸利率的波動做好準備。

樓價高低非金管局目標

阮國恒指，美聯儲自去年3月起已加息共5.25厘，惟美國通脹依然高企，聯儲局明確表示今年內減息機會低，高息環境或會維持一段時間。問到加息對經濟活動影響，他指自從年初復常通關之後，本地經濟活動復甦勢頭明顯，雖然高息環境對經濟活動或有抑制作用，但整體而言經濟復甦勢頭仍良好。對於會否再放寬樓市逆周期措施，他指，幾星期前公布調整政策時已強調，政策目標是銀行體系穩定及不影響市場平衡，並非針對樓價，金管局會考慮一系列因素才作出決定，目前太早評論。

他亦提到，近月滙匯表現稍強，而近期市場對港元資金需求有所提高，主要受上市公司派息等因素影響，惟整體銀行資金管理暢順及穩定，所以局方從銀行體系資金供需



平衡並未見到有特別需要關注的地方。

中銀料美明年才會減息

市場關注美國何時才停止加息，中銀香港個人數字金融產品部財富策略及分析處高級財富策略師張詩琪則認為，美聯儲為未來加息留下伏筆，旨在管理市場對通脹回落的樂觀預期，以防通脹反彈時需進一步收緊政策。她亦提到，由於美國核心通脹於去年9月才見頂，基於高基數效應，相信未來數月核心通脹仍會續跌。而議息後利率互換市場預計，今年再加息0.25厘的可能性輕微下跌。至於年內減息的可能性，她認為基於美國經濟衰退的風險正在下降，而利率期貨亦反映減息概率較大機會於明年出現。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明指，聯儲局去年開始透過連續多次大手加息作打

擊通脹，美國最新6月份消費者物價指數（CPI）進一步跌至3%，但與目標2%仍有差距，加上近月就業數字保持強勁，失業率仍維持低水平，聯儲局主席鮑威爾在議事會後更表示不排除9月再次加息的可能性。曹氏相信年內調頭減息的機會不大，年內聯邦基金利率將繼續維持高水平一段時間，視乎未來通脹及經濟數據。

紅簿仔息同步加0.125厘

美國昨凌晨公布議息結果後，港元拆息時隔1星期再度全線抽升，全部企穩5厘以上。另外，港銀亦調升港元活期存款的利率，其中滙豐即日起將港元儲蓄存款戶口的利率調高0.125厘，戶口結餘5,000元或以上，年息升至0.875厘，戶口結餘5,000元以下則維持零息，至於全面理財總值達100萬元及以上的額外年率維持0.001厘。

美息方向未明 二手交投勢低迷

買家觀望 香港文匯報訊（記者 黎梓田）香港銀行加息「層層疊疊」，累計加息5次合共0.875厘，令正在萎縮的二手交投雪上加霜，美聯儲預告9月份有可能再次加息控制通脹，即是代表香港的高息環境也將維持一段時間。有分析認為香港今年下半年樓市將經歷「短痛」，資金去向趨保守的心態下，樓市成交有可能持續牛皮，下半年樓價將會持平或錄得負增長。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，美聯儲主席鮑威爾昨日明言是否再加息取決於通脹，「不加息不減息的預測對香港樓市來說，算是最壞的說法。」他表示，由於市場繼續缺乏明確方向，成交將持續低迷，料今年內美國將繼續加息，即使不加亦不會調頭向下，下半年樓價將明確呈下行趨勢。

貨尾近2萬伙 逼近「危險線」

據中原研究部資料，今年上半年二手私宅登記宗數為18,134宗，較上年同期跌2%，反映復常通關對二手成交幫助不大。一手方面，最新數據顯示，今年第二季，一手私宅新盤貨尾量升至2003年後新高，有19,085伙，貼近2萬伙貨尾積存的「危險線」。至於上半年樓價，中原城市領先指數CCL上半年錄6.7%升幅，但最新報165.18點，已較今年高位錄1.9%的跌幅。

他又指，金管局月初放寬1,500萬元物業的按揭成數，有關措施確實減輕了置業人士的首期負擔，但對整體樓市交投氣氛幫助不大，7月份一二手成交依然膠着。昨日美國再度加息的消息，相信將令市場更為觀望，而且情況將於下半年持續，相信下半年樓價呈下跌趨勢，料下半年樓價跌幅將完全抵消上半年的升幅（6.7%），他料需待明年息口轉向，以及經濟好轉，香港樓市才有機會轉跌為升。

人才湧入帶動 差估租金5連升

香港文匯報訊（記者 曾業俊）加息周期遲遲未見頂，加上新盤貨尾大量囤積，香港樓市倍添壓力，拖累樓價連跌兩月。差估署昨公布，6月份私宅售價指數報349點，按月跌0.54%，兩個月累跌1.47%，為4個月低位，按年則跌8.59%；與2021年9月的歷史高位398.1點相比，跌12.33%。總計今年上半年，樓價累升4.27%。租金則連升5個月，6月份租金指數報181.1點，按月升0.56%，按年升1.74%，今年上半年累漲3.19%。中小型單位（A、B、C類）租金報184.1點，按月升0.55%；大型單位（D、E類）報147點，按月升1.1%。

6萬人才湧入撐起租金

市場分析指出，租金連續5個月上升，主要是受到特區政府積極「搶人才」帶動，截至6月底各項輸入人才計劃已收到超過10萬宗申請，當中6萬宗已獲批，大量人才湧入加上內地生暑期租賃旺季來臨，帶動住宅租賃市場。同時在按揭持續加息之下，租樓平過買樓，帶動近月租金向上。高力香港研究部主管李婉茵表示，私人住宅價格連跌兩個月，主要是由於6月中旬港銀同業拆息（HIBOR）急升，隔夜拆息一度高見5.75厘，大大加重資金成本，令市場情緒更趨謹



大量人才湧入加上內地生暑期租賃旺季來臨，帶動住宅租賃市場。 資料圖片

慎。隨美聯儲加息0.25厘，港銀亦加息0.125厘，相信下半年加息陰霾仍未散去，買家將繼續觀望，樓市交投或持續牛皮，樓價跌幅或會擴大，預料高息環境最快要到明年第二季才有機會調整；估計下半年樓價將會持平或錄得負增長，全年樓價則按年約1%至4%。

樓價下季或反彈3%至5%

利嘉閣地產研究部主管陳海潮展望，發展商將持續貼市價推售新盤，加上息口走勢未明朗，買家入市意慾減弱，而金管局進一步放寬中高價物業按揭的效果暫時極微，因此預期7月份樓價指數將再跌0.5%，至8月份再跌，9月份喘定，估計第三季樓價將回落約1.3%。隨加息周期快將完結，配合香港經濟復甦及人才輸入計劃等利好因素，第四季樓價有望反彈3%至5%，全年樓價升幅料達6%至8%。