



■市場人士認為定息按使用比例短期難以升至雙位數水平。

美國4月整體失業率降至7.5%創四年新低，分析預期失業率可望在明年下半年迫近6.5%水平，預料聯儲局退市步伐加快，市場憂慮低息周期步向完結，供樓負擔勢將加重。同時，本港樓市交投淡靜，按揭申請及貸款額持續下滑，而銀行資產風險要求改變，令減息空間收窄。為吸納客戶，滿足擔心息率回升的用家需求，已有6間銀行相繼轉推定息按揭計劃，令定按市場成為新一個熱點。

■記者 陳遠威

政府多重辣招包圍，樓市成交慘淡，上月全港新盤僅67宗成交，為有紀錄以來最差，按揭市場僧多粥少，銀行搶客就更見積極。渣打日前推出長達10年期的定按計劃，年利率3.25厘，並新引入可轉換定息，予有意換樓買家更大靈活性。渣打推出計劃當晚，按揭龍頭中銀隨即反擊，為鞏固市場佔有率，跟隨推出可換樓定按計劃，提供5年及7年定息年期，年利率分別2.4厘及3厘。

渣打10年定按打第一槍

比較市場現有定按計劃，渣打及中銀的按息水平相若，僅提供可換樓定按的計劃定息年期有別，用家可因應個人需要考慮。若數按息優惠，目前仍以大新提供的1.68厘定息搶先，但定息期只有1年，即使在本月底優惠完結前申請，預計明年中定息期完結時，整體息口水平仍未回升，實用與否仁見智。

然而，大新另提供2年及3年定息期計劃，年利率分別1.8厘及2厘，餘下年期實際利率2.35厘（若最優惠利率不變），同屬市場最低，幾近「白做」價，實行求丁不求財。貸款額150萬至500萬元，只限自住物業，優惠期至6月29日。

細行求丁不求財搵命搏

今年首季中銀帶頭加按息的同時，推出定按計劃挽回客戶，為市場引入多元化按

揭產品，其後多家銀行跟隨，令定息按揭使用比例上升。經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示，定按計劃知名度大大提升，4月定按使用比例按月增加1.7個百分點至1.9%，創14個月新高。

劉圓圓表示，美國經濟逐步改善，預期有機會提早加息，相信隨加息壓力日漸迫近，將凸顯定按計劃的優勢，銀行相繼加入，有助帶動使用比例進一步上升，預料定按潮可延續至次季。

回顧按揭息率走勢，據經絡按揭轉介數據顯示，本港按息由1990年至今平均為6.06厘，若以每十年計，雖2010年至今按息平均為1.68厘，但2000年至2009年的平均水平達3.79厘，1990年至1999年期間更高企在9.8厘水平。按息正走向正常化，故以長年期定按鎖定每月供款，可降低息口波動風險。

大摩：加1厘樓價跌10%

摩根士丹利近日指出，美國退市及加息勢將造成亞洲區加息潮，利率趨升將令企業及家庭債務負擔增加，導致銀行體系不良貸款上升，亦拖累樓價，特別是香港及新加坡。2008年7月至2009年7月，按息扣除通脹後的實質利率上升700個基點，樓價當時下跌23%。估計利率回升時，本港樓價跌幅較2008年溫和，按市民現時負擔能力推算，預計若按揭利率上升100點子，樓價便會跌10%。

緩加息憂慮
淡市吸客戶

定息按揭港銀掀大戰

成交慘淡申按批按齊挫

香港文匯報訊（記者 涂若奔）政府重重辣招夾擊，本港樓市今年以來成交慘淡，一度出現平均10多位經紀才有1人有單開，慘過2003年「沙士」時期，銀行按揭業務也大受拖累。金管局公布，最新截至4月底的新取用按揭貸款額，較3月減少19.4%至150億元。新申請貸款個案也較3月份減少28.4%至7,370宗。

新批出貸款 二手少37%

據金管局披露，4月新批出的按揭貸款額較3月減少25.1%至162億元。當中涉及一手市場交易批出的貸款減少11%至46億元；涉

及二手市場交易所批出的貸款減少36.9%至82億元。

至於涉及轉按交易批出的貸款則減少1.4%，至34億元。

以最優惠利率作為定價參考的新批按揭貸款所佔比例，由3月的87.6%下降至4月的84.6%。其中大部分息率定於2厘至2.25厘之間。以香港銀行同業拆息作為定價參考的新批按揭貸款所佔比例，由3月的10.7%上升至4月的11.8%。4月底的未償還按揭貸款總額按月增加0.4%至8,879億元。按揭貸款拖欠比率維持於0.01%。經重組貸款比率維持於接近0%。



■本港按揭市場只有中銀、匯豐、恒生及渣打市佔率為雙位數。

現樓按揭中銀稱霸

香港文匯報訊（記者 涂若奔）本港銀行的樓宇按揭爭奪戰一向激烈，中銀、匯豐、渣打和恒生這「四強」佔據絕對優勢，頭位的爭奪常你追我趕，各家的市佔率均超過雙位數，遠遠拋離其他銀行。據經絡按揭統計披露，在現樓按揭方面以中銀表現最佳，4月市佔率達20.1%，已經連續5個月稱冠。而樓花按揭排名則以渣打最高，4月市佔率按月增加1.2個百分點至27.8%。

四大行佔逾六成市場

據經絡按揭公布的4月現樓按揭排行榜顯示，中銀市佔率繼續排名第一，但按月微跌0.2個百分點至20.1%（1,597宗）；匯豐排名第二，市佔率也下跌1個百分點至16.9%（1,346宗）；排名第三的恒生市佔率亦下降0.8個百分點，至13.8%（1,102宗）；渣打雖

屈居第四，但市佔率連升兩個月至13.5%（1,077宗）。

與今年3月比較，4月的「四強」排名完全一致。排名第五的東亞市佔率僅3.6%（290宗），其餘各間銀行也都只有1.7%至3.2%不等，排名與4月也幾乎相同。

渣打樓花按揭「四連霸」

至於4月樓花按揭排名，渣打高踞榜首，實現「四連霸」，市佔率按月增加1.2個百分點至27.8%（160宗）；中銀也繼續穩居亞軍位置，市佔率減少2.4個百分點至20.7%（119宗）；匯豐成功奪走季军位置，市佔率按月急增5.3個百分點至20.3%（117宗）；恒生則較3月下跌一級至第四位，市佔率亦大跌6.6個百分點至13.9%（80宗）。排名第五的亦是東亞，市佔率僅4.3%（25宗）。

十大銀行現樓按揭市場佔有率

銀行	市佔率	宗數
中銀	20.1%	1,597
匯豐	16.9%	1,349
恒生	13.8%	1,102
渣打	13.5%	1,077
東亞	3.6%	290
花旗	3.2%	258
大新	3.0%	239
建銀	1.9%	151
永亨	1.8%	143
創興	1.7%	139

註：數據截至4月

資料來源：經絡按揭

製表：記者 涂若奔

十大銀行樓花按揭市場佔有率

銀行	市佔率	宗數
渣打	27.8%	160
中銀	20.7%	119
匯豐	20.3%	117
恒生	13.9%	80
東亞	4.3%	25
花旗	2.6%	15
交通	1.9%	11
永亨/大新	1.0%	6
創興/建銀	0.9%	5
南商	0.7%	4

註：數據截至4月

資料來源：經絡按揭

製表：記者 涂若奔

權衡利弊睇長線

■記者 陳遠威

低息環境終有完結的一日，鎖定利息支出的定息按揭重獲市場關注。選擇定按與否，其實與買保險的概念相若，用家應視乎市場情況及個人實際需要作出考慮。

定按短期着數遜浮息

為免息率回升衝擊市場，政府年初已推出風險預防措施，調高銀行資產風險要求，令部分銀行一度調高最優惠利率按揭（P按）息率，經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示，銀行早前上調按息令息率水平由低位回升，據該行資料顯示，4月份新做按揭客戶可做實際按息2.3厘，創16個月新高，然而，若與長期定息計劃3.25厘息率比較，採用定息計劃未見優勢，可見短期內浮息計劃仍較吸引。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示，

樓市疲弱拖累按揭市道，樓按競爭加大，由於近月開始多間銀行調頭減息，令部分定按產品息率溢價擴大，短期內將削弱定按產品吸引力。定按使用比例大幅增加1.7個百分點至1.9%，但相信短期不會高於雙位數百分點水平。

倘若長遠而言息率回升，定按則有較明顯好處，劉圓圓指，在2004年至2006年加息周期期間，美國累計加息幅度逾4厘，同期本港亦相應加息3厘，估計日後若再步入加息周期，本港息口加幅將達10個基點至30個基點以上。相信長年期定息按揭有利長線用家，可降低息口波動風險，若大型銀行進一步上調P按息率，令浮息按揭與定息按揭實際息差擴闊，將吸引更多買家運用，帶動定按市場發展。

王美鳳亦指，參考過往本港加息周期加

息3厘，如20年期按揭計劃將累計加息3厘，用家每月供款便將增加約30%

加息3厘供款增30%

經絡按揭轉介的一項調查顯示，按揭息率上升預期下，有約三分二客戶表示會考慮採用定息按揭計劃，反映定按產品將有一定市場。

至於定按的風險主要受到美國退市計劃而定，聯儲局去年末表示，若當地失業率維持6.5%以上，未來一兩年通脹率不較當局長期目標2%超出多0.5個百分點，將繼續維持超低利率，並視市況調整寬規模。若有意外因素拖慢復甦，退市計劃定必延期，浮動息率將繼續低於定按息率水平，採用定按則不



特稿

過去23年本港實際按息走勢



資料來源：經絡按揭

本港部分銀行定息按揭計劃

銀行	定息年期	定息年利率	餘下年期年利率
渣打	3年、5年、7年、10年*	2.4%、2.4%、3%、3.25%	P-2.85%，實際利率2.4%
中銀	5年*、7年*	2.4%、3%	按當時P按利率計算
花旗	3年	2.15%	P-3.1%，實際利率2.15%
大新	1年、2年、3年	1.68%、1.8%、2%	P-2.9%，實際利率2.35%
東亞	1年、2年、3年	2.15%、2.15%、2.4%	P-2.85，實際利率2.4%
恒生	1年、2年、3年、4年	1.8%、2%、2.3%、2.4%	P-2.6，實際利率2.4%

*註：渣打10年期、中銀5年及7年期定按計劃可換樓

資料來源：各銀行公布

製表：記者 陳遠威

Sell Buy

自由買賣 無須授權

www.MW801.com

英皇金融證券集團

Emperor Financial Capital Group

提供金銀·外匯·股票·期貨交易

縱橫匯海 財經網站

www.MW801.com

(英皇金融證券集團全股匯期財經網站)

24小時 無須授權

手機 / 網上買賣

佣金

電話：2474 2229, 9262 1888, (86) 135 6070 1133

歡迎業內業外人士直接聯擊合作條件

英皇尊貴理財中心

EMPEROR VIP CENTRE

香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心8樓801室

Rm. 801, 8/F., Emperor Group Centre, 288 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong

手機 WhatsApp/WeChat: +852 9262 1888

Email: GOLD@MW801.com

QQ/ 微訊 ID: 268021801

風險聲明：投資產品保證金交易涉及高風險，未來收益有投資者，高度的標榜可為閣下帶來負面或正面的影響。閣下在決定買賣投資產品前，應仔細考慮自己的投資目標、交易經驗以及風險承受能力。可能出現的情況包括蒙受部分或全部初始投資的損失。因此，閣下不應將無法承受損失的資金用於投資。投資應知悉投資產品保證金交易有關的一切風險。若有疑問，請向獨立財務顧問垂詢。