

花旗率先加按揭息 0.1厘

借百萬月付多近50元 中小行料跟隨

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)美聯儲下月加息機會大,「息魔」敲門之下,銀行資金成本壓力上升,花旗銀行昨日率先上調按揭息率,將最優惠利率按揭(P按),由P減3.1厘調升至P減3厘,令實際利率由2.15厘增至2.25厘,以25年期按揭計,每100萬元貸款的每月供款,由4,312元增至4,361元,增加49元或1.14%。花旗拆息按(H按)封頂水平,則由P減3厘調升至P減2.9厘,令實際利率由2.25厘增加2.35厘。分析認為,有關舉動反映中小行對加P需求已到達臨界點,未來或陸續有其他中小行跟隨,但預計上調的幅度及次數不會太大或太密,對新造按揭影響有限。

花旗為近年本地銀行中首間上調按揭息率的銀行。花旗發言人昨表示,該行會不時檢視提供予客戶的按揭息率,並因應市場情況作出調整。而是次調整按揭息率,主因是為平衡資金成本上升的壓力,及提升銀行風險管理。根據經絡按揭轉介資料顯示,花旗銀行在本地10大銀行現樓按揭市佔排名為第7,已連續2個月維持有關排名,目前市佔率為3.3%。而在樓花方面,花旗按揭市佔率約1.4%,目前在市場亦是排第7。

H按封頂位上移 優惠遜P按

若按照新的按揭息率,市民貸款100萬元,還款期25年計算,P按加息後每月還款金額增加49元,H按每月還款金額則增加50元。若以現時成交量最多的500萬元物業為例,採取H按、首期兩成及還款期25年計算,實際利率由2.25厘增加2.35厘,每月供款由17,445元增至17,644元,即每月還款金額增加199元。若以P按計算,實際利率由2.15厘增至2.25厘,每月供款則由17,248元增至17,445元,每月還款金額將增加197元。換言之,在新按息下,如以H按封頂位計算,使用P按會相對優惠。

前花旗集團香港及澳門區行長、剛過檔恒隆地產(0101)擔任行政總裁的盧韋柏,在昨被問到對於銀行上調按揭的看法。他指,最優惠利率只是一項指標,現時大部分銀行都是使用H按,由於近2年本港銀行同業拆息趨升,令H按按揭持續向上。他相信這是一個循序漸進的改變,又指調整按揭利率影響不算大,但不排除其他銀行會跟加按揭,未來需靜觀按揭走勢變化。

按揭競爭大 息率料難大升

華僑永亨銀行經濟師李若凡昨接受香港文匯報訪問時表示,銀行上調按揭是預期之內,因為中小行有加P迫切性,但大型銀行短期內上調P的可能性不大,加上銀行陸續上調港元定存息口,令銀行面對息差壓力,唯有先行上調按揭,以減輕資金成本壓力。她相信,其他中小銀行有機會跟加按揭,但預期不會有太大上調空間,亦不認為個別銀行會出現一加再增加情況,主因中小行作出決定前仍需考慮對市佔率的影響。

李若凡認為,銀行調升H按封頂息率對於新造按揭貸款影響不大,主因上調按揭幅度不大,加上市場預期日後加息的步伐都不會太快,未來亦視乎本港是否真的踏入加息周期等。若美聯儲如市場預期9月、12月再加息1次或2次,料本港9月亦有機會跟隨加息,但相信12月跟隨美國加息的機會更大。

二手業主紛減價止賺

香港文匯報訊(記者 周曉菁)元朗錦田PARK YOHO Milano上周六首輪銷售現「萬人搶」,吸納市場大批購買力,加上有銀行上調按揭息,個別二手業主擔心交投陷入寒冬,令市場減價成交個案急增。有代理認為,月內多個新盤陸續登場,料一手交投反彈,二手持續受壓。

百德業主持貨58年甩手

灣仔百德大廈有三房單位減價約6%成交。利嘉閣梁浩賢透露,該單位面積688方呎,業主原叫價為1,030萬元,減價約62萬元後,獲買家斥資968萬元交吉承接,減幅達6%,折合呎價14,070元。據悉,原業主於1960年以約3.68萬元一手購入上述單位,持貨58年至今轉售,單位升值逾260倍。

中半山碧雲樓減價50萬

同屬港島區,半山亦現減價出售。據置置稱,售出單位為中半山麥當勞道碧雲樓高層C室,面積1,437方呎,單位以2,850萬元放盤僅一周即獲外區客接洽,議價後減價50萬元,以2,800萬元成交,呎價19,485元。原業主於2010年7月以1,698萬元購入上述單位,轉售賬面賺1,102萬元,物業升值64.9%。

北上新界區,粉嶺綠悠軒出現減價5%成交個案。利嘉閣張文義透露,單位面積452方呎,原業主於7月下旬放盤時叫價為630萬元,在反覆議價後,願意減價逾30.2萬元,終以599.8萬元成交,減幅為5%,折合呎價13,270元。據悉,原業主在1999年3月以約203.2萬元一手購入上述單位,現轉售賬面獲利約396.6萬元,升幅約2倍。



綠悠軒成交呎價逾1.3萬元。資料圖片



資料顯示,花旗銀行在本港的現樓按揭及樓花按揭市場皆排名第7。資料圖片

加息後每月供款增加情況

假設借貸100萬元,之前P按息率為P-3.1(P為5.25),實際利率2.15厘

供款年期	20年	25年	30年
花旗銀行加息狀況			
原來每月供款	5,130元	4,312元	3,772元
加息0.1厘	5,178元(增48元)	4,361元(增49元)	3,822元(增50元)
(花旗剛宣佈情況)			
加息0.2厘	5,226元(增96元)	4,411元(增99元)	3,874元(增102元)
加息0.3厘	5,275元(增145元)	4,461元(增149元)	3,925元(增153元)
一般加息狀況(假設每次加息0.25厘)			
原來每月供款	5,130元	4,312元	3,772元
加息0.25厘	5,250元	4,436元	3,899元
加息0.5厘	5,372元	4,562元	4,030元
加息0.75厘	5,496元	4,690元	4,162元

製表:記者 顏倫樂

美國聯邦基金利率及香港最優惠利率走勢



P息率冰封10年 最快下月解凍

現時市場採用的按揭類別中,以本港銀行同業拆息按揭(H按)及最優惠利率按揭(P按)最為常見。前者主要視乎港元拆息走勢,同時設封頂息率水平,因應港元拆息波動,因此H按過去亦有升有降,而近年港元拆息趨升,H按目前已達封頂水平。至於P按則主要視乎最優惠利率(Prime rate,簡稱P)走勢,當中P減部分亦有調整。但由於本港多次未有跟隨美國加息,P已「冰封」接近十年,市場預料港銀最快9月跟加P。

若採用H按,其實按揭息率是以「H+X(港元拆息加指定息率)」計算。由於港元拆息每日都可能出現變化,主要視乎銀根鬆緊,因此H按實際按揭息率並不固定,但設有封頂息率水平。而因應近年港元拆息趨升,在高基數下,H按目前已達封頂

水平。
海嘯後熱錢湧入 銀根寬鬆
若採用P按,其實按揭息率是以「P-X(最優惠利率減指定息率)」計算。目前P是由各銀行自行決定,市場上主要分為大P及小P,其息率分別為大銀行用5厘及中小行用5.25厘。而由於本港過去10年熱錢湧入,市場資金流動性充裕下,P自2008年11月後一直維持不變,但由於P減指定息率曾作調整,故P按供款在過去十年其實仍然有變化。

新股資金解凍 拆息回落
港元拆息與銀行的資金成本息息相關,昨日長息個別發展,其中與按揭息相關的1個月港元拆息9連跌,昨再跌約5點子至1.3919厘;1星期和兩星期拆息分別升至0.90393厘及0.9969厘;3個月拆息微跌至1.82107;長息方面,半年期拆息跌至2.10536厘,1年期拆息則升2.48036厘。港匯方面持續疲弱,連日徘徊7.85弱方兌換保證水平附近,截至昨晚9時,報7.8491。

華僑永亨銀行經濟師李若凡表示,港元拆息普遍回落及港匯表現偏軟,料或與中國鐵塔(0788)今日(8日)上市,抽新股資金解凍有關。而鐵塔招股遇冷,亦反映投資者在貿易戰陰霾下變得謹慎。她認為,港元拆息短期內有機會進一步下跌,而1個月拆息及3個月拆息可能下試1.3厘及1.75厘,而港匯亦有可能重觸7.85弱方兌換保證水平。她又預計,港銀9月有機會跟隨美國加息,但年底跟隨的機會更大。

有業界人士認為,港銀9月有機會跟隨美國加息,但年底跟隨機會更大。資料圖片



有業界人士認為,港銀9月有機會跟隨美國加息,但年底跟隨機會更大。資料圖片

美7度加息 港銀成本增

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)花旗銀行昨日突然宣佈加息,或揭開香港銀行加息序幕。業界指,由於花旗今次僅加息0.1厘,對新造按揭人士影響輕微,以貸款額100萬元及還款期25年計,P按及H按每月供款只多49元及50元。惟業界相信,銀行資金成本壓力增加,會再有銀行調整新造按揭P按及H按封頂息率。

H按早已觸及封頂位

中原按揭經紀董事總經理王美鳳指出,近期拆息反覆上落,雖然1個月期拆息已連續9個工作天向下,回落至最新昨日(8月7日)1.39厘。不過,大部分H按實際息率仍然觸及其封頂息率,再加上預期美國9月加息的機會大,屆時拆息將會回升,因此個別銀行因應自行的業務策略,率先上調新造按揭或封頂息率以紓緩息差受壓影響。

她預料,由於第二季起銀行陸續上調定期存息,個別銀行存息更高於拆息,令銀行資金成本壓力增加,相信會再有銀行調整新造按揭P按及H按封頂息率。

事實上,美國自2015年12月起加息,至今已加息7次,合共1.75厘,但本港的最優惠利率(P)仍未有同步上調,市場預期美國今年還會再加息1至2次,市場人士都擔心香港需要「追加」,即連續加多次甚至一次加0.5厘。其實上,中小型銀行加封頂息率壓力已存在一段時間,過去多在H「加」的部分略作調整,現在才有銀行在P「減」部分調整,已較市場預期為延後。市場亦已預期銀行最快9月加P,但加幅及整體本港按揭息仍低,息率變化對按市及樓市的影響估計仍然輕微。

大銀行今年料加0.5厘

經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓亦指,市場預期美國9月再次加息機會大,因此香港有中小型銀行跟隨加息屬意料中事,始終銀行為確保利潤,上調按揭息率有必然需要。她認為今次調高按揭,主要受影響人士為新造按揭的準業主。又預料陸續會有其他銀行跟隨,特別四大銀行將帶頭加息,幅度介乎20點子至25點子,直至年底再加息一次,累計加幅25點子至50點子。