

還款快過放貸 銀行急開「水喉」 按揭戰搶客 劈息無分PH

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)春節過後,本港樓市重現小陽春,樓價回升約5%。儘管金管局再三叮囑銀行要注意貸款風險,但因近月的樓按揭還款速度超越貸款速度,令樓按生意持續萎縮。部分大型銀行為保利潤,被逼再度向「優質」客戶推出低按息,維持市佔率,將實際利率推低至2.15厘,觸及金管局建議的底線。大行減息搶食,中小型銀行亦要跟隨,按揭減息戰正悄然升溫,並有由最優惠利率掛鈎按揭利率(P按)轉戰至同業拆息掛鈎按揭利率(H按)之勢。

事實上,去年政府打擊樓價升勢,要求銀行下調樓按成數,銀行界亦6度加按息,令樓市交投進一步收縮,已令銀行的按揭生意大受影響。為求自保,交通銀行去年底率先劈樓按息,推出P-3%低按息,令其市佔率於今年2月躍升三級首度擠身現樓按揭的四大之列,市佔率增加至6.7%。

中小銀行先行 大行跟隨

近期各大中型銀行持續向優質客戶推低息按揭,或引入人民幣或出糧戶掛鈎按揭爭客。據悉,所謂優質客戶是指借款額低於樓價一半,客戶同時要有相當於借款額20%的流動資產,便可享有低息按揭服務。工銀亞洲上月中指特選客戶的按息可低至P減3.1厘後,渣打香港日前亦推出出糧戶口組合優惠,組合下按息亦低至P-3.1厘,以兩行P同為5.25厘計,實際利率同為2.15厘,觸及金管局建議的底線。

匯豐銀行則以調低P按息率迎戰,貸款額達300萬元以上的按揭客戶,可享低至P(匯豐P為5厘)減2.85厘,即實際利率為2.15厘;貸款額為100萬元以上則為須P減2.8厘,現金回贈亦高達1%。大新上週跟隨調低其P按息率由P-2.7%大幅減至P減3.1厘,實際利率僅2.15厘,現金回贈由0.6%至0.8%大幅提升至1%。永亨銀行更重推H按搶客,業界相信,該行預期下一浪減息戰會伸延至H按,故重推H按早作準備。中銀亦計劃還擊,現時該行P按息率為P減2.8厘(實質利率2.2%),比主要競爭對手稍高,但H按仍為全城最低的H+1.8%。

大新王祖興指減息不盲目

大新銀行行政總裁王祖興表示,今年首兩個月息差情況稍為改善,但坦言因存款息率仍會高企,故進一步收窄的機會仍在。對於大新剛下調按息,王祖興指會釐定出對該行有利的貸款息率,不會盲目減價。



部分銀行新做按揭息率

銀行	按息	實質利率
匯豐*	低至P-2.8%至2.85%	2.15%至2.2%
中銀*	低至P-2.75%	2.25%
恒生*	低至P-2.5%至P-2.75%	2.25%至2.5%
渣打	低至P-3.1%	2.15%
工銀亞洲	低至P-3.1%	2.15%
大新	低至P-3.1%	2.15%
東亞	低至P-3%	2.25%

註: *該銀行P為5%;其他銀行P為5.25% 製表:香港文匯報記者 梁悅琴

樓市重現小陽春,銀行自然競開樓花按揭市場。資料圖片

恒生銀行分行網絡及抵押貸款業務部主管譚麗琼表示,該行近月批出最優惠的按息僅低至P減2.75厘,H按則介乎H加2至2.2厘,對有行家向個別優質客戶,提供低至P減3.15厘的利率。

她指出,主要是銀行慣於年頭積極爭取按揭生意,相信只屬短期的策略性減價,該行亦會密切注視市場情況,定價會貼市。

恒生指屬策略性短期減價

她續稱,按揭乃長線業務,市場不應於價格上過分競爭,反而要配合客戶,提供合適的產品。譚麗琼表示,本月至今,新造樓宇按揭申請宗數已達4,800宗,接近1月及2月的整月宗數水平,料3月宗數可回升至8,000至9,000

宗,至於該行的按揭市佔率排名,於2月份位居次位,與首位僅差0.8個百分點,冀可保持雙位數的市佔率。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示,近日資金成本下降,令銀行有較大空間下調按息,目前平均按息已降至2.25厘水平,亦有銀行為一些特選客戶或優質客戶提供低於此水平的息率。她相信,P按息再下調空間有限,短期內徘徊於2.15厘至2.3厘。若樓按激烈競爭持續,或有銀行轉攻H按市場。

署理銀行公會主席兼匯豐亞太區業務策略及經濟顧問梁兆基亦表示,近期銀行相繼下調按息,屬個別銀行基於自身業務及資金狀況作出調整,但相信只屬短期情況,並無見到按揭市場競爭出現白熱化或惡性競爭,料樓市轉淡後,按息會回升。

市佔率 中資勝外資



中銀2月現樓按揭市佔率19.3%,繼續維持榜首。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)農曆新年期間樓市交投淡靜,按揭需求減少,2月的按揭宗數持續調整。根據經絡按揭轉介研究部最新資料顯示,2月的銀行現樓按揭註冊只有4,095宗,較1月4,623宗再跌11.4%,創有紀錄以來新低。不過隨著長假期過後市況回暖,市場承接力相當不俗,預期3月銀行現樓按揭註冊將止跌回穩,終止連續三個月的跌勢。

交銀首度躋身四大

2月現樓按揭方面,兩大龍頭銀行表現不一,當年中銀走勢凌厲,自去年起已連續四個月高企榜首,當月市佔率19.3%(789宗);恒生連續兩個月超前匯豐排名第2位,市佔率由16.7%升至

18.8%(771宗)。至於匯豐的市佔率雖稍為回升至15.8%(645宗),但已連續3個月位處第3位。更值得注意的是,渣打市佔率跌至少於雙位數,只有4.2%,因此繼2009年9月後再次跌出四大銀行之列,排第5名,取而代之為交銀,躍升三級首度躋身四大之列,市佔率增加至6.7%(276宗)。

美聯儲低息 P按續獨大

雖然個別中小型銀行去年底推出具有競爭力的按揭計劃,以致本年初市佔率顯著急升,但整體而言,仍以大型銀行佔優。銀行正面對按揭業務金額縮減之壓力,今年首兩個月按揭市場的還款速度已超越貸款速度,為保持兩者之間的平衡,普遍銀行在按揭業務取態正面積極,紛紛微調按息或增加優惠以吸納客源,預期落後的銀行亦會發力趕上,或改寫第二季按揭市佔率排行榜名次。

樓花按揭現樓按揭

經絡按揭轉介研究部資料亦反映,發展商積極推出新盤,惟樓花按揭有待註冊,致令樓花按揭表現更遜現樓按揭,相信未來數月樓花按揭數字將逐步回升。2月樓花按揭僅得105宗,按月再跌三成。當中「天賦海灣」錄35宗,佔樓花按揭市場33.3%;其次為「盛世」及「領凱」,分別佔市場18宗及15宗;而「天晉」亦佔14宗。

另一方面,2月樓花按揭情況,恒生以市佔率21.9%(23宗)躍升兩級居首;中銀降至第2位,佔21%(22宗);渣打第3位,市佔率20%(21宗);匯豐第4位,佔19%(20宗)。

美聯儲低息 P按續獨大

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)隨著去年年初恒生銀行突然叫停H按計劃,反映息口有見底回升,令P按與H按的息差收窄,H按按息的作用減少,令P按重返主流地位。

根據金管局最新統計結果顯示,以最優惠利率為基準的P按計劃,1月使用比例升3.8個百分點至93.6%,換言之,有超過90%的置業人士使用。不過,去年銀行紛紛調整按息,深化市場對加息的預期,促使部分客戶轉投定息按揭產品,帶動定息按揭計劃使用比例連升兩個月,至1月的1.9%。至於H按計劃,基於按息優勢早已大不如前,故此其1月使用比例已跌至不足3%。

本港最優惠利率目前仍跟隨美國息率走勢調整,美國聯儲局近期開會後表示,聯儲儲備局低息政策至少維持至明年年底,為採用P按計劃業主注入一支強心針。

定息按揭暫難入主流

隨著2月有個別銀行推出極具競爭力的定息按揭計劃,與P按實質利率水平相若,或吸納P按計劃部分客源,相信定息按揭計劃使用比重將進一步上升。由於定息按揭計劃的罰息期較長,亦未普及,相信暫時仍難取代P按計劃的主流地位。



美國聯儲局低息政策至少維持至明年年底,為採用P按業主注入強心針。資料圖片

2月十大銀行樓花按揭市場佔有率

銀行	2012年2月樓花按揭			2012年1月樓花按揭		
	市佔率	宗數	排名升/跌	市佔率	宗數	排名
恒生銀行	21.9%	23	1↓	19.3%	29	3
中國銀行(香港)	21.0%	22	2↓	27.3%	41	1
渣打銀行	20.0%	21	3↓	21.3%	32	2
匯豐銀行	19.0%	20	4—	17.3%	26	4
交通銀行	4.8%	5	5—	2.7%	4	5
東亞銀行	3.8%	4	6↓	1.3%	2	7
花旗銀行	2.9%	3	7↓	2.0%	3	6
永亨銀行	2.9%	3	7↓	0.7%	1	8
中國工商銀行(亞洲)	1.0%	1	8↓	2.0%	3	6
大新銀行	1.0%	1	8—	0.7%	1	8
華人財務	1.0%	1	8—	0.7%	1	8
總數(包括8位以外之其他銀行)		105			150	

(按月↓30%)

資料來源:經絡按揭轉介研究部及土地註冊處 製表:香港文匯報記者 梁悅琴

2月十大銀行現樓按揭市場佔有率

銀行	2012年2月現樓按揭			2012年1月現樓按揭		
	市佔率	宗數	排名升/跌	市佔率	宗數	排名
中國銀行(香港)	19.3%	789	1—	22.9%	1,058	1
恒生銀行	18.8%	771	2—	16.7%	774	2
匯豐銀行	15.8%	645	3—	15.0%	692	3
交通銀行	6.7%	276	4↓	2.3%	107	7
渣打銀行	4.2%	170	5↓	10.0%	461	4
花旗銀行	3.3%	134	6↓	1.4%	66	13
東亞銀行	2.9%	117	7↓	4.0%	185	5
大新銀行	2.3%	95	8↓	3.3%	153	6
安信信貸	2.2%	91	9↓	1.6%	73	10
富邦銀行	2.1%	88	10↓	1.9%	89	9
總數(包括10位以外之其他銀行)		4,095			4,623	

(按月↓11.4%)

資料來源:經絡按揭轉介研究部及土地註冊處 製表:香港文匯報記者 梁悅琴