

全球央行繼續推行量化寬鬆措施，香港亦出現「水浸」，本港銀行體系結餘維持逾4,500億元紀錄高位。與樓按相關的港元一個月銀行同業拆息(HIBOR)見近11年低位。而拆息掛鈎按揭，即H按實際按息不足1.4厘，分析預期，本港按息短期仍處於較低水平，可能刺激資產價格上升，惟料銀行再打價格戰搶客機會不大。

# 銀行水浸 一個月拆息見11年低位 H按息不足1.4厘 料助推樓價向上

財資市場公會數據顯示，本港一個月期拆息昨報0.09679厘，是2010年5月以來首次跌穿0.1厘水平，三個月期拆息亦跌至0.19厘，同樣屬11年新低。以H+1.3厘的H按計，實際按息不足1.4厘，而去年同期，由於當時拆息偏高，H按觸及封頂息率2.5厘。

以貸款額400萬元為例，供25年，如選用H+1.3厘按揭計劃，月供約1.58萬元，相對H按封頂息率2.5厘，每月供款減少2,100多元。

## 入市先做足風險管理

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，美國聯儲局大部分官員表示，未來一至兩年將保持在接近零利率水平。由於央行放水，估計本港拆息會維持於0.1厘以下一段時間，實際按息將下降至1.4厘附近，對樓市具支持作用。

他又稱，按息已達到相當吸引水平，加上近月銀行對按揭業務略見積極，但本港失業率升至近17年高位，本港經濟未見樂觀，現時經濟及樓市出現兩極化情況，近月一手及二手市場均錄得不俗成交量，建議考慮置業人士在入市前亦要先做足風險管理及預算。

## 銀行打價格戰機會微

根據金融管理局數據顯示，截至2月止，新批按揭貸款中，選擇H按的比例達95.9%，屬歷史高位。經絡預期，H按選用佔比有機會再創新高。

經絡按揭營運總監張顯曦說，對於供樓人士，現水平的息口處於十分優惠水平，相信息口會維持低水平，即使銀行繼續爭取按揭，但未必打「價格戰」，下調



■超低息環境，對樓價起支持作用。

中通訊

息口。

在新冠疫情下，本港樓價仍居高不下，近月交投更趨活躍，其中原因離不開低息環境對樓市的支持。翻查資料，本港由2008年開始，持續長達11年的低息環境，期間本港實際利率只得2.5%左右，如用H按計劃更可以更低，長期低息、加上樓市供不應求的結構性問題，造就持續11年的牛市。

## 樓價11年升2.7倍

差估署樓價指數自2008年至今，每年都錄得升幅，樓價亦由最低位104.8點，升到最新的384.5點，累計升幅接近2.7倍。

11年前雷曼兄弟爆煲，引發金融海

嘯，本港樓價一度急挫，樓價更於短短兩個月下跌逾一成三，較2008年高位下跌超過20%；但其後美國推出量化寬鬆政策，而各國央行相繼推出量寬政策，雖能紓緩市場的資金壓力，但同時亦使貨幣傾向貶值，加劇通脹，刺激資產價格上升，變相促使更多資金流向樓市，間接推高樓價。

金管局數字顯示，在金融海嘯後，流入本港的熱錢就超過1,000億美元。熱錢湧入，本港亦進入長達11年的低息大時代，即使美國期間曾經有3年加息，但本港因為銀行體系資金充裕，幾乎從不跟隨美國加息。正因為有大量熱錢流入，本港近11年來市場一直仍處於「低按息、高通脹」年代。



■港股反覆靠穩，連升三個交易日。中通訊

多國疫情反彈，港股昨承接外圍低開143點，其後淡爭持，曾倒升114點報29,220點，突破50天線(29,198點)，但見阻力，收造29,135點，升29點，成交增

# 港股悶局 內需旅遊股彈出

至1,957億元。

動豐證券資產管理董事總經理連敬涵稱，投資氣氛轉趨樂觀，恒指短期或突破50天線，向29,500點進發。

## 美團獲大行唱好

美團(3690)配股以近上限定價，大行認為集資有助改善流動資金，提升跟拼多多及阿里巴巴(9988)在社區團購業務競爭力。美團揚1.52%，較配股價高出7.23%。阿里與五礦發展的合營電商遭市監總局立案調查，阿里跌1.64%。

地產股造好，信置(0083)漲3.42%；長實(1113)見逾一年高位，升2.09%。

內需股走強。海底撈(6862)漲3.86%，為升幅最大恒指成份股；農夫山泉(9633)推新產品「長白雪」，股價揚3.7%；安踏(2020)亦升1.57%。蒙牛(2319)則挫4.79%，是跌幅最大藍籌。

此外，旅遊股受捧，攜程(9961)上市第二日升3.21%，獲高盛予「買入」，目標價360元。本港與新加坡擬5月重啟「旅遊氣泡」，專業旅運(1235)揚2.11%；東瀛遊(6882)升1.64%。

# 星展63億入股深圳農商行

星展銀行昨宣布，以52.86億元人民幣(約63.14億港元)，收購深圳農村商業銀行約13.5億新股。交易完成後，星展將成為深圳農商行第一大股東，並擁有董事會席位。

星展集團執行總裁高博德表示，藉此合作，集團將在大灣區加倍發展，未來若有機會，會考慮增持股份。

## 加速大灣區布局

星展相信，交易加速該行在大灣區的戰略布局，通過雙方在多個市場和領域協同合作達至雙贏，甚至產生具吸引力的財務回報。

深圳農商行是一家成立於2005年的非上市商業銀行，總部位於深圳，其217家支行中的210家以及超過2,100台自助服務設備都位於深圳，是當地營業網點最多的銀行之一。該行在深圳擁有3,600多名員工，為500多萬零售客戶和17萬多戶企業客戶提供服務。

另外，路透社報道，星展集團、三菱日聯金融、華僑銀行和渣打集團(2888)等，將競購花旗集團在亞洲的部分零售銀行業務。



■林遠棟稱，把握大灣區商機，渣打將全面擴張。中央社

# 渣打擬大灣區聘逾千人

渣打集團(2888)大灣區行政總裁林遠棟接受外電訪問時稱，將把握粵港澳大灣區發展機遇，料未來3年在區內增加1,000名員工。目標未來4至5年將區內收入提高兩倍。

集團計劃投資4,000萬美元(約3.12億港元)，在廣州國際商務中心打造該行新大灣區中心，首批員工7月進駐。林遠棟預計到2023年，新大灣區中心將有超過1,600名員工，其中部分來自內部調動。

## 擬擴大網絡至東莞

該行亦招聘一系列職位，以擴大零售、企業、機構銀行業務，另重點招聘財富管理人才。渣打目前在區內分支網點約90個，其中約20個在內地城市。現正評估擴大分支網絡的潛在城市如東莞。

他續稱，現時很多商品在廣東生產並發往世界各地，電子商務是渣打重點關注的領域。香港在內地作為連接買家和賣家的窗口，是很重要的「超級連接器」。