# 港元拆息撲0.3厘 創逾一年高

## 業界：實際按息仍低於2厘 對樓市影響微

**供樓注意**

美國逾3年後首次加息，儘管本港銀行維持最優惠利率（P）不變，但反映資金成本的港元拆息（H）明顯抽高。其中H按選用的一個月拆息昨升至0.2847厘，創超過一年高位，而去年同日拆息不過0.16583厘。業界普遍認為，本港未有條件跟隨美國加息，但拆息料逐步上升，港按息將逐步由「超低水平」升至「低水平」，上半年按息仍低於2厘水平，對樓市影響不大。

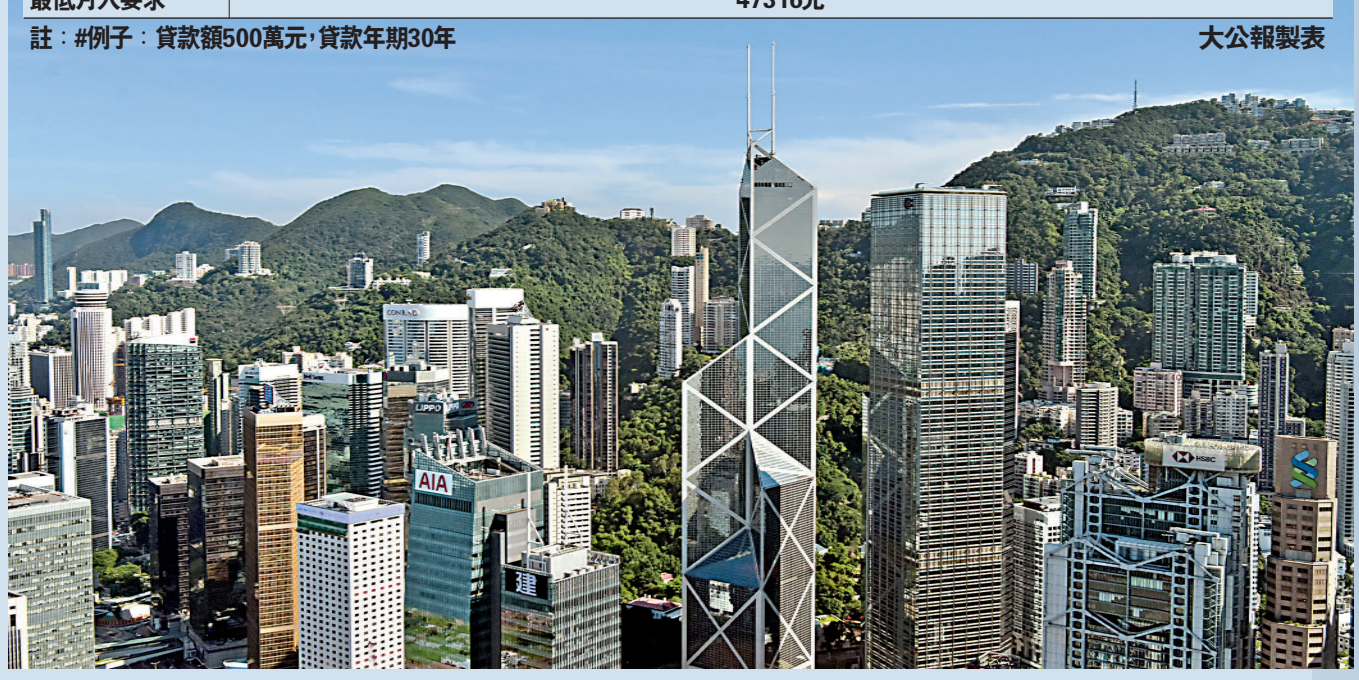
大公報記者 邵淑芬

**拆息若上升對供樓變化#**

| | 假設現時HIBOR爲0.3厘 | HIBOR升至0.4厘 | HIBOR升至0.8厘 | HIBOR升至1厘 | HIBOR升至1.2厘 |
|---|---|---|---|---|---|
| H按計劃息率 | H+1.3厘(上限P–2.5%，P=5%) | | | | |
| 1個月銀行同業拆息(HIBOR) | 0.3厘 | 0.4厘 | 0.8厘 | 1厘 | 1.2厘 |
| 實際按息 | 1.6厘 | 1.7厘 | 2.1厘 | 2.3厘 | 2.5厘(封頂息率) |
| 每月供款 | 17497元 | 17740元(增加243元或1.4%) | 18732元(增加1235元或7.1%) | 19240元(增加1743元或10%) | 19756元(增加2259元或12.9%) |
| 最低月入要求 | 47316元 | | | | |

註：#例子：貸款額500萬元，貸款年期30年

大公報製表



**代理及專家分析美加息對樓市影響**

**經絡按揭轉介首席副總裁曹德明**

香港未有太大壓力立即跟隨美國加息，預期美國加息對本港樓市實際影響不大，短期對樓市仍屬於正面影響

**中原按揭董事總經理王美鳳**

預期本港按息將逐步或由「超低水平」升至「低水平」，上半年按息仍低於2厘水平，對樓市影響不大

**美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明**

預計本港未會即時跟加，但第五波疫情大爆發，加上俄烏衝突，港股大波動等負面消息困擾樓市，估計首季樓價將跌約3%

大公報製表

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，雖然本港息率走勢與美息走勢息息相關，但即使美國開始加息，本港未需立即跟隨。參考上一輪加息周期，他指，美國加息9次達2.25厘，香港才加息1次為0.125厘。

他相信，未來倘大量資金流走，即本港銀行體系結餘回落至1000億元以下水平，銀行才有機會考慮跟隨美國加息。他預期，是次美國加息對本港樓市實際影響不大，短期對樓市仍屬於正面影響。

### 首季拆息料維持0.4厘以下

昨日一個月銀行同業拆息升至0.28厘。曹德明指，縱使本港未有即時跟隨美國加息的需要，但由於資金持續向外流出，拆息將難免逐漸上升，料首季一個月拆息仍維持於0.4厘以下，次季拆息或有機會升至0.8厘以下。但H按實際按息相比起封頂息率或P按計劃，實際利率仍算是最低，供樓開支未有大增。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，港最優惠利率未有條件上調，而拆息年內將會逐步早於最優惠利率上調，但由於本港銀行體系結餘現時仍屬高度充裕水平，料港元拆息以至按息暫未會跟足美息加幅，預期本港按息將逐步或由「超低水平」升至「低水平」，上半年按息仍低於2厘水平，對樓市影響不大。

### 銀行體系結餘充裕

王美鳳解釋，美國在過往應對金融海嘯以及新冠肺炎疫情的減息周期累計對比港息「減突」較大幅度，在對上一次減息周期，港P在2019年僅減0.125厘便已返回現時歷史低水平，然而美國為應對疫情於2020年再突減息1.5厘，香港沒有跟隨，故此即使美國剛已開展加息周期，港P未有需要即時上調；在過往加息周期，港P於美息升至2厘或以上水平才開始上調。而王美鳳預期，1個月港元拆息上升至1.5厘以上之前，相信P未具條件跟隨加息。

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝表示，美國已經正式踏入加息周期，相信本港銀行同業拆息未來會跟隨慢慢上升。根據歷史數據，上一次美息由2厘減至零息時，本港按息定價並無跟減，仍然維持H+1.3厘，相信這次按息定價或會維持，或輕微加至H+1.4厘水平。現時銀行體系結餘仍然充裕，他估計香港銀行有機會待美國加息至2厘才加息一次。而最優惠利率已多年不變，預期不會調整。

不過，他提醒，目前美國通脹持續惡化，加上地緣政治為局勢增添不穩定因素，美國加息速度及次數或會較預期為多，屆時香港銀行亦無可避免需要跟隨調整利率。

# 投資者加快賣樓 華都低市價14%沽

【大公報訊】美預示全年加息7次，投資者憂本港息率低位回升，加快賣樓步伐止賺。綜合代理消息，昨日市場錄最少4宗投資者劈價沽樓，其中屯門華都花園有2房戶僅以473.8萬賣出，低市價14%。業界分析指，本港短期內加息壓力不大，惟疫情摧殘下，首季樓價恐跌約3%。

祥益地產區域董事袁思賢透露，華都花園昨日錄得低價成交，單位為3座高層G室，實用404方呎，投資者上月開價520萬放盤，昨天減至473.8萬沽出，減幅近9%，實呎11728元。參考銀行網上資料，上址估值達550萬，成交價低於估價約14%，可見投資者出貨態度進取。袁思賢補充，原業主於2006年僅以88萬低價購入，今次雖然劈價，賬面仍賺逾385萬元。

世紀21奇豐區域經理莊瑞生表示，美國聯儲局預示今年加息7次，部分持重貨的投資者考慮到港息稍後會低位回升，選擇提早減持部分物業止賺，例如一名於馬鞍山區持有數伙單位收租的業主，新近以755萬賣出迎濤灣2座高層D室2房戶，單位實用506方呎，實呎14921元，比銀行估價844萬低10.5%，原業主持貨15年賬賺逾480萬元。據了解，現時區內投資者普遍有5%至8%的議價空間。

中原資深分區營業經理許偉業表示，葵涌新葵芳花園D座中層3室，實用408方呎，原業主曾經將單位出租，去年12月放賣，叫價678萬元，惟首季樓市受疫情、股市波動及俄烏局勢困擾，業主兩度落價仍未獲承接，直至年輕情侶還價600萬元，並一周內三度親身上門睇樓，昨天雙方終落實以612萬元成交，實呎1.5萬元。據網上銀行估價，上述單位估價646萬元，成交價低5.3%。

美聯首席聯席區域經理翁凱傑表示，沙田第一城40座低層A室，實用284方呎，投資者3年前以428萬買入收租，持貨剛滿3年，昨減價至505.8萬賣出，賬賺逾80萬離場。

### 將軍澳昨增20伙減價盤

市區私樓也有投資者擴大議價空間，香港置業區域董事方文偉表示，長沙灣丰滙1座中層D室，實用724方呎，投資者開價1200萬放盤，現減至1120萬元，減幅6.7%；同區尚都中層G室，實用429方呎，由950萬劈至880萬元，減幅7.4%，業主同樣是收租客。他補充，現時肯大幅減價的業主不多，料最少加息四次，供樓業主才有較大反應。

將軍澳昨天新增約20伙減價盤。香港置業首席分區董事劉浩勤指，將軍澳中心2期3座低層B室，實用684方呎，業主開價由1140萬降至1080萬，減幅5.3%。中原高級分區營業董事伍錦基透露，將軍澳SAVANNAH 2A座高層C室，實用330方呎，開價由750萬減至715萬，減幅4.7%。

展望後市，中原集團創辦人施永青認為，美國目標加息2厘，不是加息7厘，料對本港樓價不會有太大影響，上半年香港樓價於疫情等因素下回落，下半年可望回升。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明亦認為，本港未必即時跟隨美國加息，惟第五波疫情大爆發，加上俄烏衝突，各負面消息困擾樓市，成交價量均受影響，估計首季樓價將跌約3%。

### 聯儲局公布加息後本港二手減價盤

| 放盤單位 | 實用面積（平方呎） | 開價（元） | 最新叫價（元） | 減幅（%） |
|---|---|---|---|---|
| 東涌影岸紅7座中層5D室 | 777 | 1135萬 | 1050萬 | –7.5 |
| 長沙灣尚都中層G室 | 429 | 950萬 | 880萬 | –7.4 |
| 長沙灣丰滙1座中層D室 | 724 | 1200萬 | 1120萬 | –6.7 |
| 沙田偉華中心1座高層F室 | 358 | 660萬 | 620萬 | –6 |
| 將軍澳中心2期3座低層B室 | 684 | 1140萬 | 1080萬 | –5.3 |
| 將軍澳SAVANNAH 2A座高層C室 | 330 | 750萬 | 715萬 | –4.7 |
| 大圍名城1期3座高層SB室 | 785 | 1498萬 | 1428萬 | –4.7 |

大公報製表

# 加幅不及通脹率 無阻買家入市

【大公報訊】美國聯儲局逾3年來首度加息，本港銀行暫時未有跟隨加息的動靜。地產商及專家認為，即使本港銀行跟隨加息，加幅追不上通脹率，無阻港人入市意欲，相反疫情及股災造成更巨大的衝擊力。若疫情受控，預料樓市下半年重回正軌，全年樓價有望升5%

美國落實加息，會德豐地產常務董事黃光耀認為，僅加0.25厘，幅度相當輕微，對樓市影響不大，並且市場已經一早預計及消化加息狀況，屬預期之內因素。

長實地產投資董事郭子威表示，此為市場所預期。由於港美息口存在差距，相信此次香港不會跟隨，港息估計下半年才會有調升的壓力。因此，是次加息對於樓市的影響不大。反而，目前香港樓市，受疫情和近期股市的波動影響較大。但相信股市已趨平穩，加上疫情會慢慢受控。樓市成交會於年中後恢復正常，樓價全年有5%上下波幅。

中大劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量認為，本港銀行未必會跟隨美國加息，因為本港金融體系內的資金仍然充裕。而且美加息亦未必對樓市構成影響，即使本港銀行跟隨加息，其加幅亦追不上通脹率，因此未必影響買家入市意欲。

### 疫情影響樓市大於利率

泛海（00129）執行董事關堡林指出，除非美加息達0.75厘，本港銀行才有機會考慮跟隨加息，否則現時加息機會不大，亦相信投資者現時入市的意欲未有減退。隨着樓價回軟，以及放寬按揭保險計劃助攻下，有利投資環境。

關堡林補充說，近期樓市成交減少，主要受疫情衝擊，疫情總有一天會過去，隨後便見曙光，屆時樓價將會回穩。

九建（00034）市場及銷售部高級銷售經理陳淑芳指出，基於香港通脹率跟美國有頗大差距，之前數次加息香港亦未有跟隨，故暫對本港樓價沒有太大影響。反而疫情及股災令投資者及買家卻步，樓市交投受挫，料疫情受控後，樓市可望重回正軌。

# 恒地9.25億投得土瓜灣舊樓業權

【大公報訊】恒地（00012）早前雖然於爭奪市建局土瓜灣重建項目中失手，但其在同區自行進行收購的大型舊樓重建項目，在昨日成功透過強制拍賣，以底價9.25億元統一其中一幢舊樓業權後，整個項目料今年內可以動工拆卸，最快明年便可賣樓花。

該幢位於土瓜灣下鄉道14至16號、美華街2至8號及麗華街1至7號的舊樓，樓齡超過60年，恒地於2018年向土地審裁處申請強拍令，今年初獲批，昨日進行強拍。恒地代表在無對手下，以底價奪得整幢舊樓，亦即成功統一業權。

### 已統一毗鄰舊樓合併重建

該幢舊樓的地盤面積只約9733方呎，不過，恒地之前已成功統一毗鄰數幢舊樓，並將合併重建。整個合併重建的範圍為土瓜灣道68A至76B號、落山道58至76號、下鄉道14至20號、麗華街1至7號，以及美華街1至9號及2至8號的舊樓群，總地盤面積約4.25萬方呎，總樓面約38萬方呎，早前已獲批的圖則顯示，將在兩層地庫及3層平台之上，興建住宅大廈，料提供約900個中小型單位。

此外，有財團持有的元朗石崗新村一幅土地，申請興建12幢2至3層高洋房，可建樓面約1.72萬方呎；另亦有財團申請利用坪洲聖家路附近兩幅土地，興建10幢3層高洋房，可建樓面約2.12萬方呎；規劃署對兩個項目發展均不反對，相信今日審議時，能獲城規會通過。

◀恒地以底價9.25億元統一土瓜灣一幢舊樓的業權。