

供樓一族貨比三家 P按時代隨時重臨



上周15家銀行宣佈上調按揭息率，大部分都在今日生效。H按計劃中，以建行亞洲的實際按息2.25厘最低，其他14家銀行則同為2.35厘；P按實際按息則全部銀行都是2.25厘。換言之，P按的實際息率比H按實際息率少10點子，雖然每100萬元貸款的月供款大約只相差50元左右，但這或預示過去數年獨領風騷的H按，風光不再，市場或重返P按年代。

■香港文匯報記者 顏倫樂

現時市面上已經有15家銀行「變相加息」，調整新造按揭計劃之新造H按封頂息率及P按息率。15家銀行當中，多達14家銀行將最新的H按鎖息上限調整為實際按息2.35厘，只得建行亞洲實際按息為2.25厘；而全數15家銀行現時的P按實際按息定在2.25厘。這意味除建行亞洲的H按鎖息上限與P按睇齊，其餘14家的P按與H按之間的息差已相差10點子，於拆息持續高企下，P按計劃已明顯更為優惠。

實際按息2.25厘與2.35厘的相差有多大呢？以貸款100萬元，借款25年，當實際按息在2.25厘時，每月供款為4,361元，當升至2.35厘，每月供款就上升至4,411元。雖然金額差距細，但H按的低息優勢已經消失。再提一點，上周五的一個月銀行同業拆息(Hibor)報1.33厘，假設之前的按息為H+1.24厘，其實按息已飆升至2.57厘，早已超過鎖息上限。

短期趕搭「轉按尾班車」

經絡按揭轉介首席副總裁劉圓表示，絕大部分銀行已上調按息，相信剩餘的其他銀行也會於本周內跟隨。她預計，短期內部分仍未轉按的人士或會趕上轉按的尾班車，並於一個月至兩個月後反映出來，因此預料8月住宅按揭的轉按宗數及P按的選用比例將會有所上升，P按選用比例或由現時的2.6%升至雙位數字。

劉氏解釋，銀行多年來以H按計

劃為首，加上按揭計劃息率越高，現金回贈更屢創新高，按揭業務邊際利潤近年一直維持微薄。今次銀行調高P按及H按的按揭計劃，並將P按計劃的實際按息輕微低於H按計劃10點子，將逐步令整體按息步向正常化。

低10點子 影響暫有限

中原按揭經紀董事總經理王美鳳認為，現時銀行調整僅涉及新造按揭的息率，加幅輕微相信影響不大。個別銀行調整後，牌價顯示P按息較H按封頂息率優勝，若實際批出按息同樣是P按息優於H按封頂息率，拆息稍後回升機會高情況下，等同推動用家選用P按，P按比例或回升(6月數字為2.6%)。

事實上，市場由2014年初開始，便一直在享受H按的低息好處，長期高達八成至九成的使用比例，除年初因定息按揭計劃的推出影響而下跌外，幾乎一直為市場上最受歡迎的樓宇按揭計劃。而最新6月的H按選用比率高達89.7%，與P按的選用比率2.6%可謂一天一地。

然而，P按曾為置業人士選擇樓按主流，2011年第3季至2013年底選用比例就高達八至九成左右。惟近年本港銀行同業拆息長期低迷，供樓者可以享受更低利率，大約1厘至2厘的按息，令H按成為市場按揭計劃首選。而由於H按較浮動，故銀行通常會設有「鎖定按息上限」的機制，俗稱為「封頂位」，通常「封頂位」等同P按的息率。



匯豐首7個月累積承辦樓按合約登記達14,459宗。資料圖片

五大行佔近八成按揭市場

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）接連有銀行變相加息，調整新造按揭計劃之新造H按封頂息率及P按息率，反映銀行選擇先上調新造按息，舒緩按揭息差壓力。目前樓宇按揭市場主要由5家銀行瓜分77.8%，當中匯豐為現樓按揭一哥，首7個月累積承辦樓按合約登記達14,459宗，市佔率達26.1%，緊隨其後為中銀香港，市佔率近20%。

一哥匯豐市佔逾26%

今年首7個月，現樓按揭登記量按年微跌5.6%至55,323宗，當中有兩間銀行的市佔率長期領先。其中，匯豐以26.1%市佔率長期雄踞榜首。中銀則排第二，累計承辦樓按合約達11,021宗，市佔率19.9%。其餘恒生銀行、東亞銀行、渣打銀行分別排第三至第五，市佔率達15.2%、9%、7.6%。5間銀行合計市佔率高達77.8%。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示，多家大型銀行近日相繼宣佈加入調整新造按揭計劃之新造H按封頂息率及P按息率，相信其他未上調息率的銀行也會陸續跟隨調整。然而，對於存款基礎大的銀行來說，資金成本壓力雖加大，但另一方面現時銀行體系結餘仍高達1,000億水平，故選擇先上調新造按息，相信他們是為舒緩按揭息差的壓力。

業界料下月加P機會仍大

但值得留意，目前未有銀行直接加P及存款息率（存貸息率），相信上述舉措的用意，是暫緩存款息率成本上升。王美鳳估計本港9月加P機會仍大。

15銀行上調按息情況一覽

銀行	7月現樓按揭排名及市佔率		H按鎖息上限				P按按息				生效日期
			加息前	加息後	升幅	最新實際按息	加息前	加息後	升幅	最新實際按息	
匯豐	1	22.9%	P-2.85%	P-2.65%	0.20%	2.35%	P-2.85%	P-2.75%	0.10%	2.25%	13/8
中銀	2	15.8%	P-2.85%	P-2.65%	0.20%	2.35%	P-2.85%	P-2.75%	0.10%	2.25%	13/8
恒生	3	14.6%	P-2.85%	P-2.65%	0.20%	2.35%	P-2.85%	P-2.75%	0.10%	2.25%	13/8
東亞	4	10.6%	P-3.1%	P-2.9%	0.20%	2.35%	P-3.1%	P-3%	0.10%	2.25%	13/8
渣打	5	7.5%	P-3.1%	P-2.9%	0.20%	2.35%	P-3.1%	P-3%	0.10%	2.25%	13/8
工銀亞洲	6	6.5%	P-3.1%	P-2.9%	0.20%	2.35%	P-3.1%	P-3%	0.10%	2.25%	13/8
花旗	7	3.3%	P-3%	P-2.9%	0.10%	2.35%	P-3.1%	P-3%	0.10%	2.25%	7/8
大新	8	1.9%	P-3.1%	P-2.9%	0.20%	2.35%	P-3.1%	P-3%	0.10%	2.25%	13/8
信銀	9	1.5%	P-3%	P-2.9%	0.10%	2.35%	P-2.85%至P-3.1%	P-2.75%至P-3%	0.10%	2.5%至2.25%	13/8
永亨	10	1.4%	P-3.1%	P-2.9%	0.20%	2.35%	P-3%	不變	不變	2.25%	10/8
建行亞洲	11	1.4%	P-3.1%	P-3%	0.10%	2.25%	P-3.1%	P-3%	0.10%	2.25%	9/8
創興	12	1.2%	P-3%	P-2.9%	0.10%	2.35%	P-3%	不變	不變	2.25%	13/8
星展	13	1.0%	P-3.1%	P-2.9%	0.20%	2.35%	P-3.1%	P-3%	0.10%	2.25%	20/8
富邦	15	0.9%	P-3.1%	P-2.9%	0.20%	2.35%	P-3.1%	P-3%	0.10%	2.25%	10/8
永隆	21	0.3%	P-3.1%	P-2.9%	0.20%	2.35%	P-2.5%至P-3%	不變	不變	2.75%至2.25%	8/8

註：匯豐、中銀、恒生的P為5%；其他銀行為5.25%

資料來源：經絡按揭轉介研究部

—富衛視點

大數據提升個人化保險

近年保險科技發展迅速，為保險產品銷售帶來許多改變，例如利用程式收集駕駛者的駕駛模式數據，以保費優惠及無索償折扣保障回饋有良好駕駛習慣的客戶；又或用智慧穿戴裝置收集客戶日常的運動數據，以保費優惠獎賞生活健康的客戶。此等科技將保險由事後補償的性質提升到事前的風險防控，不但提升客戶的生活質素，也可以減少索償，有助控制保險成本。

未來保險會如何發展？因應大數據的普及和應用，保險業界可藉對所收集的多維數據進行深度分析而更認識客戶，並且跳出產品主導的框架，設計以人為本的全新產品，例如結合睡眠、心率等數據，推出相應的醫療保險產品；或是針對特定企業的業務流程，研發能幫助企業管理員工及業務風險的保險產品。甚至可以在銷售、客戶服務等多個範疇探索應用人工智能的可能性，以提供更快速準確的服務。

以往保費都是以平均值來計算，透過人工智能、

智慧穿戴裝置及物聯網獲取的大量動態數據，將來是否可以根據個人不同程度的風險而定製保費，使之更個人化？現時大部分保障均以年度續保，將來保單會否可以隨時開始或停止，隨時加減保障範圍，按當時實際需要及使用量計算保費？藉着更多數據及技術的支持，這些想法都不無可能。

跨界合作提供實時保障

跨界合作創造一氣呵成的消費體驗，是保險科技的強項及發展趨勢，例如聯拍支付程式提取保單價值，或是與旅遊程式合作，在用戶確定旅程時提醒他們購買旅遊保，並可實時辦理電子賠償等。現在不少保險公司都紛紛與新科技初創企業合作，務求以最短時間在保險科技成果中分一杯羹。使用更多應用科技來改善客戶的生活，全面地提供方便易用的保障，是保險公司一直努力着的目標。

■富衛保險香港及澳門首席事務總監 謝振國

—財技解碼

政策轉向 基建是關鍵



中國最近召開的政治局會議部署下半年經濟工作，強調「變中求穩」，針對經濟「穩中有變」局面，要堅持穩中求進，保持經濟運行在合理區間。

會議指出，「要做好穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期工作」，清晰地傳達了政策調整以維穩為目標。

國企改革有加快跡象

可以見到，國務院金穩會會議研究部署進一步打通貨幣政策傳導機制。央行出手維穩人民幣，將遠期售匯業務的外匯風險準備金率從0

調整為20%。國資委印發《中央企業違規經營投資責任追究實施辦法（試行）》。國企改革領導小組組成人員日前發生變動，下一階段國企改革有加快跡象。

從過去幾周的政策表述來看，基建投資是近期政策「穩增長」的重要發力點。政治局會議更具體地指明加大基礎設施領域的力度為補短板的方向。

下半年基建投資有望溫和發力。央行最新發佈的資管新規執行細則允許老產品投新專案，並專門提出鼓勵優先投向「國家重點領域和重大工程建設續建專案」，意味着下半年融資增速企穩甚至小幅改善，並帶動基建投資企穩回暖。近期內

基建投資項目的開工和在建均有望加速，而入庫PPP專案的開工和執行速度也會受到較明顯的提振。

目前看來，中美貿易爭端的不確定性始終對市場構成壓制。雖然國內政策不斷因應經濟環境變化作出調整，但是效果尚未顯現，因此短期低迷的市場行情仍然持續。但是可看到，目前市場的估值處於底部區域，政策維穩意圖明顯，未來行情將更多反映在中美貿易博弈變動和國內政策維穩對決之下的反覆震盪過程。政策維穩利好將成為支撐和推動市場的主要動力，階段性關注基建板塊及相關建材板塊。

■太平金控·太平証券（香港）研究部主管 陳義明