

# 亂世寶典(三)(完)

供樓一族

本港大部分銀行9月底上調最優惠利率(P)八分之一厘，由5厘上調至5.125

厘，中文大學劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量認為，是次加息影響輕微，暫不會明顯加重供樓人士的負擔，他稱利率起碼要加到比活期存款利率高出2至3厘，即貸款利率升至4厘，屆時供樓人士的負擔就會開始加重。不過，莊太量表示美國自2015年起已累計加息8次，美國不會長期不斷加息，以美國近期的經濟數據等因素來看，他認為美國加息周期已差不多到盡頭，莊太量估計在餘下時間，美國最多加息2至3次，便完成整個加息周期。

文：香港文匯報記者 馬翠媚、殷考玲

面對利率風險上升，在管理財務風險方面，莊太量舉例指出以他過往置業的年代，即上世紀80年代初，受全球通脹和石油危機影響，全球利息上升，供樓負擔不輕，當年銀行亦推出不少解決方案供客戶選擇，例如加長供款年期，由20年延長至30年，以及由每月還款一次，改為每兩星期還款一次，這樣還款銀碼便會攤分成較小的金額。不過，莊太量解釋由於本港樓價高企，不少供樓年期一開始已是30年，所以延長供樓期已不太可行。

## 物業斷供或賣樓套現潮難重現

事實上，香港銀行承造樓宇按揭時，會根據金管局指引，業主承造按揭時，需以現時利率加3%計算作壓力測試，同時每月供款額仍需低於每月入息的六成，所以市場預期若未來兩年之間0.625%至1.5%這個加息幅度，相信不會造成業主斷供或需要賣樓套現的情況出現。

## 買新樓借得多 轉按需補差價

雖然以目前本港的加息步伐來看，暫未令到供樓人士負擔明顯增加，但供樓仍是一般香港家庭最大的負債，在加息持續預期下，供樓人士仍有方法管理利率上升帶來的風險。中原按揭董事總經理王美鳳表示，近年發展商均有提供高承數按揭予買家，買家通常頭幾年都享受到低息優惠，但低息優惠過後便會進入高息還款期，所以有部分買家會考慮轉按到銀行，以回歸貼近市場水平的利率。王美鳳指出，業主轉按時要留意，轉按後有可能會降低按揭成數，例如由原先跟發展商可做到八成按揭，轉去銀行後只做到五成按揭，屆時業主便要填補首期差額。不過，王美鳳稱業主考慮轉按時，可先到銀行將物業估價，再比較現有餘下的按揭額有幾多，一般在樓市仍有升幅的情況下，轉按後通常不需要補首期差額或所補貼的金額不多，所以王美鳳表示要趁樓市還在升的預期之下進行轉按。

## 按揭存款掛鈎戶口有上限

另一方面，王美鳳表示按揭存款掛鈎計劃也是近年協助供樓人士減輕利息負擔的方法之一，按揭存款掛鈎計劃是向按揭借款人提供一個高存息戶口，存息與按息相同水平，如用家將額外資金存進戶口，便可賺取高存息收入以抵消按息支出，等同可以減低淨按息，達到減輕利息支出的效果。不過，王美鳳指出此類按揭存款掛鈎計劃一般設有存款金額上限，通常為未償還按揭額的一半，但勝在夠彈性，可以隨時存入或提取存款。

## 香港歷年重要經濟事件

重要年份	事件	香港GDP
1997	亞洲金融風暴引發樓市泡沫爆破，實質按息曾高達14厘	5.1%
1998	受亞洲金融風暴影響，本港經濟大幅下滑	-5.9%
2001	科網股泡沫爆破，本地最優惠利率(P)隨美息走勢下調	0.6%
2003	爆發沙士疫症，銀行按息降至當年歷史低水平約2.3厘，香港進入通縮年代	3.1%
2005	香港進入加息周期，大型銀行與中小型銀行均上調最優惠利率(P)幅度	7.4%
2009	H按成為主流按揭	-2.9%
2011	銀行上調H按息	5.2%
2016	銀行掀起H按減息戰，H按息逐步降至H+1.28%	2.2%
2018	隨美國加息，本港銀行12年來首次上調最優惠利率(P)八分之一厘	預計3至4%

## 分析料美國明年加息4次

美國自2015年12月啟動本輪加息周期，至今累計加息8次，每次0.25厘，令聯邦基金利率目前升至介乎2至2.25厘，亦是年內第3次加息，市場普遍預期年底尚會加息1次，明年則有機會加息3至4次，2020年則有機會加1次，按此推斷下，聯邦基金利率或將於3.5厘「見頂」。

## 聯儲維持漸進加息路線

星展香港投資總監辦公室(北亞)高級投資策略師李振豪表示，預期明年美聯儲將加息4次，每次0.25厘，而美國11月6日中期選舉是目前影響加息步伐的較大因素，而最近美股震盪亦料與結果未明朗有關，若如市場預期最終民主黨、共和黨各佔一院，料美股或出現調整。

李振豪解釋，在美國總統特朗普早前施政較為暢順的時候，美元及美股已經反映有關情況，若日後最終民主黨、共和黨各佔一院，特朗普施政未必會如以往般暢順。他亦指雖然特朗普早前曾經批評美聯儲加息的決定，但目前看不到停止加息的可能性。

李振豪指，現時美聯儲主席鮑威爾的口徑是維持漸進加息的步伐，點陣圖亦顯示美聯儲官員傾向預測明年將加息3次，未來要留意12月議息，美聯儲聲明的口徑會否因為經濟受影響，而拖慢加息的步伐，但相信鮑威爾將會延續前美聯儲主席耶倫維持漸進加息的決定。

## 經濟突然惡化機會微

至於會有何訊號出現，美聯儲才會暫停加息，李振豪認為，除非美國當地經濟突然轉弱至極差水平，包括經濟增長差、通脹率不及預期、個人消費支出逆轉向下等，美聯儲才會放慢加息的步伐，但他強調目前看不到上述條件。

而對比以往加息周期，李振豪表示以往美國加息，經濟勢頭都較強且明確，但現時在經濟前景相對不明確下仍堅持加息，然而他亦強調，在通脹維持慢慢向上背景下，加息才會熱切，目前通脹率向上的機率亦較大，反映美聯儲將維持漸進加息步伐。



開設按揭存款掛鈎戶口 閒錢賺高息

# 免息供樓法

■利率上升掀連鎖效應，連大學生的學生貸款利息也會上漲。 資料圖片



■美國自2015年12月啟動本輪加息周期，至今累計加息8次。 資料圖片

## 80年代按息最高逾20厘

隨著本港銀行於9月底上調最優惠利率(P)，代表持續12年的極低息年代將成過去，今次加息周期有別於上世紀80年代超高息時期，當年加息步伐來得快而加幅大，目前市場普遍預期美國加息傾向慢而加幅小。

要看息口近20年來變化，從按揭息率便可窺見一斑。80年代初，受到全球通脹和石油危機影響息口被扯高，加上當年本港的最優惠利率近乎由滙豐和渣打話事，物業按揭息率大約為P+2%至P+3%水平，而當年的P是19厘，即實際按揭息率就高達21至22厘，對當年一般市民來說，單是供樓已佔去收入的一半，供樓負擔十分之重。

## 金融風暴後負資產驟現

不過，80年代香港經濟起飛，香港GDP曾達雙位數字，有逾10%增長；踏入90年代經濟增長已不及80年代快速，有中單位數字增長，不過1997年亞洲金融風暴，翌年的GDP錄得負增長近6%，並且引發樓市泡沫爆破，並展開樓市跌勢長達6年，同時經濟低迷帶來通縮，當年的按揭息率在10厘樓下，由於通縮關係業主的租金收入不足以抵消每月供樓開支，負資產物業大增，很多業主需要想辦法解決資金周轉。

直到2001年科網股泡沫爆破，本地最優惠利率(P)隨美息走勢下調；同年7月，本港的利率協議宣佈全面撤銷，利率市場引入競爭，香港的利率市場全面進入P減年代，按息很快便降至約P-2%，及後2003年經歷沙士事件，銀行按息進一步降至當年歷史低水平約2.3厘(P-2.7%，P已降至5%)。因2003年沙士事件，本港經濟百業蕭條，2004年香港受益於中央推出的自由行以及CEPA等政策，經濟從沙士重創之中復甦，當年GDP創下回歸以來第二高的8.2%的增幅。

## 息率低 九成按揭用H按

2004年本地銀行逐步引入以銀行同業拆息(HIBOR)為基準的計劃(H按)，直到2010年H按已成為主流按揭，其間H按息主要大約維持在H+1.7%水平。總括而言，過去20年，本港大部分時間處於低息環境，目前已有超過九成按揭使用H按。但近10年本港的GDP增長維持在低單位數水平，去年的GDP為增長3.8%。對於今年全年經濟預測，財政司司長陳茂波預期貿易戰將持續相當長時間，估計今年香港全年GDP增長保持3至4%。



■2003年沙士一役令香港樓價大跌，失業率大升，令斷供收樓數目不斷攀升。 資料圖片

## 港加息 大學生都受影響

香港遍地「無殼蝸牛」，以為加息不關你事？大錯特錯。港元利率上升，意味但凡與「借」字相關的錢財物都無一倖免，貼身如信用卡每月還款、學生資助貸款、以至車貸等通通受影響，由於本港已啟動加息周期，或許是時間檢視個人財務狀況，以免利率上揚下，還款金額隨時超出個人預算。

目前信用卡未償還的零售交易實際年利率，即逾期還款利息大多在30厘以上，現金透支實際年利率則相對更高，部分更高見40厘，比起市面上小額私人貸款息口可低至10厘，信用卡息口可謂相當高昂。而在利率攀升下，資金成本亦相應增加，銀行及財務機構自然會調升借貸利率，而習慣只還每月最低還款額，更隨時如雪球般愈滾愈大。

假設欠下1萬元卡數，每月還最低還款額500元，實際年利率30厘，要28個月才能還清貸款，總利息開支3,346.5元；若實際年利率增加1厘至31厘，總利息開支將增至3,492.9元，較原本增加146.4元；若實際年利率增至35厘，總利息開支將增至4,120.1元，已相當於原本總利息開支約23%。

## 學生免審查貸款息率升

就算閣下無申請信用卡，「息魔」亦繼續潛藏附近，包括影響眾多學生的「免入息審查貸款計劃」。以截至本年9月數字計算，在「免入息審查貸款計劃」下獲提供貸款申請數目有2.15萬宗，平均獲發放的貸款金額24,912.77元，而在本港加息後，計劃年利率已由1.132厘調整至1.216厘，即上調了0.084厘，假設以1萬元貸款，1年期清還計算，利息由113.2元增加至121.6元，多出8.4元，加幅達6.9%。

雖然驟眼看升幅不算大，學生免入息審查貸款本來息口亦相當低，但小數怕長計，不少學生在一畢業後未必可即時償還所有貸款，部分貸款還款期更長達3年至20年不等，而目前只是加息周期啟動的初期，日後利息逐步遞增，料利息加幅將更加「入肉」，尤其剛剛踏入社會工作的年輕人，料更容易感受到身邊「息魔」的影子。

## 提早還車貸或有違約金

除了按揭、信用卡、學生貸款等，容易受息口高低左右，亦有不少另類貸款會受影響，包括常見的車貸等。而銀行批出車貸，其實是抵押貸款，主要視車為抵押品，然而由於汽車會折舊，不似物業有機會升值，因此息口通常高於私人貸款，既然是貸款就自然受息口上升影響，如果息口持續上升，車主不想界太多利息，可能會考慮提早還款，但亦可能會被銀行追討違約金，隨時進退兩難，建議市民考慮「上會」時，先衡量負擔能力，或考慮以私人貸款上會。

歷史回顧

連鎖效應