

買樓唔同買棵菜，往往揀好心水靚盤，辛辛苦苦儲夠首期，仲要揀個咁用嘅按揭先可以放下心頭大石。上周美國聯儲局議息後，市場預期今年9月起加息的機會增加，意味着本港亦將隨之進入加息周期。現時由於息口低，浮息貸款為業主的不二之選，其中以較慳息的銀行同業拆息貸款（H按）主導市場。業內人士建議，在加息周期前置業，H按仍為明智之選，至少可慳幾個月息。一旦加息潮殺到，銀行同業拆息將首先飆高，承造H按不再佔優，承造的銀行甚至會因為水位低停推相關計劃。

■香港文匯報記者 曾敏儀

不同按揭每月供款比較

樓價(元)	按揭利率2%*	按揭利率4%(多供)	按揭利率10%(多供)
400萬	10,173元	12,668元(2,495元)	21,809元(11,636元)
600萬	15,259元	19,002元(3,743元)	32,713元(17,454元)
800萬	20,345元	25,336元(4,991元)	43,618元(23,273元)

*金管局公布今年4月新批按揭平均P按利率約2%，近月H按利率則約1.9%。
註：假設貸款額為樓價六成，分25年還。
■資料來源：金管局

息魔

快到



揀按揭 咪亂套

美國加息在即，本港亦不遠矣，小業主選用哪種樓宇按揭貸款計劃方為上策？翻查數據，過去10年新業主選用H按還是P按（最優惠利率按揭），均取決於息口周期。高息時一窩蜂用P按，低息時則湧向H按，非常極端，在過去4輪加息及減息周期時，使用H按及P按的比例均以八二對開，甚至九一對開。

加息前H按有着數

不過，經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓認為，在未來的加息周期，此極端現象未必會再發生。因為現時H按的「封頂」機制有助避免銀行同業拆息抽升風險，進可攻退可守，利率再高仍與P按看齊。因此她建議若在加息周期前置業，H按為明智之選，至少可慳幾個月息。

過去幾年，本港銀行息口處於超低水平。金管局資料顯示，市場上近98%新業主選用浮息貸款，其中以較慳息的H按較受歡迎，用家佔整體近85%。由於H按的利率較低，加上近年有參照P按利率鎖定按息上限的機制，風險基本上與P按看齊，逐漸成為主導市場的按揭計劃。

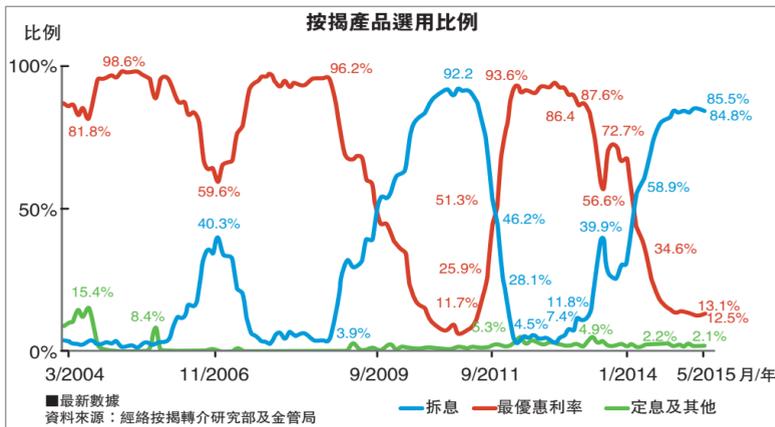
加息後要睇定再揀

進入加息周期後則有變。中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示，當進入加息期後，承造H按不再佔優，因較敏感的銀行同業拆息將率先飆高，息

率或將與P按無異。至於到時哪一種按揭最為划算，則要視乎個別銀行推出的產品再作考慮。她解釋，當銀行同業拆息抽升至一定水平，或令H按產品無利可賺，以致不積極推銷H按，甚至停推有關產品。這就如現時息口太低，銀行亦甚少推出定息按揭產品。

事實上，往往本港進入加息周期前，拆息就已率先回升。2004年6月美國開始加息，兩年間累積加息4.25厘，2004年5月至2005年2月間，平均拆息便由0.09厘升至1.27厘；加息期內拆息累升高達4厘，直至2005年3月最優惠利率才開始進入升軌，累積加息幅度3厘。

其實，H按同P按邊款最抵用，還看未來銀行如何部署產品，但可以肯定的是定息貸款按揭將會重獲新業主注視。劉圓圓指，雖然定按揭死貸款利率，一直較少業主選用，但歷史上當遇上加息潮，選用的比率亦會上升。如在2004年時，定按用家的佔比曾躍上15.4%，2012年初亦曾微升至5.3%。

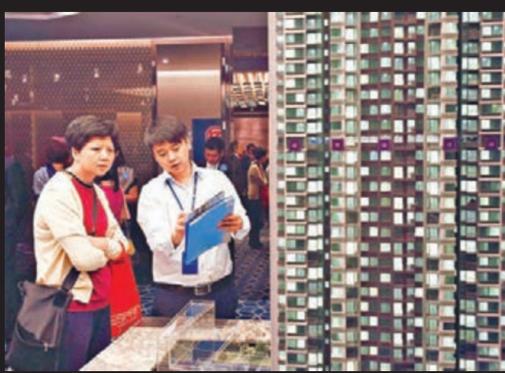


樓宇按揭貸款計劃比較

樓宇按揭計劃	計息方法	好處	較適用的息口周期
最優惠利率按揭計劃(P按)	利率為最優惠利率(P)減去某個百分比	息率循序漸進	高息周期
銀行同業拆息按揭計劃(H按)	以銀行同業拆息為利率基準，在此之上再加若干百分點	息率低於P按，並有封頂位，最高不會高於P按	低息周期
定息按揭計劃	在指定期限內以固定利率計算供款	避免因息口波動導致每月供樓支出增加	高息周期前夕，但現時鮮有此類產品

■資料來源：經絡按揭轉介

遲買捱貴息 增供樓壓力



一旦美國加息，本港業主亦難逃捱貴息的命運。資料圖片

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）美國9月或會加息的消息愈炒愈熱，港人供樓要捱貴息的日子或將來臨。以600萬元的物業為例，利率每升2%，每月就要多供近4,000元。業內人士警告，若造二按，還款壓力更是以雙倍計，業主不應亂用，亦應重新審視能力選擇貸款的還款期。

樓價高企，小市民上車雖難，但現時本港息口甚低，樓宇按揭貸款利率平均約2%，每月供款相對輕鬆。以一個600萬元的住宅單位為例，若貸款額為樓價六成，分25年還，每月供款僅約1.5萬元。不過，在浮息貸款主導的市場，本港普遍樓按利率均隨美國息口轉變。一旦美國加息，本港業主亦難逃捱貴息的命運。

在同樣的貸款額及還款期下，若貸款利率升至4%，業主每月就要多供近4,000元，月供近2萬元，負擔大增。若加息浪潮持續，當貸款利率升至10%，業主每月就要

多供逾一倍，月供高達3萬多元，小業主屆時將飽受捱貴息貴的滋味。

亂造二按後果堪虞

今年初金管局出辣招調低最高按揭成數，令小市民上車難上加難，部分人冒險加造二按博上車。經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓提醒，當息魔來襲，兩邊的還款利息齊升，業主將百上加斤，因此不應亂造二按。

雖然美國及本港加息勢在必行，但劉圓圓相信加息步伐溫和緩慢，每次加25點子，並預期美國最快今年第三季才有機會加息，亦有機會延遲。本港由於銀行資金充裕，有條件延遲加息，今年內利率未必有變化。

她建議，有意置業人士應把握現時的低息環境，有能力者應選擇最短的還款期，免受日後息率騰飛之苦。不過亦要注意加息的風險，衡量加息後每月的還款負擔能力。

熱點透視

美加息時間由數據話事

對於要在何時加息，相較於國際貨幣基金組織(IMF)和世界銀行的意見，美聯儲局更看重經濟數據。IMF和世界銀行敦促美聯儲局將加息時間推遲至2016年，但美聯儲局主席耶倫及其同僚認為今年應該開始上調利率。

本月稍早的時候，IMF暗示美國經濟還不夠強健，世界銀行亦警告短期美元利率上升可能損害脆弱的全球經濟。認為美聯儲局暫時不應加息的理由包括低通脹和薪資增長疲弱。

經濟堅實就業改善

不過上周三公布的美國聯邦公開市場委員會(FOMC)政策聲明顯示，17名委員中除兩人外均認為利率將在今年上升。這在一定程度上是因為經濟和金融狀況變得更加堅實，同時就業市場在不斷改善。

美國失業率正在接近5%，這通常可視作美國的自然失業率水平。不過美聯儲局控制通脹的第二使命，並沒有遇到甚麼麻煩，表明加息還可以再等等。這讓美聯儲局左右為難。對於公開聲稱將根據

數據調整決策的美聯儲局來說，這兩項數據目前看上去均相當穩定，又為局方出了一個難題。

薪資增長有所加快

這似乎令人更加關注經濟成長和薪資狀況。近來的數據顯示，薪資增長有所加快，但美聯儲周三將今年國內生產總值(GDP)增幅預期中值下調約0.5個百分點，至不到2%。這有助於解釋，雖然大部分FOMC委員預計今年將加息，但卻下修了對2016年和2017年利率水平的預估。

投資者不完全相信美聯儲局今年加息。芝加哥商品交易所(CME)的FedWatch分析顯示，利率期貨走勢暗示美聯儲不會在7月加息，在9月加息的機率僅為19%，年底加息的機會亦只有56%。這或許低估了美聯儲局渴望啟動利率正常化進程的心情。不過任何比較疲弱的經濟數據均有可能讓FOMC退縮，這將為IMF和世界銀行提供所需要的喘息空間。

■路透熱點透視專欄作家 Daniel Indiviglio

財技解碼

焦點重投經濟 港股有望走穩



港股上周靠穩，H股連日跑贏A股，量度AH股整體差價的恒生AH股溢價指數上周五跌至127.5，相對月初高位142.8，短短7個交易日，A股較H股整體溢價由近四成三，降至約兩成七。

早前港股市場波動較大，且表現遠遠落後於A股，主要原因在於本港面對不少政治、社會和經濟問題，不確定性讓港股投資者持謹慎觀望態度。上周四政改和美聯儲議息結果出爐，當天A股上證綜指下跌3.67%，恒指僅微跌0.22%；上周五A股上證綜指大幅下挫6.41%，恒指反而上升0.25%。

港戰略地位不會改變

大市的表現印證了本欄上周《困擾股市不明因素將消除》的預判。文中指出：「『政改方案』將於本周三提交立法會表決，但無論結果如何，困擾股市的一大不明朗因素將被掃除，特區以至中央政府將會把精力重投本港經濟層面，連續三周弱勢的港股有望走

穩。」事實上，政改方案未能通過，在經濟上不會改變香港在內地資本市場改革開放中的戰略地位，不會改變兩地經濟金融融合，內地資本走出去的大趨勢。特區政府將會把精力重投本港經濟層面上來。

短期外圍存在兩炸彈

對於港股來說，短期面對外圍的兩個不明朗因素是：一、困擾市場多時的希臘危機未有突破，現時距離希臘還約期限7月1日時間不多。歐元區財長會議未有成果，歐元集團主席戴維斯表示，希臘朝着脫離歐元區的方向前進，反映希臘還約的機會日增。二、外資近日以A股溢價過高連環唱淡A股，受多方面因素影響，上證綜指上周震盪累積13.32%，為2008年金融危機以來最大單周跌幅。

受此影響，港股短期或繼續出現短暫的下探或震盪。不過，恒指現市盈率約11倍，相較MSCI新興市場的14倍已出現一定程度的折價。因此，大市愈往下走，安全邊際愈高。

■太平金控·太平証券(香港)研究部主管陳羨明