加息期逼近 港銀攻定按

首年低至1.68厘 每借百萬慳息22%

銀行定息按揭計劃比較

銀行	首年定息	其後最低息率
匯豐	1.68%	H+1.28%
中銀*	1.68%或1.68%首年，2.15%次年	H+1.28%
渣打	1.68%首年，2.15%次年	H+1.3%
恒生	1.68%	H+1.3%
東亞	1.68%	H+1.3%
花旗	1.68%	H+1.3%
工銀	1.68%首年，2.15%次年	H+1.3%
華僑永亨	1.8%	H+1.4%

註：*個別客戶貸款額逾500萬元，次年息率低至H+1.26%
除匯豐及恒生外，一般銀行均使用銀行公會拆息(H)作結算，昨日1個月(H)為0.79718厘

資料來源：市場資訊，一切以銀行批核為準 製表：記者 顏倫樂

加息1厘至3厘每月要畀多幾多錢？

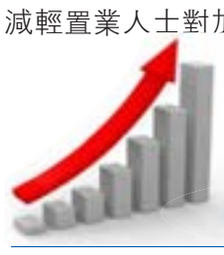
以按揭借貸100萬元爲例，借款年期25年

	目前P按	加息					
實際利率	2.15厘*	0.25厘	0.5厘	0.75厘	1厘	2厘	3厘
每月供款(元)	4,312	4,436	4,562	4,690	4,820	5,362	5,934
每月額外支出(元)	/	124	250	378	508	1,050	1,622

*現時最優惠利率(P按)實際按息普遍約2.15厘 製表：記者 顏倫樂

■近期新盤銷售理想，銀行紛紛推出定息按揭，減輕置業人士對加息的憂慮。 莫雪芝 攝

樓價近兩年只升不跌，市民入市氣氛持續高漲，近期新盤賣個滿堂紅。本港加息周期臨近和房屋落成量上升，成為左右未來樓價升跌的兩大因素。然而因為房屋短期供應仍然緊絀，加上息口仍處歷史最低水平，能一定程度抵消加息等負面影響，亦令市場人士對樓市仍然樂觀。為減輕置業人士對加息的憂慮，銀行近期紛紛推出定息按揭，首年低至1.68厘，其後亦低至H+1.3厘，較浮息按揭低數十點子，每借百萬元首年可慳息22%，讓業主可鎖定首年、甚至次年的息率，無懼加息帶來的供樓負擔增加。



加息前瞻 系列之二 ■香港文匯報記者 顏倫樂

每當加息期臨近，銀行都會積極推出定息按揭計劃，目的是想趁加息前推出更優惠的按揭計劃以吸納更多客源。翻查資料，上一次美國的加息周期於2004年7月啟步，兩年間先後加息達17次，累計加息4.25厘，香港較美國遲近9個月才加息，由2005年3月至2006年3月加息9次，最優惠利率由5厘升至8厘、每次加0.25厘至0.5厘不等，其中2005年7月一個月連加兩次息合共0.75厘。美息合計加幅達4.25厘，港息沒有跟足，加幅為3厘。當時定按的使用比例佔整體一成以上，而2004年8月定按的使用比例更高見15.4%，創下歷史新高。

5次未隨美加息 港銀恐追加

今次美國自2015年12月起加息，至今已加息5次，合共1.25厘，但本港至今仍未跟隨加息，由於市場預期美國今年可能會加息3至4次，甚至5次，故此香港今年幾無可能不加息，市場人士更擔心香港需要「追加」，即連續加多次甚至一次加0.5厘。統計顯示，自去年9月份起，選用定按的置業人士比例不斷增加，近月已有8間銀行推出定按，最新1月定按選用比例已達8.8%的22個月新高，使用比例按月上升3.3個百分點，連升6個月，業界預計第二季的定息使用量會挑戰雙位數字。

目前市場上的定按普遍為首年定息1.68厘，次年或第三年開始H+1.3厘，亦有銀行可做到H+1.25厘。以目前最普遍的首年1.68厘，第三年1.3厘為例，每借100萬元，供款30年，定按首年利息支出16,601.5元，較浮息按的21,264.5元節省4,663元，即22%，如遇上香港加息，利息的節省幅度就更明顯。但要注意的是，定按第三年起改為H+1.3厘，上限為P-3厘（P=5.25厘），鎖定上限較現時浮息按略高10點子，若在首兩年沒有加息和罰息期後沒有轉按的情況下，整個定按年期的利息支出反而比浮息按高10,722.3元，即3%。

選用定按比例下季料雙位數

經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓表示，定按慳息效果顯著，加上未來加息預期升溫，預計未來定按使用量或會挑戰新高。事實上，現時定按計劃較以往優化，息率及回贈等配套吸引，加上加息周期臨近，選用定按之客戶將逐步上升，由於推出定按之銀行合計樓按市佔率高逾80%，而且定按優惠具有優勢，料可推動定按使用率將上升至雙位數字水平。

劉圓圓續說，由於2017年樓市大旺，2018年第一季將會是「上會」的高峰期，銀行很積極爭取更多按揭生意，而定息計劃慳息效果顯著，加上未來加息預期升溫，預計第二季的定息使用量會挑戰雙位數字的水平。

拆息波動性增 定按優勢顯

中原按揭經紀董事總經理王美鳳認為，未來加息周期將臨，加上近月拆息波動性增加，有銀行迎合市場需求，推出定息按揭計劃，吸納按揭客戶。據了解，1個月期的拆息在去年底曾升至9年高位1.21厘後，後來逐步回落，昨日（19日）拆息為0.79718厘，預期未來拆息仍出現波動性，以及本港息口未來亦會跟隨美息上升，近月用家對於定按產品查詢亦有所增加。

王美鳳指出，目前定按計劃有別於以往傳統，以往定按計劃以鎖定息率為主，定息率一般出現溢價，導致定息率高於市場息率，使用率因此不高，而目前市場上之定按計劃以結合兩大優勢為主，兼具提供低於市場之優惠息率及定息期保障，定按之吸引力因此較以往提升。

若加0.75厘 借300萬月供增逾千元

業界普遍預料本港今年將進入加息周期，預測加息3次，以每次0.25厘計算，即今年甚大機會加息0.75厘，實際利率直奔3厘，以「樓奴」每100萬元貸款額供25年計，每月就要多付378元，看似是小數目，但假設借300萬元，一個月就要多付過千元。更需要擔心的是，本港即將進入加息周期所帶來的長遠影響，在歷史長河中，加息周期時樓價亦會跟隨下跌。

美林：末季加最優惠利率

回顧美國的加息周期，自2015年12月首次加息開始至今已經2年多，期間加息5次，共加息1.25厘。由於港元與美元掛鈎關係，在聯匯制度下，香港於未來加息亦難以避免，但香港一直未有跟隨，主要因為本港銀行體系結餘強勁，目前仍然有約1,800億元，亦因此本港拆息一直維持低水平。

翻查資料，金融海嘯後各國央行採寬鬆貨幣政策，大量資金流入本港導致銀行體系結餘在過去9年間一直在千億元水平，2015年時更曾高達4,260億元。相比之下，由1997至2008年中，銀行體系結餘絕大多時間都是數十億至百多億元。但隨着金管局續增發外匯基金票據導致銀行儲備持續減少，結餘持續下降，業界相信，當結餘下降至低於1,000億元，港元利率便會開始與美元利率匯合。

美銀美林最近發表報告，指由於缺乏大型招股活動，且金管局不增發外匯基金票據，預計港匯將於今年第二季觸及7.85的弱方兌換保證水平，並可能觸發800億元資金流出。同時，該行認為，本港銀行最快今年第四季至明年第一季，上調最優惠利率，這亦是自環球金融危機以來香港首次調升最優惠利率。

經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓預料，本港銀行加息會於上半年出現，結束自2006年後12年來未曾加息的局面，屆時香港的最優惠利率（P）將會增加，惟相信加息幅度溫和，料每次只會增加25至50點子，相信對業主的影響有限。雖然預測加息幅度溫和，但以加息3次計算，今年甚大機會全年加息0.75厘，實際利率亦由現時約2.15厘升至2.9厘。

中原：全球利率步向正常化

中原按揭董事總經理王美鳳表示，明年影響銀行結餘變化的因素增多，好像美息高於港息之差幅進一步拉闊，原則上會帶動港元資金流出；美國稅改方案通過吸引資金回流當地；美國縮表規模將會稍為增加，全球利率正在部署正常化；以及金管局會否再增發票據抽資，均促使明年資金流向變化性將較大，或令銀行結餘下跌，從而推升拆息。

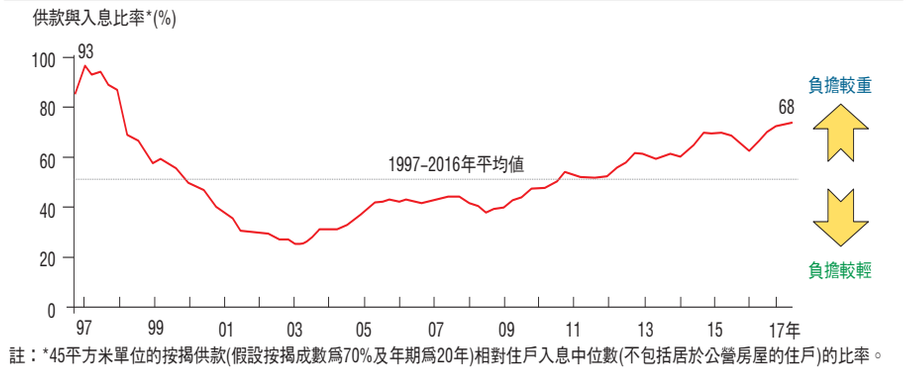
■經絡按揭劉圓圓預計第二季的定息使用量會挑戰雙位數字的水平。 資料圖片

■中原按揭王美鳳指，明年影響銀行結餘變化的因素增多。 資料圖片

政府：供樓負擔增至68%

樓價逐年急升，差估署資料顯示，今年首月全港私人住宅樓價指數已連升22個月，累升31.72%。與此相對地，市民置業購買力亦進一步削弱，根據政府早前公佈的《2017年第三季經濟報告》，按揭供款相對入息的比率於去年第三季已升至68%，相比2016年的近年低位56%，大幅飆升12個百分點。

20年來按揭供款相對入息比率



註：*45平方米單位的按揭供款(假設按揭成數爲70%及年期爲20年)相對住戶入息中位數(不包括居於公營房屋的住戶)的比率。

差估署資料顯示，2018年1月的樓價指數為357.5點，較1997年高峰期的172.9點大幅高出1.07倍。市民的置業購買力（即面積45平方米單位的按揭供款相對住戶入息中位數（不包括居於公營房屋的住戶）的比率）在第三季進一步惡化至大約68%，遠高於1997至2016年期間45%的長期平均水平。假如利率上升3個百分點至較正常的水平，該比率會飆升至88%。

港股牛市續推樓市向上

業界人士指，目前樓價已脫離市民的負擔能力，市場上有能力買樓的人越來越少。之所以目前仍然有不少市民買樓，主要受到去年股市大升所帶來的財富效應而推動入市，亦有部分買家透過本身持有物業升值所帶來的財富而入市。而受到辣招影響，市民因為要先墊支稅項，導致換樓意慾不大。

由於今次股市與樓市的升跌關連性變得越來越大，市場預計，如果今年股市受到外圍衝擊，樓市勢必應聲回落，而不會像幾年前出現股市跌樓市升的不同步情況。此外，由於樓價高企，預料當一批用家及長線投資者的購買力被逐漸消耗後，樓價亦會受壓下調。

外圍變數多 慎防黑天鵝灰犀牛

特稿

今年外圍經濟波譎雲詭，「黑天鵝」和「灰犀牛」四處潛伏，隨時令市場遭逢另一場金融風暴，而當中對全球貿易戰的憂慮，以及擔心持續多年牛市的美股可能調整，都影響本港股市及樓市。好像今年初美股突然大跌，道指2月5日暴跌逾千點，創下單日下跌點數最高紀錄，都令市場猶有餘悸。

所謂「黑天鵝」，是指出乎意料發生的小概率風險事件，好像英國脫歐、2008年金融海嘯等。「灰犀牛」則形容一些巨大風險隱患、經常被提示卻被人們視而不見的大概率風險事件。灰犀牛一旦奔跑起來，帶來的殺傷力相當巨大。

地緣政治貿易戰陰霾不散

■特朗普宣佈對進口的鋼鐵和鋁徵收關稅，挑起貿易戰。 美聯社

近月美國金融市場波動，主要受兩個重要因素影響，首先是加息縮表和通脹的問題，二是地緣政治風險。地緣政治風險除了最顯見的朝鮮問題，市場亦憂慮出現全球貿易戰，尤其特朗普宣佈美國對進口的多個地區鋼鐵和鋁徵收高額關稅。加上白宮人事變動頻繁，市場擔心美貿易保護主義的勢力將愈來愈大，令局勢失控滑向打貿易戰。

全球股樓資產泡沫隨時爆

近期環球股市在高位爭持，睇淡的有意見認為現時世界局勢上有很多不明朗因素，股價已過分反映經濟復甦的情況，至於睇好的意見認為美國聯儲局退市步伐緩慢，低通脹下將利好公司盈利，股價仍然可以再升。現在的問題是「灰犀牛」何時出現，美聯儲局能否讓經濟環境「軟着陸」。

有意見認為，現在香港樓價已處於高位多時，已經出現泡沫，近兩年的持續上升，令市民有一種「遲買樓更貴」的錯覺，因而積極入市，忽略所面對的種種風險。前事不忘，2008年金融海嘯、1997年金融風暴仍然歷歷在目，1997年至2003年，樓價曾從高位累跌七成。

■香港文匯報記者 顏倫樂