

匯豐 加息 按揭 按息半厘

資金成本漲 按息年內5度調高 其他銀行勢跟隨

香港文匯報訊(記者 馬子豪)本港樓市在下半年回軟,但銀行資金成本上升的困局未解決,銀行迫得作出今年內第五次調高按揭,最高實際按息逼近3厘。本港兩大按揭銀行匯豐及中銀,昨宣布上調按揭利率,其中匯豐是次加幅最高達0.6厘,中銀則最多加0.41厘;過往以「抵借」見稱的拆息按揭(H按),今年累積達2厘加幅。銀行界人士預期,隨着兩大龍頭帶頭加按息,其他銀行勢必跟隨。



每100萬借貸 加息0.5厘月供款額變動

借貸額	加息前 (按息2厘) 供款(元)	加息後 (按息2.5厘) 供款(元)	增加 (元)
100萬	5,059	5,299	240
200萬	10,118	10,598	480
300萬	15,177	15,897	720
400萬	20,235	21,196	961
500萬	25,294	26,495	1,201

註:以昨日H為0.2厘,H+1.8上調至H+2.3,20年還款期計算



匯豐中銀兩大龍頭帶頭加按息,其他銀行勢必跟隨。

部分銀行最新按揭息率

銀行	H按息率	H按最高實際按息*	鎖息上限	P按息率#	P按實際按息
匯豐	H+2.3%至2.7%	2.91%	P-2.25%起,即2.75%起	P-2.1%至2.4%	2.6%至2.9%
中銀	H+2%至2.5%	2.71%	P-2%,即3%	P-2.7%	2.3%
渣打香港	H+1.7%至2.2%	2.41%	P-2.6%至2.65%,即2.6%至2.65%	P-2.5%至2.8%	2.45%至2.75%
東亞	H+2%至2.5%	2.71%	P-2.75%,即2.5%	P-2.25至2.75	2.5%至3%
永隆	H+2%至2.5%	2.71%	P-2.5%,即2.75%	P-2.5%至2.9%	2.35%至2.75%

*以昨日1個月同業拆息0.21%計算 #中銀及匯豐最優惠利率為5%,其餘銀行為5.25%

製表:香港文匯報記者 馬子豪

匯豐是次同步上調H按及最優惠利率按揭(P按)息率,令兩者實際按息水平相若,達2.9厘。由下周一(19日)起,H按按息率上調0.5厘,由H加1.8厘至2.3厘,調高至H加2.3至2.7厘,以昨日1個月同業拆息0.21厘計,實際按息為2.51至2.91厘;鎖息上限亦調高0.3厘,由現為P減2.55厘,調高至P減2.25厘起,以該行P為5厘計,即上限為2.75厘。

至於匯豐之P按利率,亦由原來的P減2.7厘,上調至P減2.1厘至2.4厘,即加幅介乎0.3至0.6厘,最高實際按息達2.9厘。該行發言人表示,是因應市場情況和利率走勢而作出是次調整。

中銀加幅較溫和 最高0.41厘

至於按揭二哥中銀,亦跟隨匯豐步伐上調按揭,但加幅則相對較溫和。H按從原來的H加1.8厘至2.3厘,調升至H加2至2.5厘,加幅0.2厘至0.41厘,實際按息介乎2.21至2.71厘。按目前之拆息水平,中銀息較匯豐為低,但其鎖息上限則從P減2.55厘,大幅上調為P減2厘,以該行P為5厘計,上限高達3厘,意味日後拆息上升,中銀H按息率或會迎頭趕上。至於該行之P按維持P減2.7厘不變,實際按息為2.3厘。

星展東亞暫不變 永隆或跟隨

其他銀行方面,星展及東亞銀行發言人表示,暫未有調整按息水平。永隆銀行按揭及私人貸款中心主管蔡爾全表示,在兩大銀行帶頭加息下,永隆亦不排除將其按息調整至貼近市場的水平,亦相信其他中小型銀行亦快將跟隨調整。目前永隆H按利率為H加2厘至2.5厘,P按為P減2.5厘至2.9厘。

5度加息2厘 實際按息逼3厘

是次為本港銀行今年內第五次的加按息潮,對上四次分別為3月中旬、4月中旬、5月中旬,以及7月初。H按利率於年初曾至H加0.8厘,實際息率可低至不足1厘,相較目前最高逼近3厘,累積加幅達2厘。

另外,就實施多重按揭規管,金管局表示,有關建議銀行考慮就第二套房以上的樓按成數減10%,或要求借入人存入一筆存款,以應付一年供款,僅供予銀行的參考指標,並非給予銀行的硬性規定。

新興市場走資連續七周

香港文匯報訊(記者 涂若奔)由於歐洲債務危機持續惡化,投資者避險情緒升溫,紛紛將資金抽離股市轉而追捧黃金保值,令亞洲市場受池魚之殃。投資銀行花旗昨日發佈一份報告披露,新興市場股票基金已連續第七周錄得資金流出,數額為13億美元。其中中國內地、韓國、印度和台灣均為資金流出的重災區,但未有披露具體數額。

報告指,大量資金於今年第三季持續流出新興市場股票基金,而上一次資金流入是在截至6月29日的一周內,當周的流入數額為25億美元,之後已經連續7周呈流出狀態。從歷史上看,新興市場股票基金的資金流出平均持續6-8周時間。報告又披露,環球新興市場、亞洲除日本外和拉美基金上上周均錄得資金流出,分別為1.85億美元、6.51億美元和6,800萬美元。另外,資金流出亦擴展至非ETF基金(非指數股票型基金)領域。

美股中段升74點

香港文匯報訊 綜合外電報道,市場憧憬歐洲財長會議會推出應對歐債危機措施,加上密歇根大學消費者信心指數9月份上升2.1%,美股昨日早段延續過去4日升勢,道指有望造出7月初以來最佳一周表現。道指昨日中段報11507點,升74點;標普500指數報1,214點,升5點;納指報2,620點,升13點。港股ADR變動不大。歐洲股市昨日普遍上揚,倫敦富時100指數中段報5,368點,升30點;巴黎CAC指數報3,031點,倒跌14點;德國DAX指數報5,573點,升65點。

美10年期債息升至2.11厘

美國10年期債息升至2.11厘,是7月以來最大單周升幅。黑莓生產商RIM 5至8月收入跌至41.7億美元(約325億港元),比去年同期低,銷售表現亦未如理想,股價急挫逾20%。金融股帶動歐洲股市上升,德意志銀行及瑞信集團分別上升4.3%及5.5%。歐元兌美元下跌0.7%至1.3783。

歐債危機推高區內融資成本 而據路透社旗下《基點》雜誌最近一項對中國內地、香港、印尼和台灣等亞洲銀行進行的調查顯示,歐洲債務危機及內地收緊銀根政策,令到區內資金成本上漲。許多銀行稱隨着成本繼續升高,業務難以為繼。部分銀行人士表示自年初以來融資成本已經翻倍,利率已經上漲逾100個基點。銀行界指此狀況是從歐洲7月宣佈了更多債務問題之時開始惡化,也有一些人士認為是由內地的信貸緊縮引起。

業界：加息潮料持續

香港文匯報訊(記者 馬子豪)此次銀行上調按息,銀行均以資金成本上升作為解釋,惟下半年樓市交投放緩,按揭申請宗數減慢,亦令本港整體貸款增幅於下半年已見放緩,於7月僅按月增1.5%,而存款則按月增2%,為近年首次跑贏貸款增長。從數字看,銀行資金成本理應獲得舒緩,但業界人士另有說法,指資金成本仍有增無減,加息是希望保住利潤空間。

實際按息仍屬低水平

永隆銀行按揭及私人貸款中心主管蔡爾全認為,雖然樓市下半年趨靜,但銀行其他貸款需求並未減少,故資金成本於下半年依舊上漲,銀行上調按揭利率,是希望可維持僅有的利潤空間。他相信下半年樓市成交已見放緩,認為銀行再調整按息亦不會影響樓市。

網絡按揭轉介首席經濟分析師劉國圓,亦認同銀行利潤空間狹窄,因目前實際按息只介乎於2厘左右,仍屬低水平,她相信加息「正常化」過程仍然持續,年內或再有加息潮出現。

歐債危機推高區內融資成本

而據路透社旗下《基點》雜誌最近一項對中國內地、香港、印尼和台灣等亞洲銀行進行的調查顯示,歐洲債務危機及內地收緊銀根政策,令到區內資金成本上漲。許多銀行稱隨着成本繼續升高,業務難以為繼。部分銀行人士表示自年初以來融資成本已經翻倍,利率已經上漲逾100個基點。銀行界指此狀況是從歐洲7月宣佈了更多債務問題之時開始惡化,也有一些人士認為是由內地的信貸緊縮引起。

歐債危機紓緩 港股連升3日

香港文匯報訊(記者 周紹基)受全球五大央行聯手向歐元區銀行體系提供美元貸款消息刺激,環球股市反彈,港股隨外圍造好連升三日,一度大漲471點,但內地A股表現疲弱僅微升0.1%,令港股午後升幅收窄。恒指全日收報19,455點,升273點,成交量716億元。累計全周,恒指跌411點,跌2%,是連續兩周下跌。



港股連升三日,昨一度大漲471點,收升273點。累計全周恒指跌411點。新華社

5大央行聯手救市利好氣氛

天大證券董事施俊威表示,法、德兩國表明歐元區不會放棄希臘,惟歐盟希望發行歐元區共同債券,德國堅決反對。昨日出現全球五大央行聯手救市局面,只讓歐債危機略為紓緩,目前還看其他歐債國家的表現。另外,法國市場亦隱憂,當地兩大銀行被降級,法國CAC本周再跌至28個月新低,技術上大為轉差,此疲弱訊號在07年曾經出現,當時CAC指數由5766點,大跌至2,465點,跌幅57.2%,今次歷史有可能重演。

恒指能否重上20500點關鍵

他指出,法股若暴跌必會影響其他市場,而且歐美通脹正在升溫,美國最新通脹達到3.8%,顯示美國很

美下周議息 QE3成炒作藉口

匯業財經研究部主管熊麗萍表示,聯儲局下周二議息,料QE3會繼續成市場炒作藉口,若一旦期望落

空,港股或再向下。她預期,恒指於20,000點見阻力,18,900點有支持。她指,下周有較多不同消息傳出,港股繼續反覆,料大市最高見19,900點,低穿19,000點,高低波幅逾千點。

即月期指報19,326點,升129點,低水129點。國指跌10,249點,升197點。藍籌股普遍造好,但公用股受壓。匯控(005)成市火車頭,領漲升3%,貢獻恒指升89點。歐債危機見紓緩,出口股利豐(494)升3.3%,連帶航空及航運股亦造好,國泰(293)升2.5%、中海(1138)升8%。

早前被洗倉的水泥股回升,西部水泥(2233)急升12%、潤泥(1313)升5%、台泥(1136)升5%。濠賭股亦有追捧,澳博(880)升6%、金沙(1928)升4%。內銀股有好表現,農行(1288)急升5.8%,重農行(3618)升5%。不過,思捷(330)全年盈利大幅倒退98%,被大行狠削目標價,連續第二日急跌,全日挫19%收報12.22元,兩日市值蒸發78億元。

李嘉誠8661萬再增持長實

此外,據聯交所股權資料,長實(001)主席李嘉誠在9月14日,再入市增持長實90萬股,每股平均96.23元,涉資8661萬元,持好倉由42.74%升至42.78%。

亨達：看好黃金人民幣澳元

香港文匯報訊(記者 周紹基)面對歐債危機,無論股、匯、金市等都非非常動盪,亨達集團主席鄧子立表示,黃金「只會買貴,不會買錯」,但須留意市場的波幅較大,每日上落可達50至150元。匯市方面,他看好人民幣及澳元,看淡歐元。恒指的支持位在18,000點,要回升至23,000點的可能極微。另外,美國陷入雙底衰退的機會很大,若美國連續兩季經濟增長下跌,已反映衰退情況。

恒指萬八關料有支持

鄧子立指出,恒指暫找不到理由重上23,000點,估計18,000點有支持。他又指,從匯控(005)宣布裁員,估計集團部分地區存在壞賬,反映「內傷嚴重」,股價有機會大跌至50元。他又呼籲,今年剩下的時間宜以觀望為主,若急於入市的投資者,可考慮購入收租股、工業股、通訊股、資源股及黃金等,其次可考慮購入人民幣、澳元及紐元等。至於金價在最近一兩個月內,由1,500美元升至1,900美元,為過往10年的最大升幅。

金價下季見2000美元

鄧子立認為,由於市場未恢復對貨幣的信心,估計金價將大幅波動,目前黃金三大支持位分別是1,730美元、1,680美元及1,630美元,上升則未見阻力,若經濟未見好轉,黃金一定上試2,000美元,時間是今年第四季。除了黃金外,他認為人民幣較穩陣,年底兌換美元有機會上試6.1元,預計每年均會升值,但受制於內地通脹及加息,而內地第四季很可能加息一次。至於澳元則為「最高的中國影子」貨幣,若內地經濟理想,澳元亦能持穩,預料未來兌美元將穩企1元水平,阻力在1.07,新西蘭元亦會受惠加息。

歐元區解體可能性低

歐洲正飽歷債務危機,鄧子立指,若歐元不再加息,現時不是趁低吸納的好時機,待下試1.28水平才會考慮。其他看淡的還有日圓及英鎊,前者的阻力在80元水平,英鎊因未入歐元區,估計1.5有支持。他指,市場正留意下周聯儲局的回應,有機會影響整個金融市場走勢。

對於未來經濟局勢,鄧子立相信美國債務違約的機會不大,但相信希臘很大機會違約。雖然各主要央行願意向歐洲銀行提供美元借貸,但由於法國貸款佔該國經濟增長20%,法國最大兩間銀行已降評級,當中或出現壞賬,未來需要留意評級機構會否調低法國評級。若法國被降信評級,對市場帶來震撼性衝擊,故目前歐洲局勢非常疲弱,惟相信歐元區成員國解體可能性低,未來須寄望中國及巴西援助。

美陷雙底衰退機會大

美國經濟方面,他料現時無見回升跡象,陷入雙底衰退的機會很大,但相信美國不會再推出QE3,因該名詞或會令市場出現恐慌,但會變相推出其他刺激經濟方案。



鄧子立看好黃金,表示「只會買貴,不會買錯」。資料圖片