匯豐加按息¼厘 利率轉勢上行

渣打率先跟隨 二手業主減價一成

香港文匯報訊（記者 陳遠威、方楚茵）樓市低息環境或提早完結，港銀年半來首度加按息。匯豐及渣打昨先後宣布，今起上調P（最優惠利率）按及H（拆息掛鈎）按的新造按息0.25厘，匯豐的P按實際按息由最高2.9厘上調至3.15厘，以一個300萬元物業承做七成按揭供款25年計，加息後每月供款增加273元或2.7%，至10,123元。市場預料稍後其他銀行亦會同步上調按息，加上早前政府連串辣招繼續發酵，令樓市加快進入調整期。受加息消息影響，昨晚二手市場即有業主降低叫價，減幅最多達一成。

■匯豐加按息四分一厘，渣打銀行率先跟隨。

經過多日醞釀，匯豐昨日傍晚首先宣布同步上調新造P按及H按的按息0.25厘，為年半來首度上調按息。而在去年，匯豐曾先後6度帶頭上調H按按息。在昨晚匯豐加息後，渣打亦宣布跟隨加按息，不過另兩大銀行中銀及恒生則未有即時跟隨，但中銀指將考慮在適當時調整按揭利率。

金管局：買家要小心風險

金管局表示，不評論個別銀行的商業決定，指息率走勢受多方面因素影響，物業買家應該小心風險，全面評估若息率上升對其供樓負擔可造成的影響。

匯豐香港區總裁馮婉眉昨回應稱，調高按息是經過仔細研究，考慮到按揭市場情況及營運環境變化，有需要調整息率以維持業務優勢和加強風險管理。她並提醒置業人士，雖目前仍處於低息環境，但亦應注意利率上升風險。渣打香港行政總裁洪丕正早前已表明，金管局調高物業按揭加權比率要求，令資金成本上升25點子，會視市場發展加息，將成本轉嫁消費者。

300萬樓每月多供273元

按公布，匯豐最優惠利率按揭（P按）為P-2.15厘至P-1.85厘，實際按息2.85厘至3.15厘，現金回贈維持0.2厘至0.5厘不變；H按同樣加0.25厘，息率上限（BLR cap）由P-2.25%上調至P-2%，現金回贈維持0.2厘至0.5厘。渣打昨晚亦跟隨出手，P按息率由P-2.4厘至P-2厘，上調至P-2.15厘至P-1.75厘；H按由H+2.5厘至H+3厘，上調至H+2.75厘至H+3.25厘，息率上限為P-1.75厘至P-2.1厘，現金回贈維持0.2厘至0.5厘。

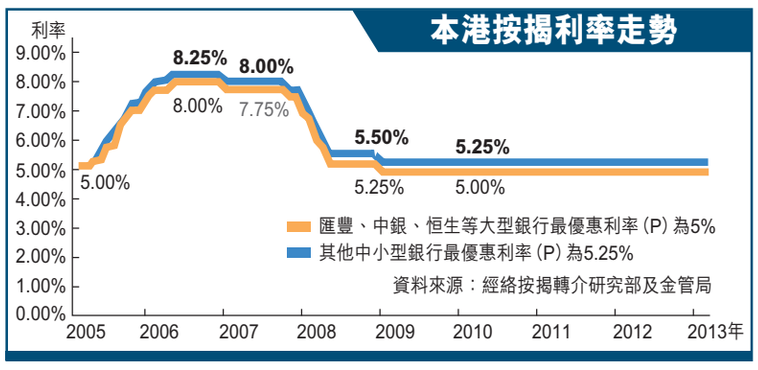
若以匯豐P按實際息率3.15厘，一個300萬元樓價物業，承做七成按揭，供款25年計算，每月供款將為10,123元，較上調按息前2.9厘計，每月需繳多273元，供款期內總供款增加6,825元；若家庭入息中位數維持不變，每月供款負擔比率增加0.9個百分點至33.74%。

加幅溫和僅造成心理影響

匯豐帶頭加息，預料其他銀行亦會跟隨上調息率。永隆銀行按揭及私人貸款中心主管蔡爾全昨表示，業內早已預期匯豐將會加按息，甚至其幅度亦在預料之內，但該行暫未打算跟隨，會密切留意市況。問及樓按業務已見萎縮，情況會否惡化，他認為是次加幅尚算溫和，對按揭市場未必有大影響。因為即使加0.25厘後，按息仍處低水平，不會即時影響成交或令樓價下跌，但對借款人士可能造成心理影響。

蔡爾全認為，加息乃一個重要訊息予置業人士及借款人，按息有上行可能，亦不排除繼續向上，現時按息處於極低水平，向下調整的空間很細，金管局亦早已預警市場按息可能將上調。金管局早前出招要求實施「內評法」的銀行，將住宅按揭貸款風險的加權比率下限上調至15%，對不同銀行的影響非常參差，個別銀行可能因成本增加而上調按息，故難以估計按息會加至何水平。他指，金管局出招主要為提升港銀的風險管理，同時令樓價增長穩定，但必然會對銀行按揭業務產生影響。

(另有相關新聞見A3版)



部分銀行最新按揭息率

銀行	P按息率	H按息率
中銀	P-2%至P-2.5%	H+2.4%至H+2.9%
南商	P-2%至P-2.5%	H+2.5%
東亞	P-2.1%至P-2.6%	H+2.4%至H+2.9%
星展	P-1.5%至P-2%	不提供
永隆	P-2.3%至P-2.7%	H+2.25%至H+2.75%
大新	P-2.7%至P-3.1%	H+2.4%至H+2.9%
永亨	P-2.5%至P-2.75%	H+2%至H+2.5%
創興	P-2.3%至P-2.7%	H+2.2%至2.85%

註：除匯豐、恒生、中銀及南商最優惠利率為5厘外，其餘銀行最優惠利率(P)為5.25厘。

資料來源：銀行電話查詢、地產網站

製表：香港文匯報記者 陳遠威

加息後每月供款

樓價	月供(舊息2.9厘計)	月供(加息後3.15厘計)	每月增加
200萬	6,566元	6,749元	183元
300萬	9,850元	10,123元	273元
400萬	13,133元	13,497元	364元
500萬	16,416元	16,872元	456元
600萬	19,699元	20,246元	547元

每月供款增加約2.77%

註：以承做七成按揭，25年還款期計

製表：香港文匯報記者 陳遠威

加按息後各區減價個案

放盤單位	加息前叫價(元)	加息後叫價(元)	減幅
維景灣畔3座高層B室	500萬	450萬	-10%
太古城翠榕閣低層E室	1,400萬連約	1,300萬連約	-7.1%
大興花園2期2座高層H室	300萬連約	285萬	-5%
藍澄灣2座中層H室	420萬	400萬	-4.8%
嘉湖山莊景湖居13座中層D室	350萬	340萬	-2.9%
影岸．紅B座中層B室	880萬	870萬	-1.1%

資料來源：中原地產

銀行對加按息回應

- **匯豐香港區總裁馮婉眉**：調高按息是經過仔細研究，考慮到按揭市場情況及營運環境變化，有需要調整息率以維持業務優勢和加強風險管理。她並提醒置業人士，雖目前仍處於低息環境，但亦應注意利率上升風險。
- **金管局**：不評論個別銀行的商業決定，指息率走勢受多方面因素影響，物業買家應該小心風險，全面評估若息率上升對其供樓負擔可造成的影響。
- **恒生銀行**：該行所批按息依個案及物業質素而定，近期未有考慮作出調整，並會密切注意市場情況。
- **中銀香港**：由於按揭風險加權比率提升，銀行或有需要上調按息，該行會因應市場情況，考慮在適當時候調整按息。
- **永隆銀行按揭及私人貸款中心主管蔡爾全**：該行暫未打算跟隨，會密切留意市況。認為是次加幅尚算溫和，對按揭市場未必有大影響。
- **東亞**：暫時並無按息調整安排。
- **大新**：暫時無意上調按息。

製表：香港文匯報記者 陳遠威、方楚茵

上車客買樓夢更難圓

◆百上加斤◆

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）匯豐及渣打昨宣布今日起加新造按揭息率0.25厘，昨晚已有二手業主主動調低叫價最多10%。市場人士指出，由於之前金管局已要求銀行以加息3厘作壓力測試，如今再加息多0.25厘，無疑對置業人士百上加斤，尤其是首期資金緊絀的上車客，將可能更難上車，樓市會雪上加霜，短期樓價會回落10%，二手復甦道路更漫長。

二手復甦道路更漫長

利嘉閣地產總裁廖偉強認為，政府上月「加辣」壓市，大幅推高樓宇買賣成本，早已迫令樓市兩大客源支柱——投資者及換樓客離場，以致目前市場僅剩資金緊絀的上車客作支撐，令整體樓市尤其是二手市場陷入困境，如今匯豐突然早於市場預期加息，上車客源勢必進一步縮窄，買賣議價拉鋸的情況亦會惡化，樓市形勢更加雪上加霜。

事實上，銀行加息25點子再加上3厘按息的壓力測試，首期資金短絀的上車客無可奈何要降低上車目標，改選面積較細、地點偏遠或造價較相宜單位、甚至選擇延長按揭供款期等方法以作調節。選樓目標收窄下，買賣配對成交機會更低，除非業主願意減價將就，否則短期二手交投仍會持續呆滯，而樓市需要更長的調整期才可回復原狀。

短期樓價或會回落10%

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，今次調高新造按揭，對現時有樓人士無太大影響，對用家影響亦輕微，反而對買樓收租人士會進一步加重成本，令供抵過租的比率進一步收窄，回報率會下降，加上有發展商減價，令二手交投雪上加霜，相信本月二手樓交投有機會跌破3,000宗低位，短期樓價會回落10%以內，租金升勢亦會放緩。

港置高級執行董事伍創業認為，匯豐突加新造按息會對市場心理會構成影響，交投會進一步下挫，但其實以一個400多萬元，70%按揭、供25年計，每月只供多數百元，相當於一餐飯的價錢，對供樓負擔能力影響有限。他又指出，昨日何文田豪宅地王由嘉里以逾116億元獨資投得，亦反映出地段好的住宅仍有發展前景，對樓市亦是一個好消息。

發展商：對用家衝擊肯定大

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）匯豐及渣打昨突然宣布加按息，對目前已經飽受政府打擊的樓市無疑是雪上加霜。剛於前晚開價的深水埗晉嶺發展商遠東發展集團高級營業及市務總監方俊表示，政府之前的出招針對投資者，今次匯豐加按息已是針對用家，肯定有大衝擊，心理上都會多重考慮。

如無借到盡影響輕微

至於會否擔心晉嶺的銷情，方俊坦言，擔心不了，樓都是要賣，生意都要做，市場要這樣走，亦要迎難而上。以平均建築呎價1.1195萬元開價的晉嶺首批9伙於明日推售，他指出，初步反應仍不俗，區內及區外客都有，若有買家需要過渡性貸款，亦會作出安排，亦不排除會加價加推。消息指，此盤暫獲2名準買家有興趣。

即將有元朗爾巒推售的新鴻基地產副董事總經理雷霆指出，即使匯豐加按息0.25厘，目前按息仍然是歷來低位，以新地最近推售將軍澳天晉2期為例，大部分買家都並非借到盡，可借70%按揭的買家只借50%、可借50%按揭的買家只借30%至40%，反映買家財力充裕，相信即使匯豐加息，影響亦輕微。

新世界發展營業及市務總監楊文表示，現時按息處於極低水平，今次加息幅度亦屬輕微，預期樓市持續平穩發展。

■本港銀行加按息，市民供樓負擔增加。

銀行成本增 轉嫁消費者

話你知

昨日兩大發鈔銀行同時加按息，或會引發加息潮。在目前樓市成交慘淡情況下，銀行按揭業務大幅萎縮，為何還要加息趕客呢？事緣金管局鑒於目前樓市風險極高，為增加港銀抵抗樓市調整的能力，今年2月22日宣布第6輪逆周期措施時，對港銀在承造住宅按揭貸款時，買家的加息壓力測壓由2厘加至3厘，另要求採用「內評法」（Internal Ratings-based Approach）的銀行，設立風險加權比率（Risk Weight）的下限不能低於15%。

現時採用「內評法」的8間銀行為中銀香港、南商和集友，匯控旗下匯豐和恒生、渣打、東亞及星展香港，合共佔住宅樓宇按揭市場份額83%。金管局設立風險加權比率，令有關銀行的成本開支增加，為抵銷有關影響，有需要採取相應動作，包括調高按揭息率。匯豐及渣打近日指，金管局調高物業按揭加權比率要求，令資金成本上升20至25點子，銀行有需要將成本轉嫁予消費者。 ■香港文匯報記者 陳遠威