

近月香港樓價下調速

度加快，但屋漏偏逢連夜雨，香港銀行3

日再隨美聯儲加息，四大行上調最優惠利率（P）0.25厘，為9

月份即3個月來第二度加息，累加0.375厘，以貸款500萬元（港元，下同），年

期30年計，每月供款較9月加P前增加989元。在「樓價跌身家減」之下供款卻增加，買樓市民可謂

雙重損失。香港財政司司長陳茂波3日提醒，預料美國會進一步加息，疫情下香港的經營環境亦一般，樓價會再下跌，市

民要小心衡量風險。

◆香港文匯報記者 黎梓田

3個月兩度加息 借500萬月供增989元

價跌供款增 買樓防雙失

▼香港銀行3日再隨美聯儲加息。四大行率先上調最優惠利率（P）0.25厘，為9月份以來第二度加息，進一步加大市民供樓負擔。
資料圖片

如市場預期，美聯儲3日宣布上調聯邦基金利率0.75厘，最新3.75厘至4厘。聯匯制度下，香港銀行資金成本壓力亦急增，滙豐、恒生3日相繼上調港元最優惠利率（P）0.25厘，最新P為5.375厘，4日生效。

中銀香港同樣上調P加0.25厘至5.375厘，但下周一生效。渣打則下周一將P由5.375厘調升至5.625厘。市場預料，在龍頭銀行加息下，其他中小銀行未來幾日將會陸續跟隨加息。

計及調「封頂息」變相累加0.625厘

表面上，今次是港銀年內第二次加P，累加幅度0.375厘，以借500萬元貸款、年期30年計，每月供款較9月加P前增加989元。

不過，利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣指出，由於銀行早前曾多次上調H按鎖息上限，疊加影響下，現時大型銀行H按鎖息上限為P減2.25厘，在銀行加P至5.375厘之下，二手物業的實際按息已升至3.125厘，等同已經累積加息0.625厘，用上述借500萬元例子計，月供款已增至21,419元，較9月上調鎖息上限及P加息前，增加了1,663元（8.42%）。

值得注意的是，美國雖然在3月份展開今輪的加息周期，至今6度加息，惟在其初期幾次加息期間，香港與H按掛鈎的一個月拆息（HIBOR）一直未有太大變化，直到美國6月大幅度加息後，香港一個月拆息才起動，以美國6月大幅加息前的香港一個月拆息約0.18375%厘（以5月23日）計，當時二手物業的實際按息約為1.48厘，同樣用上借500萬元貸款為例，當時月供約17,208元，對比4日（經過上調鎖息上限及兩度加P後）新造二手物業月供款，已比5月份時多出4,211元或24.5%，供樓負

擔大為加重。

樓市響起警號 CCL年內跌8.9%

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，目前香港的經濟及樓市情況都不樂觀，CCL今年首10個月已錄得8.9%的跌幅，樓價持續下滑，加上樓市多個數據如負資產、銀主盤及新盤貨尾量都創多年新高，同時無論新盤或二手成交都明顯放緩，反映樓市已響起警號。美國再加息會令港元拆息持續向上，料香港銀行將會再次上調最優惠利率，加息無疑增加市民供樓負擔，令樓市雪上加霜。

他指出，雖然預計美國最快下月會縮減加息幅度，但有機會延長加息周期，對樓市而言可謂延長痛苦。樓市今年首10個月一手及二手成交量合共錄得37,200餘宗，預計全年可錄約44,000宗，將會是1996年有紀錄以來歷史新低。樓價方面，以樓價每月下調2%的速度，料第四季將下跌6%，全年下跌15%，個別屋苑更有機會下挫20%。他坦言：「這已屬樓市危險信號，期望政府因時制宜，檢視樓市辣招，及時減辣，穩定經濟。」

拆息攀升 港銀有再加P傾向

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，拆息一直攀升，3日一個月HIBOR為3.21厘，並已連續9個工作天維持3厘以上水平，早已高於一般銀行新造P按息率及H按封頂息率，相信年內一個月HIBOR將挑戰3.5厘以上水平。香港銀行於下月議息會議後或再調升P，加息幅度約0.25厘或以上。星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝及中原按揭董事總經理王鳳凰同料銀行有再加P的壓力，莊錦輝預計未來一年P會加多1厘。



港銀近期加息供樓款項變化 貨幣：港元

例子：貸款額500萬元，年期30年	8月		9月		11月	
	加封頂息前	封頂息後	第一次加P後	第二次加P後	第一次加P後	第二次加P後
一般P息率	5厘	5厘	5.125厘	5.375厘	5.125厘	5.375厘
實際息率	2.5厘 ^H	2.75厘 [#]	2.875厘 [#]	3.125厘 [#]	2.875厘 [#]	3.125厘 [#]
月供(元)	19,756	20,412	20,745	21,419	20,745	21,419
較8月加息前(元)	-	+656	+989	+1,663	-	+1,663
	-	+3.32%	+5.01%	+8.42%	-	+8.42%
全期利息支出(元)	約211.2萬	約234.8萬	約246.8萬	約271萬	約246.8萬	約271萬
較8月加息前(元)	-	+23.61萬	+35.59萬	+59.86萬	-	+59.86萬
	-	+11.18%	+16.85%	+28.34%	-	+28.34%

^HH按封頂息以P-2.5厘計 [#]H按封頂息以P-2.25厘計
註：以上資料僅屬參考，以銀行或金融機構實際計劃為準

小財技捱過加息期

面對銀行不斷加息，看着持續上漲的供樓支出，香港小市民當然要想辦法渡過難關。絕大部分人想到的是節衣縮食，這當然是個無奈的可行辦法，但業內推薦一個小財技：「轉按再轉按」，就是透過轉按，把按揭年期拉長，變相減輕每月支出，例如供樓年期本來25年，轉按時變30年，平均下來每月供款可以省千元（港元，下同）。

例如年初購入單位借500萬元貸款，按25年，當時H按封頂利率仍是2.5厘，每月供款22,431元，全期總利息支出為172.9萬元。如果轉按，便要以最新的按揭利率去計算，

假設仍然選擇H按，封頂利率已升至3.125厘，按揭年期拉長至30年，月供就降至21,419元，每月供少1,012元。

但全期利息支出就變成約271萬元，較之前大增約98萬元。故此當一兩年後息口回落時，就要再轉按，將30年供款期縮回25年。

說白了，這個小財技就是「以時間作賭注」，賭的是轉按的兩年罰息期一過便能重新轉按藉以「重生」，財技重點是「先捱過這段艱難時間」。但沒有人有水晶球，說不準兩年後利息繼續升，屆時買家不論是否再次轉按，都要「硬食」這筆利息支出。可以說，加息之下，人人是輸家。

●香港文匯報記者 顏倫樂

加息後開價 紅磡新盤4個月平11%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）香港銀行3日加息四分一厘，發展商推盤亦變陣應對。恒地紅磡必嘉坊第2期必嘉坊，迎匯3日公布首張價單，首批56套入場費458.82萬元（港元，下同），折實平均呎價21,238元，較6月第1期的23,888元低了11%外，亦於付款方法中加入「供款假期」，其中不超過樓價一成的二按貸款，首12個月享有「供款假期」，其間不需要償還本金及利息，以減輕買家一開始的供樓負擔。

恒基物業營業（一）部總經理林達民表示，必嘉坊、迎匯的首批定價已考慮最新市況，形容開價屬「無憂價」，意思是買家無需憂慮的價錢，日後有提價空間。

他又指出，美國已多次加息，日後料將更審慎才會再加息，預計加息已接近尾聲，料為最後一至兩次，又指加息主要為壓制高通脹，認為市場需要關注GDP增長。

折扣較首期大 貼近二手樓價

值得注意的是，今批單位最高折扣達10%，對比6月時項目1期必嘉坊、曠匯首批68套的最高折扣5%，多出5個百分點。

據代理資料，項目調低開價後，已貼近市場價。項目附近的新管二手屋苑現時平均呎價亦介乎2萬至2.1萬元左右。項目4日起開放示範單位予公眾參觀，最快5日起收票，目標月內開售。

加P後銀行同步加紅簿仔息

銀行	最優惠利率（P）	港元儲蓄戶口年利率
滙豐	5.125厘→5.375厘	0.125厘→0.375厘
恒生	5.125厘→5.375厘	0.125厘→0.375厘
中銀	5.125厘→5.375厘	0.125厘→0.375厘
渣打	5.375厘→5.625厘	0.125厘→0.375厘

資料來源：綜合各銀行公布

陳茂波：暫無需調整樓市措施 余偉文：需準備息率續升

香港文匯報訊（記者 曾業俊）美聯儲3日再宣布加息0.75厘，多間香港大型銀行亦上調最優惠利率（P）。

香港財政司司長陳茂波3日認為，美聯儲加息符合市場預期，日後加息的步伐可能會放緩，但都不可以期望很快會停止加息。而香港經濟面對不少挑戰，樓價未來繼續輕微下調是意料之中，市民無需過分擔心。

香港金管局3日早上亦提高貼現窗基本利率75基點至4.25厘，總裁余偉文提醒市民，

需準備銀行息率進一步上升。

對於近期負債資產個案增多，陳茂波表示，目前香港負債資產個案大約500多宗，與1997至2003年的低潮期比較不算高，因為當年的負債資產個案超過10萬宗。現時的負債資產個案大多來自銀行職員，由於他們可獲得銀行給予的高成數兼低息「Staff Loan」貸款，所以當樓價下調，這些個案受較大影響。最近樓價繼續輕微下調亦是意料中事，政府會繼續留意市場

情況。他重申，各項樓市需求管理措施是希望讓香港未有物業、想購買物業的人士能夠有優先機會，在審視了樓市的各項情況後，目前仍不需要調整這些措施。

陳茂波指出，香港早幾日公布第三季的GDP萎縮4.5%，連續三季收縮，主要由於出口已連續幾個月下跌較多，一方面因為外圍經濟環境轉差，以致需求萎縮，同時疫情打亂了跨境運輸物流，亦打擊企業

經營環境，導致固定投資亦見萎縮。特區政府正研判若疫情持續受控，將繼續恢復對外往還，以穩定經濟。檢視過不同的數據和市場交投等各方面後，特區政府認為對樓市和金融無需過分擔心。

港金管局料港元拆息趨升

余偉文亦強調，美國加息不會影響香港的金融及貨幣穩定，聯繫匯率制度也一直行之有效。隨著美國持續加息，港美息差

擴闊引發的套息交易會驅使資金逐漸從港元流向美元，因此港元匯率偏弱是正常現象。如果美國持續加息，相信港元拆息會繼續上升。雖然港元拆息跟隨美元拆息上升的速度和幅度，最終仍取決於本地市場港元資金的供求，但市民必須對港元拆息進一步上升有所準備。市民亦必須對銀行息率的進一步上升有所準備，並且在作出置業、按揭或其他借貸決定時，必須小心評估及管理有關風險。