



間有陽光
25°C-32°C



Web



PDF電子報

報料熱線

9729 8297

newstakung@takungpao.com.hk

銀行最新利率
上調 $\frac{1}{8}$ 厘

HSBC

滙豐銀行

P息：5厘→5.125厘
存息：0.01厘→0.125厘*



恒生銀行

P息：5厘→5.125厘
存息：0.01厘→0.125厘*



中銀香港

P息：5厘→5.125厘
存息：0.01厘→0.125厘#



渣打銀行

P息：5.25厘→5.375厘
存息：0.01厘→0.125厘

法新社

建行亞洲	工銀亞洲	交銀香港	花旗香港	東亞銀行	大新銀行	創興銀行	永隆銀行	上海商業銀行	華僑永亨
P息：5.25厘→5.375厘	5.25厘→5.375厘	5.25厘→5.375厘	5.25厘→5.375厘	5.25厘→5.375厘	5.25厘→5.375厘	5.25厘→5.375厘	5.25厘→5.375厘	5.25厘→5.375厘	5.25厘→5.50厘
存息：上調至0.125厘	0.01厘→0.125厘	0.01厘→0.125厘	上調至0.125厘	0.01厘→0.125厘	上調至最高0.129厘	上調至0.125厘	0.01厘→0.125厘*	0.01厘→0.125厘&	不變（0.25厘）@

*戶口結餘在5000港元或以下的年利率為0%

#每日戶口存款結餘低於3000港元的年利率為0%

&戶口結餘在10,000港元或以下的年利率為0%

@該行已率先於9月5日將存息由0.01厘上調至0.25厘

十二年首加P 供樓負擔漸增 加息陸續來 上車難上難

香港銀行正式步入加息周期！美國聯儲局公布9月議息結果，再度調高息率0.25厘，本港四大銀行滙豐、恒生、渣打香港、中銀香港昨日先後公布上調最優惠貸款利率（P），幅度為0.125厘，為十二年來首次。經絡按揭警告，香港銀行有「追加」風險，大摩則預期，港銀行至明年底將上調最優惠利率四次，合共100個基點。有意置業人士向銀行借取按揭貸款時需通過壓力測試，倘「肥佬」需多付首期，加上加息周期才剛起步，「上車」勢必難上加難。



息魔重臨

大公報記者 黃裕慶 邵淑芬

香港銀行昨先後公布上調P，是2006年以來P首次上調。在已公布加息的銀行之中，主流是加0.125厘，而於9月5日已率先將「紅簿仔」利率加至0.25厘的華僑永亨，今次亦將P上調0.25厘至5.5厘。換言之，市場上的最優惠利率，將由以往的兩個（5厘和5.25厘）增至最少三個（5.125厘、5.375厘和5.5厘）。部分銀行至今未有公布調整計劃，其P維持5.25厘。除了中銀香港於下月2日生效，其餘今日起生效，多家中小型銀行亦跟隨。

陳德霖：跟隨美息一步步上升

在上次加息周期，本港銀行曾於2004年9月一度加P，惟相隔短短兩個月之後隨即掉頭減P，至2005年3月才正式步入加息周期。金管局總裁陳德霖表示，美元的利率正常化過程是循序漸進，在聯匯制度下，相信港息也會跟隨美息一步步上升，整體利率包括儲蓄利率和P也有上升趨勢。

有意置業人士向銀行借取按揭貸款時需通過壓力測試，即假設利率上升3個百分點時對供樓支出的影響，陳德霖表示，金管局會因應市場變化，再研究是否需要調整壓力測試要求，惟現時講調整是「言之尚早」。

大摩估計，本港銀行至2019年年底將上調共100個基點，令按揭息率升至3.25厘，料本港買樓負擔能力惡化，勢必令本地二手物業成交轉弱。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，香港銀行今年仍有機會追加P按息率1至2次，主要視乎香港銀

行同業拆息走勢及存款基礎走勢，惟今年息率加幅不會超過半厘。

經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓表示，今次加息幅度相對溫和，但香港仍很大機會跟隨美國的加息步伐，預計香港再加息3至4次，至明年底時實際息率有機會達到3厘至4厘。該行數據顯示，八月份供樓負擔比率達65.7%，如未來加息3次，每次25點子，負擔比率將達七成，創近20年新高。

渣打銀行亞洲外匯策略師張敬勳表示，市場預期明年美聯儲將再加2.5次至3次息，而美聯儲預測明年加息3次，反映市場仍然低估美國加息速度，而該行估計美國明年將加息4次。他指市場估計美國12月很大機會再度加息，但卻未有反映本港加息的因素。至於本港未來加息步伐，他認為「未必美國加一次，香港加一次」，料12月本港未必跟隨美國加息，追加機會亦不大。

「紅簿仔」年息同加0.125厘

另一方面，本港銀行提供的「紅簿仔」年息大致介乎0.001厘至0.01厘，與「零息」其實分別不大。調整後，儘管大部分存戶的年利率可獲提升至0.125厘，惟對於戶口結餘較低的存戶而言，息口仍然是「零」。

上調「紅簿仔」利率之後，大部分銀行提供的年利率增至0.125厘，每一萬元存款的年息為12.5元。大新銀行策略相對進取，存款利率最高可達0.129厘，惟只適用於指定客戶。

供樓貴幾多？（每100萬元貸款計算，按揭年期30年）

	未加息	加息0.125厘	加息0.25厘	加息0.5厘	加息1厘
每月供款	3822元	3886.5元 (+64.5元或1.7%)	3951元 (+129元或3.4%)	4082元 (+260元或6.8%)	4352元 (+530元或13.9%)
首年利息	22257元	23499元 (+1242元或5.6%)	24741元 (+2484元或11.2%)	27227元 (+4970元或22.3%)	32204元 (+9946元或44.7%)

資料來源：經絡按揭

「不會現時買樓」

何先生：美國最多只能加兩厘息，雖然正供數層樓，但不覺得會增加太多負擔，唯一擔心是樓市跌。



錢先生：相信今次加息周期本港的按揭息率會升至4至5厘，但我自己已供完樓，所以不擔心，只是不會在現時買樓。



蔡先生：香港息率仍處於低水平，估計香港銀行供樓息率最多加至3厘，相比以前10多厘息並不算什麼。



「父幹」置業隨時火燒連環船

【大公報訊】環聯相關按揭數據顯示，去年申請樓宇按揭的95後人數，較三年前大升2.1倍，而80至94年出生的年齡層，去年申請樓按的人數也較三年前大增62%，數字或反映「父幹」買樓，以及借兒女名義買樓的情況，越來越普遍，當加息周期來臨，有機會「火燒連環船」，令一家兩代同時陷入債務危機。

環聯近日公布過去三年各年齡層申請按揭的數據，其中95後申請按揭的人數，由三年前的662人，大增至過去一年的2042人，升幅為208%；至於80至94年出生的年齡層，去年申請樓按的人數為6.1萬人，相比三年前的3.8萬人大增62%。79年以前出生的三個年齡組別，即65至79年、46至64年和45年以前出生的，都有一定增幅，分別為27%、7%和11%。

環聯指，在樓價大升的情況下，即使首置客可以借足八成按揭，但加上種種雜費，很大機會

需要過百萬元才有足夠資金上車。若父母沒有大筆資金，卻有一間自住樓，基於過去數年的低息環境，很有機會會把自住樓加按，取出資金為兒女支付首期。事實上，曾有發展商看準這點，提供只要有父母物業擔保，就能借120%的貸款的付款辦法。

假如這些95後業主的買樓資金，部分由加按原有物業得來，相當於兒女在買了一個單位、負擔一份供款的同時，父母的供樓負擔（包括年期和每月還款額）也會有所增加。環聯表示，在目前本港低失業率、低利率的情況下，有穩定的收入作支持，供樓應該不成問題。但面對美國與香港的息差擴闊，本港銀行已逐步調升按揭利率。若一旦經濟逆轉，失業率趨升，這些按揭額倍增的家庭，或會首當其衝，出現重大財政壓力。故此環聯建議買樓人士應該量力而為，避免因為過度借貸而出現債務危機。

相關新聞刊 A4·A5·A18·A19

A8



黃毓民掙杯脫罪 立會暴力恐加劇

「獨書院」禍港

大揭秘



A2

A3

A5



下季推四住宅地 可興建2630單位