

港拆息見15年半新高

銀行上調按息壓力增 料加0.125厘至0.25厘

香港銀行同業拆息(HIBOR)再度上揚，昨日全線拆息高企於5厘以上，當中與樓按相關的1個月拆息連漲4日，昨升11.15點子至5.20911厘，為2007年10月18日(5.53643厘)以來的15年半新高，現時與同期美元倫敦銀行同業拆息(LIBOR)息差顯著收窄至16基點。按揭業界人士指，美聯儲下周議息，市場普遍預期加息0.25厘，料本港銀行隨美加息壓力大增。事實上，星展上周已直接採用最優惠利率(P)作為「拆息按揭」(H按)封頂息率，變相大幅加息2.5厘。



1個月銀行同業拆息已比新造H按封頂息率高出1.71厘。資料圖片

一段時間。曹德明相信，銀行在資金成本壓力續增下，將視乎自身策略而上調P，料幅度介乎0.125厘至0.25厘。

中原按揭董事總經理王美鳳認為，利率正常化由去年至今已進行一段時間，銀行體系結餘已調節收縮，促使港元拆息回升至追貼美息水平。

美加息周期近見頂

她表示，若下周美國議息後決定繼續加息，在現時反映銀行資金成本的港元拆息明顯高於按息約3.5厘，加上港拆息已追貼美息，美國加息意味息率或再進一步上升，不排除港銀將因應加息壓力及資金成本而上調P，估計加幅溫和，介乎0.125厘至0.25厘。

總體而言，王美鳳認為，今輪本港加息周期較以往的周期溫和，美息累計加幅達5厘而港P累計加幅僅0.75厘，即使港P因應美國下周加息而上調，但由於美國加

息周期已接近見頂，本港進一步加息幅度有限，估計是次加息周期的P總加幅未必多於1厘，料今年息率因素對樓市影響不大。

王美鳳又指，雖然拆息近日趨升，供樓人士無論使用H按或P按仍未受實質影響，因為H按已觸及封頂息，H按現以P按為基準之封頂息率計算按息，昨日1個月拆息升至5.20911厘，H按實際按息仍是以市場主要封頂息3.5厘(P-2.25厘，P為5.75厘；或P-2.5厘，P為6厘)，但若日後銀行追加P，則屆時大眾使用H按或P按的供樓利息均受影響增加。

不過，有中型銀行已上調H按封頂息。星展銀行最新的H按計劃，拆息部分按息雖仍為H+1.3厘，但封頂息就由P-2.5厘(實際按息3.375厘)大幅上調至P，即高達5.875厘，較原來封頂息高出足足2.5厘，為目前全港最高H按封頂息，並為20年來最高。同時，該行將現金回贈由原來1.5%削至0%。

反映銀行資金成本的3個月拆息，昨亦進一步升至約5.23厘，為近7個月高位，較同期LIBOR息差收窄至13基點。港元匯價呈強，昨曾高見7.8065兌1美元，於昨晚9時半，報7.8124。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，現時大部分銀行新造H按封頂息率為3.5厘，1個月HIBOR已較新造H按封頂息率高出1.71厘。本港銀行結餘約449億元，金管局周一(17日)透過貼現窗口操作，向市場投放38.85億元流動性，逾兩年半新高，顯示銀行對港元資金需求緊張。

銀行資金成本上漲

市場預測下周美聯儲議息會議將再加息0.25厘，港美息口差距或進一步擴寬，HIBOR有機會挑戰2007年10月12日5.7厘，即有紀錄以來高位，並維持在高水平



內地調高跨境融資宏觀審慎調節參數，有望增加境內美元供應。彭博社

為穩定人民幣匯率，人民銀行、國家外管局昨在開盤前宣布，即日起將企業和金融機構的跨境融資宏觀審慎調節參數，從1.25上調至1.5。分析認為，此舉意味金融機構和企業外債額度上限提高20%，企業可以將更多境外資金調入內地，有望增加境內美元供應，從而緩和人民幣貶值壓力。

人行表示，措施是進一步完善全口徑跨境融資宏觀審慎管理，繼續增加企業和

內地推措施穩定人幣匯價

金融機構跨境資金來源，引導企業和機構優化資產負債結構。

官方人民幣中間價昨報7.1466，升20點子，但較市場預測均值偏強680點子，為去年11月1日以來最大偏強幅度，凸顯監管層穩定匯率的意向。

措施刺激人民幣反彈，在岸價曾飆562點，見7.1708，收報7.1811兌1美元，升386點子，結束3日跌勢。離岸價亦一度升514點，見7.1808，全日均在7.18水平徘徊，與在岸價差價不足50點子。

人行維持LPR不變

另外，人行維持7月貸款市場報價利率(LPR)不變，符預期。1年期及5年期以上利率分別持平於3.55厘及4.2厘，兩者均於上月下調10個基點。此外，進行260億元人民幣7天期逆回購操作。同日有50億元

人民幣逆回購到期。

上海商業銀行研究部主管林俊泓認為，內地經濟增長不及預期。美聯儲下周可能繼續加息，加上內地廣義貨幣供應(M2)增速快但通脹低，關注會否出現流動性陷阱，都有機會令人民幣進一步下試7.3水平，中央有需要透過連串舉措，釋出穩定匯市信號。

東亞銀行(0023)高級投資策略師黃燕娥表示，人行近期對人民幣維穩措施，與早前引導銀行下調存貸利率的部署一致，用意是刺激經濟。由於美國加息周期接近尾聲，相信人民幣匯價焦點會逐步由息差因素，回歸經濟基本面。

黃燕娥稱，市場正觀望中央在月底召開的政治局會議，憧憬推出更多刺激措施，一待政策見效，內地經濟在第4季後有更大增長動能的時候，人民幣才有機會轉強。

內房或放寬貸限 港股無起色

外電引述消息指，內地考慮放寬一線城市房貸限制，內房及物管股造好，帶動港股早段曾升263點，高見19,215點，惟午後美股期指向下，大市回軟，恒指最終收跌24點，報18,928點，成交額逾1,048億元。

華富建業證券投資策略聯席總監阮子曦說，人民幣回升亦有助港股企穩。後市仍要留意一些重要位置，包括18,800點能否守穩，如跌穿的話，或再下試18,300點支持位。

碧桂園孖寶強勢

滙控(0005)6連升，再漲0.9%報63.8元，見5年高位。舜宇(2382)發盈警，急瀉逾一成三，是表現最差藍籌。

外電報道，內地居民即使曾借房貸，亦可按首套按揭貸款的首付比例及利率優惠買樓，以提振房地產需求，近期部分大型銀行亦向監管部門提交相關數據及意見。受消息刺激，碧桂園服務(6098)反彈3.7%，母公司碧桂園(2007)升3.6%，是兩隻表現最強藍籌。



林達民稱項目月內公布首張價單。

恒地下月推紅磡新盤

恒地(0012)旗下紅磡BAKER CIRCLE第三期正式命名為BAKER CIRCLE GREENWICH。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，該盤最快下周上載售樓書，有機會月內公布首張價單，將以貼市價開盤，並於8月推售。

BAKER CIRCLE 共建9幢住宅大樓，提供約2,800伙住宅，另有商業步行街及公共廣場等。今期項目提供278伙，涵蓋開放式至三房戶，主打一房戶，預計關鍵日期2025年年中，樓花期約18個月。至於項目第一期累售141伙，平均每平方呎價24,600元；第二期累售195伙，平均呎價20,538元。

映岸擬11月開售

至於系內香港小輪(0050)與市建局合作發展長沙灣通州街映岸，林達民指，部署11月以現樓形式開售。

另一邊廂，長實(1113)計劃下周上載油塘親海馱I售樓書，提供228伙，預期連天台特色戶平方呎價有望挑戰3.6萬元。