

# 大公報

本報經香港特區政府指定刊登法律性質廣告有效

Ta Kung Pao  
www.takungpao.com

2013年3月 星期四  
14  
癸巳年二月初三日  
第39332號 今日出紙五疊十四張 零售每份六元

**中國忠旺**

全球領先的交通運輸工業鋁型材研發製造商  
產品應用於交通運輸、機械裝備製造及其它行業

忠旺特種工業鋁材  
追求卓越 引領未來

責任編輯 譚澤滔  
美術編輯 劉國光

## 按息長遠或重返四厘

本港按揭市場位列三甲的滙豐銀行，帶頭上調按揭息率，經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國園昨認為，是次調整幅度較輕，每月供款成本增加2至3%，但連同早前金管局要求將壓力測試調升至3厘計算，港人置業成本增加，入市門檻更高更難，短期對市場構成心理影響。今年整體按揭貸款金額無可避免出現調整。

本港自從進入低息期後，2010年至今按揭息率平均1.65厘，與2000至2009年間平均3.79厘相比，按揭息率明顯有上升空間。經絡按揭估計，按揭息率將會逐步正常化，重返十年前平均介乎3至4厘。

以樓價400萬元承造七成按揭，攤分20年還款為例，以滙豐最新牌價3.15厘計算，每月供款15740元，與舊價最高2.9厘比較，供款增加351元或2.3%。倘若息率進一步升至4厘，每月供款即增至16967元，更新牌價多供1227元或7.8%。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳認為，金管局風險加權比率加重銀行資本成本，促使銀行調高息率以抵銷影響。滙豐率領加息具指標作用，預料其他採用內評法的銀行將跟隨，其他中小型銀行稍後亦會加息。她續稱，是次加息幅度僅四分一厘，實質影響不大，可是配合政府打退措施，樓市氣氛雪上加霜，進一步令買家卻步。

## 中小銀行加息機會參半

永隆銀行按揭及抵押貸款部主管蔡爾全表示，今次有銀行帶頭加息，主要與金管局早前上調按揭業務風險加權資產比率有關。他認為四分一厘的加幅是市場預期之內，加幅溫和。他續稱，難言這是否一次加息，但已給市場一個訊息：加息週期已開始。至於其他銀行會否跟隨上調按揭，他稱機會參半，因有個別銀行未受到金管局的措施影響，故要視乎個別銀行的成本及策略而定。永隆銀行目前暫未有迫切性調整按揭。

創興銀行財務及資金管理處總經理陳凱傑稱，這是個別銀行根據回報及資金成本作出的決定。他表示，過去因他們按揭業務所需的資金成本較低，故定價可以較為進取，故現時便要相應作出調整。他續稱，難言未來按揭走勢，但指現時存款息率仍高過同業拆息，除非存款息率繼續下跌，否則貸款息率只會向上，不會下調。他表示，創興會密切留意按揭市場的發展，再作決定。

# 滙豐渣打帶頭加按息1/4厘

# 加息週期至 二手劈價猛



本港按揭市場兩大龍頭滙豐及渣打，今起上調新造按揭25點子。金管局指物業買家應該小心及全面評估息率上升，對他們供樓負擔可能造成的影響。業界人士認為，是次加息給市場一個明確訊息，即加息週期已經開始。地產業人士認為，加息將進一步打擊投資者入市意欲，樓市勢將受壓。

本報記者 邵淑芬 梁穎賢 張 媿

滙豐及渣打香港宣布，今日起上調最優惠利率按揭計劃（P按）及折息按揭計劃（H按）的息率各25點子。滙豐最新實際息率為2.85厘至3.15厘，而渣打息率更升至3.1厘至3.5厘。本港按揭市場排名第一的中銀，暫時未有跟隨加息。排第三名的恒生，則表示密切留意市場情況。其他中小型銀行如東亞、永隆及創興等暫未有跟隨。

滙控及渣打上次調高按息，已是2011年9月及11月的事，去年整體銀行按息基本保持平穩，未有重大變動。是次觸發銀行上調按息的主因，是金管局早前提高新造按揭風險加權（RWA）比率下限，由10%升至15%，令銀行承造新造按揭時的資本要求大增。金管局早前表示，本港8家銀行，包括滙豐、恒生、中銀、集友、南商、渣打香港、東亞及星展香港均受到影響，這8家銀行在本港住宅按揭市場佔有率合計達83%。

### 減幅最高達10%

滙豐香港區總裁馮婉眉表示，考慮到現時按揭市場的情況和營運環境的變化，經過仔細研究後，該行認為有需要調整新造按揭的貸款息率，以維持按揭業務的優勢，並進一步加強銀行的風險管理。

渣打集團行政總裁洗博德昨坦言，銀行承造新造按揭需要計算的風險資產比重上升，對渣打的按揭業務有一定影響，但影響不大，唯最終會轉嫁予客戶。他續稱，明白港府推出調控樓市措施是為樓市降溫，但長遠仍要透過增加供應以解決樓市問題。

滙豐銀行昨日宣布加按息，業主即時劈價甩身，最少有6個放盤減價，其中對加息極敏感的鰂魚

涌太古，1個放盤的3房單位即時劈價7.1%，將軍澳維景灣畔3座更有單位狂劈10%，但仍未獲承接。

政府出招後成交急凍10日後始破冰的太古，屋苑以中產捧場居多，對息口及政策較敏感，預計成交打回原形。太古城翠閣閣低層E室，建築面積1029方呎，實用面積922方呎，連租約原叫價1400萬元，業主見市況不妙，降價至1300萬元，減幅達7.1%求售。將軍澳維景灣畔3座高層B室，建築面積539方呎，實用面積398方呎，原叫價500萬元，加息後業主即時減價至450萬元，減幅達10%。

### 發展商：推盤部署不變

大部分發展商均強調，加按息不會改變推盤部署。新地副董事總經理雷霆昨表示，加息對即將開賣的元朗爾巒及西環Imperial Kennedy無影響，無意調動推盤部署。根據天晉II的經驗，大部分中價樓買家均具實力，貸款不會「借到盡」，況且加息幅度只25點子，對樓市影響有限。

長實地產投資董事郭子威表示，短期對買家產生心理影響，一二手成交進一步減少，但不會影響集團推盤部署。他估計不會引發加息潮。

新世界發展營業及市場總監文表示，目前按揭息處於極低水平，今次加息幅度較輕，料樓市會持續平穩發展。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，除非本港踏入加息週期，否則樓價下調的因素取決發展商的定價。不過，由於早前政府已推出雙倍印花稅，而銀行再調升按息，令投資成本加重，進一步打擊投資者入市意欲。

## 本港主要銀行按揭息率

銀行	P按	H按
滙豐銀行	P-2.15厘至1.85厘	H+2.55厘至2.95厘，息率上限P-2厘至2.25厘
中銀香港	P-2厘至2.5厘	H+2.4厘至H+2.9厘，息率上限P-2厘
渣打香港	P-1.75厘至2.15厘	H+2.75厘至3.25厘，息率上限為P-1.75厘至2.1厘
恒生銀行	按客戶情況決定	按客戶情況決定
東亞銀行	P-2.1厘至2.6厘	H+2厘至2.15厘，息率上限P-2.25厘
永隆銀行	P-3.1厘	按客戶情況決定

## 加按息對供款影響

住宅樓價	400萬元		
按揭成數	七成		
按揭年期	20年		
息率	2.6-2.9厘 (舊價)*	2.85-3.15厘 (新價)*	加幅
每月供款	14974-15389元	15319-15740元	345-351元 (2.28-2.3%)

註：\*為P按

## 樓盤加息前後叫價對比

放盤	實用面積 (方呎)	加息前	加息後	減幅
將軍澳維景灣畔3座高層B室	398	500萬元	450萬元	10%
鰂魚涌太古城翠閣閣低層E室	922	1400萬元	連租約1300萬元	7.1%
屯門大興花園2期2座高層H室	419	300萬元	連租約285萬元	5.0%
青衣藍澄灣2座中層H室	451	420萬	400萬	4.8%
天水圍嘉湖山莊景湖居13座中層D室	544	350萬元	340萬元	2.9%
東涌影岸·紅B座中層B室	883	880萬元	870萬元	1.1%



▲滙控及渣打上次調高按息，已是2011年9月及11月的事

## 實際按息最高3.5厘

上月在本港按揭市場佔第二及第四名的滙豐及渣打香港，早前已表明在成本上升壓力下，按揭息率有上調壓力。而預先張揚會上調按息的兩家銀行，昨日率先加息。滙豐銀行宣布，今日起上調最優惠利率按揭計劃（P按）及折息按揭計劃（H按）的息率各25點子，其中P按由P-2.1厘至2.4厘，上調至P-1.85厘至2.15厘，即實際息率由2.6厘至2.9厘，上調至2.85厘至3.15厘。H按則由H+2.3厘至2.7厘，上調至H+2.55厘至2.95厘，息率上限P-2厘至2.25厘。兩個計劃的現金回贈均為0.2厘至0.5厘。

渣打香港則上調P按及H按按息25點子。P按由P-2厘至2.4厘，調升至P-1.75厘至2.15厘，即實際息率上調到3.1厘至3.5厘；H按由H+2.5厘至3厘，上調至H+2.75厘至3.25厘，息率上限為P-1.75厘至2.1厘，現金回贈維持0.2厘至0.5厘，一同於今日生效。

中銀暫時保持按息不變，但指按揭風險加權比率提升，銀行或有需要上調按揭息率，該行因應市場情況，會考慮在適當時候調整按揭利率。中銀現時的P按為P-2厘至2.5厘，視乎個別客戶而定，按揭利率優惠可低至P-2.8厘；而H按為H+2.4厘2.9厘，上限P-2厘，最終按揭條件會視乎個別客戶情況而定。

## 市民談加息

**明先生：**我還要供10年樓。現時利息好低，加息都合理，早前政府已經說過利率會升不會跌，所以我早已預到銀行會加息，今次加幅合理，可以接受。我認為加息的上限應是1厘，因為假設樓價100萬元，加1厘便要多付1000元。

**梁先生：**我不用供樓。加息對需要供樓的市民來說，壓力是增加了。其實全球很多地方都有加息，最重要是加幅應平穩上升，不要突然飆升，超過市民的負荷。

**曾小姐：**我已看死自己一世也買不起樓，除非中六合彩，因為無法儲夠首期。當我開始為價值200萬元的樓儲首期，儲到了，樓價卻已飆至300萬至400萬元，現在供樓利息增加，買樓更無望。