

# 匯豐中銀加H按息 加息周期恐來臨

## 星展跟隨 渣打東亞永亨暫按兵不動

香港文匯報訊(記者 馬子豪)在港島區樓價指數破97創新高之際,樓按市場兩大龍頭匯豐及中銀香港(2388)昨宣布調高同業拆息(Hibor)按揭計劃(下稱「H按」)的息率,中銀加幅最多達0.4厘,匯豐更狠加0.5厘。分析指出,息口上升訊號日趨明顯,隨着主要銀行宣布上調拆息按揭,可見本港正逐漸步入加息周期,置業人士宜小心入市。

本港置業人士借平錢買樓的光景漸漸不再。繼樓按三哥恒生銀行(0011)上月淡出H按市場後,中銀昨率先將H按息率由H+0.8至1厘,調升至H+0.9至1.2厘,加幅由0.1至0.4厘;匯豐隨後亦宣布,H按由原H+0.8至1厘,加至H+0.9至1.3厘,加幅0.1至0.5厘;及後,星展香港緊隨加H按息0.1厘,至H+0.9厘。匯豐調高之息口由今日起生效,而中銀則由下周一(14日)起生效。

### 加按息乃因應近期拆息抽升

至於日前有消息指將於下周調高按息的渣打銀行,市場消息指其新利率將會為H+1至1.25厘,但渣打發言人稱現階段會保持在H+0.8厘至1厘。而H按低至H+0.7厘的大新銀行,優惠期將於下周二(15日)屆滿,該行發言人表示,目前仍在檢討按息水平。東亞、永亨等尚未調高按息的銀行,至截稿止暫仍按兵不動。

對於是次調高按息的行動,中銀香港發言人解釋,是次上調利率是有見拆息和最佳惠利率逐步回升,故需要加息。匯豐的回應則是鑑於市場情況及息口走勢,而作出相關行動。

銀行界人士指出,以上的加按息理由,其背後的深層意義,已然超出早前恒生淡出H按市場時,是基於利潤微薄及資金成本等的營運上的困難,而是有見息口已出

### 銀行拆息按揭比較

匯豐: H+0.9至1.3厘
中銀: H+0.9至1.2厘
恒生: 暫不提供
渣打: H+0.8至1厘
大新: H+0.7至1厘,上限為P-2.8厘
星展: H+0.9厘

註:中銀新H按息下周一生效



本港正逐漸步入加息周期,置業人士宜小心入市。

現抽升現象,故有必要調高按息。事實上,低息環境為樓價高企不下的原因之一,環球資金湧向香港找尋機會,因而推高樓價,倘資金流走,樓價失去支持,或造成樓價下滑。

### 反映業界警覺樓市風險上升

更甚的是,目前流行超低息按揭,供樓人士尚且可「借平錢」;惟當息率抽高,其供樓負擔便會劇增,除令供樓人士百上加斤外,亦令銀行信貸質素惡化。故銀行加按息的舉動,乃為銀行警覺樓市風險上升,要確保供樓人士有足夠還款能力,以及維持銀行信貸質素。

### 銀行貸款轉向企業及內地客

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓亦指出,是次有主要銀行宣布於下週起上調拆息按揭,可見本港正逐漸步入加

息周期。而早前金管局總裁陳德霖在立法會議上,已預警利率走勢轉向或較預期快。另外,近期港元銀根有吃緊跡象,一個月同業拆息已由半個月約0.14厘,升至昨日的0.2厘。

除了息口因素外,銀行界人士指出,銀行近期多了貸款選擇,比如來自內地的貸款需求,以及本地企業貸款等,利潤遠較低息按揭高,銀行自然將貸款集中力轉移,不再用像去年般以極低息爭奪按息貸款。

### 200萬元物業加息後供款變化

按揭計劃	P^-3.1%	加息1厘	H+0.7%	H+1.2%	H+1.6%	定息
實際按息	2.15%	3.15%	0.90%	1.40%	1.80%	1.68%
每月供款額	7,182	7,870	6,376	6,691	6,951	6,872
加息後供款變化	—	+688	—	+315	+574	—
每月供樓負擔比率	28.20%	30.90%	25.00%	26.20%	27.30%	26.90%

以200萬物業、七成按揭借140萬、供款期為20年計算;\*以銀行公會3月11日公布之1個月同業拆息0.2%計算;^P為5.25%

每月供款負擔比率=(每月供款/居於私人住宅的家庭入息中位數)×100%

以統計處公布之2011年第4季居於私人住宅之家庭入息中位數為\$25,500計算

資料來源:經絡按揭轉介研究部

### 每100萬借貸加息0.2厘月供款額變動

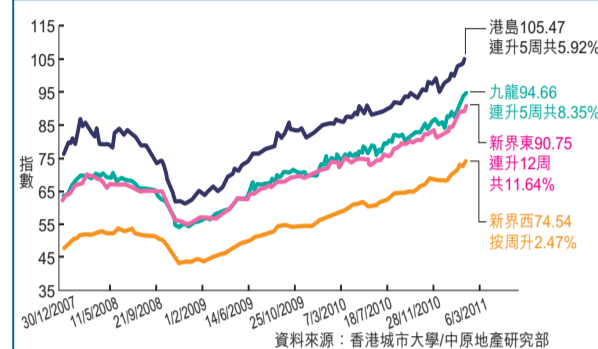
借貸額	按息1.2厘		差額
	供款(元)	供款(元)	
100萬	4,599	4,689	90
200萬	9,198	9,377	179
300萬	13,797	14,066	269
500萬	22,995	23,444	449

註:以20年還款期計算

### 中原城市港島區大型屋苑領先指數



### 中原城市港島區大型屋苑領先指數



# 港島大屋苑樓價破97創新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府去年連番出招壓樓市,但市場消化消息後,香港住宅樓價繼續升勢,其中港島區大型屋苑樓價已連升5周,最新報105.47點,率先升破97年水平,創出歷史新高。

## 帝景園呎價22779元 按月升18%最勁

根據中原城市指數成份屋苑樓價走勢顯示,港島區半山帝景園的樓價按月升幅最大,最新平均呎價達22,779元,升幅達18.13%,其次為上環帝后華庭,平均呎價9,056元,按月升幅為9.78%,至於北角和富中心最新平均呎價9,476元,按月升幅亦達7.72%。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,中原城市港島區大型屋苑樓價指數最新報105.47點,率先升破97年水平,較1997年6月29日的104.61點高位,高出0.81%,創歷史新高。此外,港島區樓價指數按周上升1.62%,並連升5周共5.92%。

## 九龍新界東西樓價 創逾13年新高

至於九龍、新界東及新界西區樓價亦全線上升,指數同創逾13年新高。九龍區指數報94.66點,按周上升0.93%,並連升5周共8.35%。新界東區指數報90.75點,按周上升1.96%,並連升12周共11.64%。新界西區指數報74.54點,按周上升2.47%。

黃良昇預料,今年上半年中原城市領先指數可達至97年水平。中原城市領先指數最新報96.44點,按周上升1.71%,並連升5周共6.17%,亦創出逾13年新高。中原城市大型屋苑領先指數最新報93.58點,按周上升1.58%,並連升5周共6.47%,亦創出逾13年新高。



港島區中半山帝景園樓價按月升幅最大。資料圖片

## H按市佔率92%

現時香港置業者選用樓宇按揭,一般分為與銀行同業拆息(Hibor)掛鈎的按揭(即「H按」),以傳統最優惠利率按揭(即「P按」)及定息按揭三款。

### 與拆息掛鈎 一般利息封頂

所謂H按,一般是指按息以銀行互相借貸的成本息率為基礎,正常情況是借貸日期愈短,風險愈低,利息自然較低。惟當資金緊絀時,如08年底爆發金融海嘯,令全球資金緊絀,本地一個月拆息曾高見4.99厘,用家便需支付較高的利息。不過,為了令借款者安心選用H按,減少拆息一旦大幅波動的影響,香港銀行一般都會為H按提供利息封頂上限。

### 息率較P按低 銀行紛搶攻

H按於澳洲早已流行,香港還是近2、3年最盛行,主要因為香港近年市場資金太充裕,拆息持續低企,與P按實際按息要2.5厘相比,H按的按息只約1厘,的確令置業者可以省回不少利息支出。去年2月匯豐亦加入搶攻H按下,更令H按佔按揭市場比例大幅提升,遠遠拋離傳統P按,持續創新高。金管局公布住宅按揭數據顯示,選用H按的按揭比率已由去年2月的64.3%,大幅上升至今年1月的92.2%,創新高。

至於最優惠利率按揭(即P按)指以銀行最優惠利率作按揭息率,以往數十年香港置業者都以選用最優惠利率按揭為主,由20年前的P+X,變成如今的P-X。此外,定息按揭指借入於按揭期內息率不變的一種貸款。

香港文匯報記者 梁悅琴

## 定息按揭 免加息潮沒頂



香港文匯報訊(記者 趙建強)繼恒生銀行以息差太低而宣布「半退出」同業拆息(Hibor)按揭(下稱「H按」)市場後,中銀和匯豐昨日亦先後宣布調高H按息平均0.2厘,按揭專家表示,相信其他銀行將陸續跟隨大行調高按息,但由於幅度尚輕微,每100萬元的借貸,月供款大約增加90元,料對樓市影響不大。而且,H按息率仍然較定息按揭(約1.68%)及最優惠利率(P按)按揭(約2%)為低,相信H按市佔率受影響有限。

不過,中原按揭經紀董事總經理王美鳳認為,現階段指按息會大幅抽高仍言之尚早。相信其他銀行跟隨調高H按後,息率會維持一段時間,她又預期最快至今年底或明年初美國方會加息,本港跟隨加息亦有滯後,暫無須提早選用定息按揭,相信H按仍可吸引買家支持。

### 料無礙樓價 或削弱市場氣氛

至於對樓價的影響,王美鳳認為此次調高息率對實際供款影響並不會太大,現階段低息環境並未有太大改變。經絡按揭數據顯示,以200萬元物業,七成按揭,供款期20年計算,由一個月同業拆息加0.7%(實際0.9%)提高至H+1.2%(實際1.4%),每月供款亦不過由6,376元增至6,691元,幅度不過300餘元,劉圓圓相信,如此輕微的息口波動遠不如供應量對樓價的影響為大,不過此次加息,亦不排除令樓市氣氛出現轉變,或會有用家擔憂供樓負擔太大而轉買為租。

### 買家應計算加息對負擔影響

中銀調高同業拆息按揭計劃至H+1.2%之後,以昨日一個月同業拆息0.2%計算,實際按息亦不過1.4%。經絡按揭首席經濟分析師劉圓圓指出,目前H按市場佔有率約為92.2%,佔市場主導地位,雖然H按有抽高可能,但仍較定息及P按為低,相信大部分買家仍會繼續選用H按。本港按息已經長期位於極低水平,劉圓圓認

# 中銀:港土地足夠40年發展



本港尚有很多工業用地,可發展住宅用途。資料圖片

香港文匯報訊(記者 趙建強)對於本港樓市泡沫形成的癥結,普遍分析均歸咎於過去幾年土地供應嚴重不足,雖然政府今年財政預算案中計劃大幅增加土地供應,但亦有言論擔心本港可供發展土地未能應付長遠需求。中銀發表研究的報告從土地供應、人口增長作分析,認為本港土地足夠未來30至40年發展,可安置約90萬人口,不會出現「無地蓋樓」使樓價只升不跌。

### 不會因無地蓋樓使樓價長升

中銀報告認為,目前港府由於土地儲備透明度不足,令市場瀰漫香港已缺乏興建物業土地的信息,使樓價持續攀升。在一般港人認識中,本港陸地面積中約75%的地方不適合開發,可用作城市發展的土地只有260平方公里,而新加坡可開發土地則為

香港的2.6倍,但人口僅為香港的7成。另外,環保意識提高亦影響城市拓展的空間。

### 至少可建30萬伙 安置90萬人

不過,中銀經濟研究員應堅解釋,97年回歸時,香港仍有43平方公里空置土地可供發展,過去10年通過拍賣、招標、換地及批地等方式推出土地約20平方公里,其中8成以上為公屋及居屋用地,以每年建設1.5萬個單位測算,公營房屋用地可維持幾十年之用。保守估計,若現有空置土地中有10平方公里用以興建住宅,至少可建30萬個單位,安置90萬人口,可見土地供應並不是想像中緊張。

### 舊樓農工地可釋放大量土地

事實上,除了政府主要土地供應來源「官地」

規模多少一向沒有對外公布外,應堅指,全港約有4,000幢樓齡超過50年的樓宇,且每年以近500幢速度增加,若舊樓被收購及拆遷,可釋放大量土地。而四大發展商長實、新地、新世界及恒基持有農地合計達912公頃,港府啟德發展計劃、古洞北一粉嶺北一打鼓嶺「三合一」新市鎮等,住宅用地亦分別達36公頃及166公頃,合計可提供5.2萬個單位。其餘工業用地及石礦場改建、岩洞利用、東涌新市鎮及其他維港外地區填海,可建單位數量仍極多。

### 增土儲透明度 正確引導需求

除此之外,本港人口增長亦遠低於預期,回歸前估計2011年港人口將增至810萬,但去年底實際人口僅710萬,人口增長率0.7%,低於預測的1.6%。因此,雖然內地買家增多使本港樓市出現不確定性,但應堅認為,政府若增加土地儲備信息透明度,正確引導市民置業需求,可使市民可憑借充足的資料作出入市決定,以免因相信未來將無地蓋樓,樓價將長期看漲,而匆忙上車。