

加息浪接浪 樓市恐重創

外圍不穩 經濟下行風險增 港銀謀自保

■面對港銀新一輪加息序幕揭開，一二手樓市恐受重創。



香港文匯報訊(記者 馬子豪)渣打銀行今日起將上調折息按揭(簡稱「H按」)及最優惠利率按揭(簡稱「P按」)的息率，面對港銀新一輪加息序幕揭開，一二手樓市再受重創。於剛過去的周末、日，美聯十大屋苑僅8宗成交，港島區吞蛋；一手盤成交周劇減59%。業內預料，渣打帶頭加息，勢必掀今年來第6輪加息潮；而現時股市、樓市及經濟下行風險劇增，作為「百業之母」的本地銀行股，中短期亦難有運行。

渣打上周五晚宣布，今日(周一)同步上調H按及P按息率，其中H按息率由原本的H+2至2.5厘，調升至H+2.5至3厘，為首家銀行H「+」部分達3厘水平，加幅0.5厘。P按亦由P-2.35至2.65厘，調升至P-2至2.4厘，加幅0.25至0.35厘。渣打發言人指，是次調整按息，主因是成本壓力上升，未來會繼續審視市場走勢，不排除有再加息可能。業內預料，渣打帶頭加息，勢必引來其他銀行放效，掀起今年來第6輪加息潮。

買家入市信心即時受挫

而受加息消息打擊，買家入市信心即時受挫，一二手樓市皆受創。中原地產在剛過去的周六、日十大屋苑共錄得11宗成交，較上周同期的15宗減少26.7%；而美聯十大屋苑僅錄得8宗成交，按周減少33.3%，港島區銷情更加零成交。一手樓市共錄71伙成交，按周大跌59%；其中灣仔壹環銷情平淡，開售兩日只錄得12伙成交。(有關加息對一二手樓市影響詳見B9版)

中銀香港副董事長兼總裁和廣北上周五於銀行公會例會後稱，不評論個別銀行的做法，今後按息走勢仍有待觀察。過往在競爭壓力下，H按息率處低水平，較P按更受客戶歡迎，但同時令銀行的按揭收入減少，而由去年底至今，H按息率已慢慢提高至2厘水平，相信是銀行經檢討定價及貸款組合後作出調整。他認為，P按及H按的息差收窄後，前者會再次受捧，從收益角度出發，相信現行按息水平有合理回報。

貸款過度 港銀急「收遮」

鑒於下半年歐債危機越滾越大，本港樓市股市風雨飄搖，經濟增長放緩，甚至有衰退風險，去年業績大好的港銀，業務前景轉向不明朗，尤以去年貸款急增，潛在風險急增，銀行年內除多次調高按息之外，於第三季起亦陸續「收遮」，提高各類貸款的審批門檻，近期並有銀行向持有「重貨」的投資者額外調高息率。

事實上，港銀「收遮」的前因來自2009至2010年，港銀迅速在08年金融海嘯中復甦。樓市大好，按揭生意源源不絕，銀行為搶按揭一度引發減價戰；此外，在內地收緊銀根下，內地的貸款需求紛紛南來，成為港銀另一信貸增長點。本港信貸年內急增，亦引得名管局多次預警，提醒銀行控制信貸風險。

放水放得猛，外圍經濟前景又再現不穩，令資金成本開始上漲，加上本地樓市亦已趨淡靜，港銀不同種類的貸款息率，在今年內已多次調升。其中較為明顯的為按息定價，至今已6度調高，目前實際按息普遍達3厘水平，以新近加息的渣打為例，H按牌價為H+2.5至3厘，以1個月同業拆息0.22厘計，最高實際按息已達3.22厘，為全城最高水平。

按息來年最少升0.5厘

有銀行界人士坦言，為搶佔資金，過去一年存款息率已升逾1厘，預期未來仍會只升不跌；為確保有足夠盈利能力，按息只有繼續調高，未來一年最少升0.5至1厘。亦有零售銀行主管表示，即使未來半年利率環境未有太大轉變，因為之前按息定價過低，故整體市場按息仍有最少0.5厘的上升空間。

中小行按兵不動 待龍頭起舞



渣打上周五突搶先宣布加按息，其按息水平將為全城最高。

香港文匯報訊(記者 余美玉)面對嚴峻的經濟環境，加上資金成本上升，為控制貸款風險，港銀於年內6度調升按息，尤其是利率一度處極低水平的H按計劃，與去年低位相比，加幅已逾2厘。渣打香港於上周五突然調升H按息率，至H+2.5至3厘，貴絕全城。業界認為，按息仍有上升空間，至於會否掀起新一輪加息潮，相信一眾銀行會以中銀、匯豐等大行馬首是瞻。

去年外圍環境較為樂觀，各銀行致力拓展貸款業務，尤其是傳統的按揭生意，有銀行提供低至H+0.65厘的按揭優惠，實際息率不足1厘，後來金管局發出指引，要求銀行的H按利率不低於H+0.7厘，其後更要求銀行提交貸款計劃，加上外圍環境轉差，銀行認為按揭業務回報並不合理，於是按息開始由低位反彈，恒生更於今年2月淡出H按市。

多次加息潮均由大行牽頭

事實上，每次大規模的加按息潮均由大行牽頭，今年首波加按息潮亦不例外，於3月中，匯豐及中銀開始調高H按息率，由H+0.8至1厘，分別調升H+0.9至1.2厘，以及H+0.9至1.3厘，其他銀行即爭先恐後跟隨，紛紛調升按息。渣打於首輪加息潮中反應最慢，於3月底才趕上加息尾班車，將H按息率由H+0.8至1厘，調升至H+0.9至1.2厘。

銀行食髓知味，於1個月後，匯豐又再加息至H+1至1.5厘，中銀、渣打及星展隨即作出反應，一眾中小型銀行亦步步緊貼，為年內第2次大型加按息潮；於5月中，中銀、匯豐及渣打再度加按息，其中匯豐及渣打H按調升至H+1.5至2厘水平，最高實際按息已突破2厘水平。

渣打破慣例搶先調升按息

然而在7月初及9月中，匯豐再度帶頭加息，掀起市場第4及第5次加息潮，H按與P按息率其實已相差不幾，更有部分銀行的H按息率較P按更高，但銀行未見手鬆，渣打於上周五突然搶先在兩大行之前加息，將H按計劃推至H+3厘水平，為全城最高，亦是H按的「+」部分首次出現3厘水平。雖然其他銀行按兵不動，但根據過往慣例，其他銀行於短期內會有回應，只要兩大龍頭行一有異動，相信其他銀行會加入，齊齊推高按息。

本地銀行股最新投資評級及目標價

銀行	券商	投資評級	目標價(元)	上周五收(元)
中銀(2388)	高盛	中性	20.8	16.66
	摩通	增持	23.0	
匯控(0005)	建銀國際	中性	65.0	59.25
	花旗	買入	77.3	
	交銀國際	中性	75.4	
渣打(2888)	野村	買入	222.7	159.4
	瑞信	跑輸大市	178.07	
恒生(0011)	高盛	中性	107.0	94.15
	野村	中性	120.0	
	瑞信	跑贏大市	125.0	
東亞(0023)	高盛	沽售	24.0	26.55
	野村	減持	24.0	
永亨(0302)	摩通	增持	85.0	64.35
	高盛	沽售	59.0	
創興(1111)	高盛	沽售	9.3	14.4
大新(2356)	高盛	沽售/中性	6.5	7.21

資料來源：相關投行研究報告
製表：香港文匯報記者 余美玉

中小企貸款將居高不下

香港文匯報訊(記者 馬子豪)環球經濟轉差，本港並面臨技術性衰退，中小企業經營環境惡化，相關的貸款質素無疑有轉壞的風險，銀行或「落雨收遮」。已屢有報道指出，多間銀行為防範風險，已重訂對中小企的貸款息率，在經濟前景仍未明，相信中小企貸款息率短期內仍會居高不下。

有本地銀行中小企業部主管坦言，面對市場疲弱的需求，中小企不會輕易擴充，故下半年中小企的貸款需求已變得審慎，預期有關貸款的增長會遜於去年，更料放緩趨勢或會延續至明年。

銀行因應風險重訂息率

除了中小企貸款意欲減弱，銀行亦因應中小企的貸款風險上升，或多或少會收緊有關貸款，加上整體資金成本仍未見回落，料年底中小企貸款息率仍會居高不下；目前中小企貸款息率一般高於3厘。

加息不只影響新造貸款客戶，現有中小企貸款客戶亦要面臨重訂息率。因應經營環境轉差，中小企現金周轉不靈，故愈來愈多中小企貸款要順延數日至數月才能還款，貸款風險驟然上升。

稅貸息率升 再難借平錢

面對嚴峻環境，銀行除向中小企「埋手」，還向市民開刀，有業界人士表示，今年稅務貸款息率較去年平均提高約100點子，而事實所見，今年稅貸的開價較往年高，而且除永亨信用財務及大新於第二階段減價外，其餘銀行均企硬，並聲言在資金成本壓力下，稅貸息率或進一步提升，未來借平錢機會不再。

此外，恒生銀行(0011)最近通知客戶，收緊孖展借貸成數，並大減可抵押股份，剔走32隻非藍籌股，實行透過多方面收緊貸款，控制風險。

息差收窄 港銀盈利難看好

香港文匯報訊(記者 馬子豪)受惠於貸款業務及其他核心業務增長，帶動利息及非利息收入一併上升，本地銀行股去年業績普遍不俗。惟好景不常，今年港銀面對缺水情況嚴重，拉高存款息率下，息差或進一步受壓，利息收入難以擴闊；另在經濟放緩的威脅下，銀行或要為貸款作出更多減值準備，蠶食銀行盈利，令本地銀行股的中短期走勢仍難看好。

有銀行界人士表示，環球經濟於下半年轉差，在經營前景未明前，貸款意欲受到打擊；加下樓市淡靜，按揭貸款申請萎縮，故下半年起本港整體貸款增幅已顯著放緩。然而，銀行資金壓力未有因此而紓緩，反因存款不斷流失，銀行迫得以高息攬存款。在貸款需求下降，但存款息率飆升下，港銀息差勢進一步被收窄。

高盛：內地貸款撥備勢增

券商瑞信及高盛亦先後發表報告，降本地銀行股的投資評級。瑞信指，港銀受息差持續收窄拖累，盈利能力難免受損，大小銀行亦不能倖免。高盛則指，港銀今年面對借貸增長顯著放緩，息差持續收窄，信貸成本上升等難關，故將港銀每股盈利預測下降23%至40%。

巴克萊：信貸成本料飆升

另外，港銀過去貸款增長強勁，泰半是源自內地的貸款需求，內地的問題貸款，或是對港銀的另一威脅。高盛亦指出，本地銀行業務跟內地密



在經濟放緩的威脅下，銀行或要為貸款作出更多減值準備，恐蠶食銀行盈利。

切，料將一定程度的貸款減值撥備，削弱回報。巴克萊並指出，預期在內地經濟軟著陸下，港銀的信貸成本將由去年僅3點子的水平，於2012及13年分別升至19及26點子，再壞情況或可飆升至50及100點子。

港銀經營環境轉差，從匯豐香港的第三季業績也可看出端倪，其稅前盈利僅有12.88億美元(約100億港元)，按年下跌8.4%，按季亦跌15.9%；在憂慮信貸質素轉差下，匯豐第三季的信貸減值準備增達6倍，連本地龍頭的表現也尚且如此，其他港銀的情況也不宜樂觀。

大部分港銀目標價被調低

因此，券商調低大部分港銀的目標價，給予中性或沽售的投資建議，其中，高盛認為創興(1111)因資金成本升、業務太過集中中小企，以及盈利緩衝較少，建議投資者沽售，其目標價更較創興上周五收市價的14.4元低35%，至9.3元。

優勢不再 H按料被淘汰

香港文匯報訊(記者 馬子豪)過往以極低息作標榜的H按，在資金成本抽高但拆息仍低企下，銀行拒絕做蝕本生意，紛紛淡出，甚至退出H按市場。加上銀行不斷上調H按息，將H按調整至市場較高水平，以刺激更多客戶重返P按市場。H按優勢不再，料H按最終會被淘汰。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國園表示，本港按揭息口已見底，按息「正常化」過程將持續，由經絡按揭數據可見，最新11月份的P按使用比例升至逾六成半，比例較年初大幅攀升。是次H按調整至市場較高水平，意味著H按的使用比例將進一步下降，相信H按時代將逐漸消失。

P按息穩 客戶多「捨H取P」

早於2月恒生(011)首先淡出H按，其後星展香港亦停做，之後仍陸續有多間中型銀行表示，不會再主動推銷H按。不只銀行主動停做，精明的客戶亦曉「捨H取P」，因經多次加息後，其利

率已與最優惠利率按揭(P按)拉近，加上P按息率較穩定，故H按的選用比率已由一度達九成以上，至今年9月已回落至僅46.2%，P按則重上51.3%。

有銀行淡出H按 或售產止蝕

除了停做H按，銀行亦為個別按揭客戶重新調整按息。有報道指出，有銀行向持有數十個物業單位的投資者，提高其按息近1厘，銀行界人士指出，若因物業價格下跌，令按揭成數增加，銀行可追收貸款或要求增加抵押品。

有銀行為求止蝕亦向外求救，有報道指出，多家銀行今年紛紛按揭證券公司出售按揭資產，以增加流動資金及改善息差，為其過去承擔的低息按揭止蝕。摩根士丹利報告亦指，此前港銀承做大量低息H按，已損害按揭組合的息差；更表示即使未來新做按揭實際息率升至5厘，資金成本則達2.2厘水平，其按揭息差亦僅得0.6厘。