

中銀東亞齊加按息 同業勢跟風

第6輪加息潮湧至

香港文匯報訊(記者 余美玉)自渣打上月中上調按息後,中銀香港昨終按捺不住,宣布調整按息,其中最優惠利率(P)按揭息率加幅達0.7厘,借200萬元加息後每月要供多712元。東亞亦即調高P按0.15厘及削減現金回贈。業界預期,第6輪加息潮已撲至,其他中小型銀行勢必「跟風」,令小市民供樓百上加斤,而樓價亦可能會再跌一成。

中銀香港表示,因應市場情況,由今日起P按利率及同業拆息(H)按揭利率,前者由P減2.7厘,上調至P減2至2.5厘,實際利率為2.5至3厘,加幅達0.7厘;另H按最多加0.4厘,最新利率為H加2.4至2.9厘,上限P減2厘,按昨日1個月同業拆息為0.23厘計,H按實際利率已逾3厘,但由於中銀H按鎖息上限為3厘,故最高實際利率亦與P按看齊。

中銀P按息最多加0.7厘

消息曝光後不久,東亞亦拍板加息,P按利率由P減2.25至2.75厘,升至P減2.1至2.6厘,加幅較輕微,僅0.15厘;但同時削減現金回贈,由貸款額0.2%至0.5%減至劃一的0.2%。東亞發言人表示,該行一直有檢討按息,由於資金成本持續上揚,為保銀行的競爭力,故調整P按息率,至於H按則於10月底已作調整,故沒有變動,維持H加2.2至2.7厘,上限為P減2.25厘。

樓市雪上加霜成交更淡

業界相信,銀行輪番加息,將令樓市更趨淡靜,尤其是沒有發展商提供二按的二手樓市,成交料更疏落。中原地產亞太區董事總經理陳永傑估計,二手業主需按階段造價再下調逾10%,才有機會獲承接。(樓市相關新聞詳見B6版)

永隆:暫無加息迫切性

永隆銀行按揭及私人貸款中心主管蔡爾全表示,因未見迫切性及樓市交投淡靜,該行未有計劃加息,但會密切留意市場變化。

被問及目前按息約3厘水平是否已見頂,他認為要視乎資金成本走勢,惟坦言該水平對銀行而言,利潤仍然微薄,「存款息率都有1厘多至2厘,邊際利潤連1厘都無,加上營運成本,分分鐘只打個平的。」蔡爾全估計,部分按息偏離市場水平的銀行,可能會趁勢加息。

市民供樓負擔百上加斤

中原按揭經紀董事總經理王美鳳認為,從客觀條件來看,相信於明年年初前,出現第7輪加息潮的機會不大,主要是有多個利好因素可保按息平穩,一是樓市較靜,二是銀行貸存比率有所下降,存款競爭亦見放緩,相信銀行於短期內大幅加息的需要較微,但由於已有大型銀行調整按息,故第6輪的加息潮已成形,會撲向市民。

此外,近期有報道指部分銀行明加暗減按息,有業界中人認為是促成是次加風,「銀行最忌你話佢暗地裡減息,可能睇完唔鍾意,故意調高按息,擺出姿勢。」蔡爾全指出,銀行一般對長期客戶及有較多業務往來的「大客仔」有較多優惠,可能會給予較低的按揭息率,此屬正常之舉,未必是明加暗減。

中銀香港昨宣布調整按息,其中P按息率加幅達0.7厘。



按揭市場第6輪加息潮已撲至,其他中小型銀行勢必「跟風」。

第6輪加息銀行名單及最新按揭息率

銀行	P按息率(厘)	實際息率(厘)	H按息率(厘)	實際息率(厘)
中銀香港	P-2至2.5	2.5至3	H加2.4至2.9	2.63至3.13 (鎖息上限為3厘)
東亞	P-2.1至2.6	2.65至3.15	H加2.2至2.7*	2.43至2.93
渣打	P-2至2.4	2.85至3.25	H加2.5至3	2.73至3.23

註:中銀香港P為5厘,東亞及渣打為5.25厘;*東亞H按息率是次沒有調整
製表:香港文匯報記者 余美玉

中銀加按息後每月還款額變動

貸款額	100萬元	200萬元	300萬元	400萬元	500萬元
P按					
加息前每月供款	4,386	8,772	13,158	17,544	21,931
(P-2.7%;實際按息2.3%)					
加息後每月供款	4,742	9,484	14,226	18,968	23,711
(P-2%;實際按息3%)					
供款差額	356	712	1,068	1,424	1,780
H按					
加息前每月供款	4,351	8,703	13,054	17,406	21,757
(H+2%;實際按息2.23%)					
加息後每月供款	4,552	9,104	13,656	18,208	22,760
(H+2.4%;實際按息2.63%)					
供款差額	201	401	602	802	1003

註:假設還款期為25年,同業拆息(H)以昨日一個月同業拆息0.23%計算,中國銀行最優惠利率(P)為5%
製表:香港文匯報記者 趙建強

貸款200萬 P按月供增712元

香港文匯報訊(記者 趙建強)與渣打H按(同業拆息)加幅高過P按(最優惠利率)不同,昨日中銀加按息,P按最高加幅達0.7厘,遠較H按平均的0.4厘加幅為高,以貸款200萬元、還款期25年計算,P按供款有可能增加712元,相反H按供款僅增加401元。

中銀H與P按息高見3厘

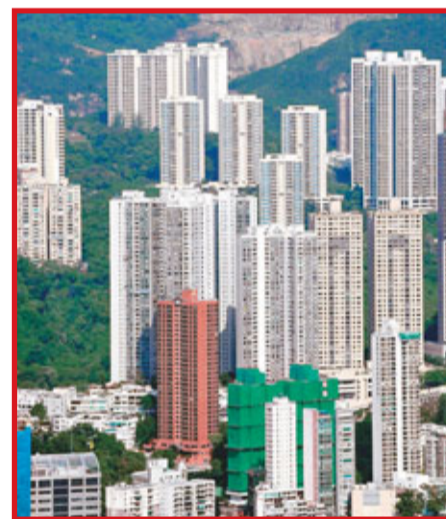
早前銀行調高H按按息後,H按與P按按息已經基本持平;此次加息後,H按優勢更加蕩然無存。中銀此次將P按調升後,一般計劃由P-2%至P-2.5%,實際利率約由2.5%至3%不等;相反H按上調至H+2.4%至H+2.9%後,以昨日一個月同業拆息0.23%計算,實際利率升至2.63%至3.13%,惟有鎖息上限3厘,故與P按最高看齊,但隨著近期同業拆息有向上趨勢,相信選用H按的市民會更少。

以美聯昨日公布的一宗將軍澳東港城單位成交為例,該6座高層G室599方呎單位,以342.8萬元轉手,以中銀目前P按最高的P-2%(實際利率3%)計算,若還款期為25年,每月還款16,256元。若買家選用H按,只能獲批H+2.9%計劃(實際按息3.13%),每月還款更達16,489元,每月多還233元。

息升樓市淡 按貸需求縮

香港文匯報訊(記者 余美玉、馬子豪)今年按息猶如火箭般向上衝,銀行6度加息,火頭由H按燒至P按,令一度低於1厘的按息反彈至3厘水平,同時亦縮窄H、P按揭計劃的息差,按息勁升加上金管局收緊樓宇按揭,令10月份新取用按揭貸款額跌至30個月新低,同月貸存比率跌至84.7%。

10月新取按揭 30個月最低



銀行輪番加息,將令樓市更趨淡靜。

每次大規模的加按息潮均由大行牽頭,今年上半年已加息3次,下半年銀行未見手軟,於7月及9月匯豐再帶頭加息,掀起第4及第5次加息潮,令部分銀行的H按息率較P按更高。10月份則由渣打領軍,將H按計劃推至H+3厘水平,貴絕全城,亦是H按的「+」部分首次出現3厘水平,而中銀及東亞亦不甘後人,於昨日終於宣布加按息。

銀行連番上調按息,金管局又再次收緊樓宇按揭,下半年樓市趨淡,新取用按揭貸款額接連下降,至10月份連續第7個月下跌,10月更跌至115億元,為09年5月後的30個月新低。

人幣兌美元一度觸及跌停價

香港文匯報訊(記者 馬子豪)歐美經濟未有起色,內地經濟形勢不容樂觀,連帶人民幣升值壓力也減弱,其中11月以來人民幣實際匯率更貶值0.5%。昨日在中國外匯交易中心,人民幣兌美元即期匯率在大量購匯盤壓力下,一度觸及跌停價的6.3799,最後收報6.3789,較上一個交易日微跌11點子。

事實上,近日歐債形勢有些微妙轉跡,市場情緒略為回暖下,美匯指數走低,令昨日人民幣中間價回升達105點子,由上一個交易日的6.3587元,升至6.3482元。

然而,惟人民幣即期匯價卻轉跌,尾市並一度觸及跌停價6.3799,幸最後收復部分失地,最後人民幣兌美元收報6.3789,較上一個交易日的6.3778,微跌11點子。



突湧大量沽盤 情況罕見

中間價報捷,即期匯率卻差點跌停,匯商解釋,是因為下午出現大額購匯盤,大量拋售人民幣的壓力下,坦言情況罕見,但亦說明了拋售人民幣的規模是如何的龐大。

在岸人民幣報跌,本港離岸人民幣匯率(CNH)則見上升,由上一個交易日的6.3970,升至昨日收報的6.3822。

港人民幣存款首現跌幅

香港文匯報訊(記者 馬子豪)人民幣存款長升神話不再。人民幣匯率下半年走勢欠佳,本港人民幣市場表現亦見呆滯。香港人民幣存款總量近月已有所放緩後,於10月份更錄得首次的按月跌幅,較9月份微跌0.6%或37億元,至6,185億元人民幣。而人民幣存款主要來源的跨境貿易結算的人民幣匯款,於10月亦按月下挫15.3%,創三個月以來最低水平。

金管局發言人解釋,隨著人民幣貿易結算資金出現更多雙向流動,並非以往只流向香港,金融中介活動增加,故本港人民幣存款總額按月有升有跌,實屬正常現象,顯示本港離岸人民幣市場漸趨成熟。

跨境貿易結算額大減15%

10月份跨境貿易結算的人民幣匯款為1,615億元人民幣,較9月的1,906億元人民幣減少15.3%。發言人指,於9月及10月,人民幣貿易結算由香港支付內地,較內地支付香港的金額為多,每月平均約逾200億元人民幣;於6月份亦曾出現貿易結算淨流入內地的情況,於7月及8月則為是流入香港的較多,當局預期在人民幣貿易結算業務擴大,人民幣貿易結算的資金流向,將根據季節性因素而出現不同變化。

本港人民幣存款升跌,與跨境貿易結算額有着莫大關係,因人民幣經跨境貿易結算來港後,絕大部分將成為人民幣存

款。10月新增人民幣存款按月減少37億元,為繼2009年10月以來兩年首次按月下跌。當月本港新增人民幣存款亦按月減少9億元,為本港新增人民幣存款額首度下跌,不過當時人民幣存款業務尚在起步階段,表現並不穩定。

離岸人幣走弱難吸資

對於今年10月跨境貿易人民幣匯款總額下降,分析表示,自9月起離岸人民幣(CNH)較在岸市場(CNY)弱,即在內地買入人民幣的價格更平,收貨的企業寧願在內地結算,已來港的人民幣最終亦會匯回內地;以往CNH較強,企業可在本港沽售人民幣賺取差價,惟此情已不再。

除因跨境貿易下降,投資者亦無意將人民幣資金,留在匯率較弱的香港。事實上,匯豐早於本月已發表報告,根據以上兩項推測,預料本港人民幣存款會於10月份將首次錄得負增長。

另外,港銀於下半年一直嚷着港元資金短缺,經連番以高息搶存款下,情況似乎有所改善。10月份銀行存款總額較9月份上升1.9%,其中港元存款更按月增2.5%;而10月份貸款與墊款總額則按月增0.6%,較9月份的按月增0.9%有所放緩。

因港元貸款增速較存款慢,港元貸存比率終見回落,由9月底的86.6%下降至10月底的84.7%。

香港人民幣存款及跨境貿易人民幣結算匯款額

