

滙豐H按封頂息加0.5厘月供增6.3%

市場消息指，有大型銀行計劃上調拆息按揭計劃（H按）鎖息上限0.5厘，由現時P-2.25厘增加至P-1.75厘，即實際封頂息率由3.625厘增加0.5厘至4.125厘，同時現金回贈亦會大幅下調，據指該銀行為滙豐。以500萬元貸款額計，每月供款由22,803元增至24,232元，增加1,429元或6.3%，壓力測試將加2,663元（5.6%）至50,634元。按揭業界指，拆息（HIBOR）料將繼續徘徊高水平一段時間，其他銀行或會跟隨調整按揭息率或相關優惠。

◆香港文匯報記者 黎梓田



滙豐 H按計劃調整前後變化

貸款額：500萬元 還款期：30年
H按計劃：H+1.3% P=5.875%

	調升前	調升後
封頂息率	P-2.25%	P-1.75%
實際按息	3.625%	4.125%
每月供款	22,803元	24,232元 +1,429元或6.3%
壓力測試	47,971元	50,634元 +2,663元或5.6%

◆最優惠利率(P)指大型銀行所報之利率
資料來源：經絡按揭轉介研究部

與此同時，滙豐宣布調高港元定存利率，港元3個月存息加50點子，6個月存息加60點子，現時該行高階理財客享3個月定存息率有4厘，6個月定存息則達4.2厘。

以500萬元貸款額、供款30年，新造H按計劃為H+1.3厘，並以封頂息率計算，上調鎖息上限前，H按鎖息上限為P-2.25厘（P為5.875厘），實際封頂息率為3.625厘，每月供款為22,803元，壓力測試為47,971元。上調鎖息上限後，H按鎖息上限為P-1.75厘（P仍為5.875厘），實際封頂息率為4.125厘，每月供款將增加1,429元（6.3%）至24,232元；壓力測試將增加2,663元（5.6%）至50,634元。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，今年拆息（HIBOR）一直反覆攀升並曾創下逾15年半新高，而HIBOR已多個月維持高水平，並長期高於H按鎖息上限，兩者差距更曾多達1.5%。現時美國仍有通脹壓力，聯儲局年內

或再加息以降低通脹，美息將繼續維持高位，港美息口差距或將進一步擴寬，料HIBOR將繼續徘徊高水平一段時間。

其他銀行或跟隨調整

因此，該大型銀行為確保息口高企時可保持利潤空間而上調H按鎖息上限之後，HIBOR與H按鎖息上限的差距將大幅收窄至0.105%，此舉亦可紓緩HIBOR高企而帶來的壓力，屬合適決定，並有利維持銀行體系以及按揭市場長遠發展。曹德明表示，其他銀行或會根據自身資金成本及公司策略，跟隨調整按揭息率或相關優惠，建議打算置業客戶根據自身負擔能力，量力而為入市。

中原按揭董事總經理王美鳳也指，由於拆息將持續高逾4厘水平，銀行調整新造按揭息率後，實際按息處於4.125厘才較可紓緩息差壓力，相信會有其他銀行跟隨。事實上，礙於資

金成本上升，部分銀行尤其中小型銀行已提早上調新造按息，故此在加息週期內現時銀行之間的按揭息率差幅擴大，現介乎3.625厘至3.875厘為主，個別為4厘以上，銀行按揭現金回贈的差幅亦頗大，部分高達3厘至3.1厘，部分則介乎1.5厘至2.5厘。

銀行轉按市場恐遭重創

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝稱，進入9月上旬，前日一個月HIBOR雖然企穩4.23厘，但一年HIBOR仍然維持高達5.25厘，反映市場預期利率不會大幅回落。他預計這次上調後，銀行不會再次主動調整按揭封頂利率，但不排除最優惠利率(P)仍然有機會上升。而近月物業新買宗數已回到沙士時期水平，銀行按揭業務主要靠轉按驅動，尤其較早前政府放寬按揭成數掀起轉按熱潮，但今次加息將重創轉按市場，銀行按揭業務會進入寒冬期。

樓價指數四連跌共挫2.2%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港樓價連跌4周，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）本周再跌0.38%，最新報161.79點，重回今年2月水平；4區樓價升跌參半，當中新界西單周跌逾2%。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀預計，第三季指數將下試160點水平，若第四季無利好消息刺激樓市，相信2023年全年樓價升幅有可能被蒸發。

全年累計升幅或下季蒸發

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，CCL最新報161.79點，按周跌0.38%，指數創29周新低，重返今年2月時水平。今周樓價指數是反映8月20日油塘新盤觀海軒I首輪開售當周市況，新盤低價推售熱賣，市場購買力轉向一手，二手樓市持續受壓，CCL連跌4周共2.19%。

楊明儀指，整體樓價走勢持續向下，本周CCL跌穿162點，預計第三季目標將降至160點水平，現時僅相差1.79點或1.11%。由今年4月高位168.40點計，CCL近21周已累跌3.93%，今年整體樓價升幅收窄至3.20%。

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報161.65點，按周跌0.51%。CCL(中小型單位)報160.47點，按周跌0.46%。兩者齊跌4周，累跌2.53%及2.37%，兼同創29周新低，重返今年2月時水平。至於CCL(大型單位)報168.32點，連續2周持平，按周沒有升跌。

四區樓價二升二跌，走勢各自反覆向下。新界西CCL Mass報149.72點，按周跌2.08%，連跌2周共2.34%。新界西指數創29周新低，重返今年2月時水平。九龍CCL Mass報155.98點，按周跌0.54%。港島CCL Mass報161.21點，按周升0.07%，連跌4周後回穩，但指數仍為29周次低，重返今年2月時水平。新界東CCL Mass報176.83點，按周升0.85%。

2023年整體樓價升幅逐步收窄，CCL累升3.20%，CCL Mass升3.42%，CCL(中小型單位)升3.70%，CCL(大型單位)升1.00%。港島、九龍、新界東及新界西升3.41%、3.45%、4.01%及2.96%。



EY 安永
Building a better working world

75 華章思源 匠心致遠
Embracing our heritage Shaping the future

熱烈祝賀
香港文匯報創刊75周年

© 2023 安永·中國。版權所有。APAC no. 03018276 ED None



熱烈祝賀
香港文匯報
創刊 75 周年

客觀持平

Rotary
Club of Abacus
Hong Kong
香港精算扶輪社

創社社長伍培坤 社長尤明德
暨全體社友 致意