

時評

## 讓「粵車南下」帶動「橋頭經濟」

「粵車南下」預計明年起分兩階段實施的消息公布後，引起各界熱切期待。運輸及物流局局長林世雄昨日進一步表示，首階段旅客須在港珠澳大橋香港口岸人工島泊車，車輛不會駛入市區，對香港市區交通不會構成影響。「粵車南下」毫無疑問對本港整體經濟有正面促進作用，當局應把握機遇，加快推進港珠澳大橋周邊鄰近地區規劃，推動發展「橋頭經濟」，令相關計劃不但便利旅客來港，而且能豐富旅客的行程體驗，連帶刺激本地經濟增長和創造就業機會。

「橋頭經濟」並非單指大橋，而是包括車站、機場等交通樞紐，其所產生的客流和物流並帶動周邊土地利用而創造經濟效益的統稱。在美加許多州與州邊界都有類似「橋頭經濟」，駕駛者開車一段時間稍事休息的主要地帶，當地政府會趁機發展出大型購物中心、餐飲娛樂及名牌特賣場和房地產等，形成小型社區的經濟體。歐洲的荷蘭阿姆斯特丹史基浦航空城，以及韓國仁川機場松島國際商務區等，都是比較出名的「橋頭經濟」成功案例。

對本港來說，「橋頭經濟」其實亦早就近在咫尺，連接深圳市南山區與本港元朗區的深圳灣公路大橋便是一個典型例子。只不過大橋北端的深圳一方有積極謀劃，充分把握大橋便捷往來機遇，成功將「橋頭」的南山區發展成集商業、文創和科技等於一身的大型商務中心，相當興旺；反觀香港這邊，過往只是把大橋看作一個交通要道，沒有以「橋頭經濟」思維進行規劃發展，客流、車流、貨流一閃而過，直入九龍，錯失對新界西北部如天水圍等周邊土地的利用和經濟

促進作用。一橋兩端，發展思路不同，結果大不相同。

如今「港車北上」已成功實施並廣受歡迎，「粵車南下」亦初見端倪，香港又迎來一個新機會，當局應加快落實和完善規劃，將港珠澳大橋、屯赤連接路和機場北商業區等周邊構建成航空橋頭經濟區，增闢酒店、購物商場和觀光景點等，一方面提升港珠澳大橋出入的良好體驗，另一方面打破附近人口與就業一直處於「職住不平衡」困局，長遠對本港整體的旅遊、消費，甚至高增值產業都有助益。

## 傳渣打上調小額按息 大型銀行按兵不動

# 港美息差未縮 數月內或加P

美國聯儲局議息後宣布不加息，維持聯邦基金指標利率5.25厘至5.5厘區間，仍為16年來最高。本地滙豐、中銀、恒生等大型銀行跟隨維持最優惠利率（P）5.875厘；渣打銀行維持6.125厘。不過，有消息指渣打已於上月中開始削減按揭優惠，不同貸款額分別上調樓按封頂息0.1厘至0.15厘，每100萬元貸款月供增加1.2%至1.8%，即增加58.3元至87.5元。業界分析，香港拆息或已見頂，惟港銀資金成本高，未來數月仍存加按息或P壓力。



中銀及滙豐等本地大型銀行維持利率不變。資料圖片

金管局總裁余偉文昨表示，美國加息周期是否已經完結，目前仍有待確定，而高息環境可能維持一段時間。他呼籲市民在作出置業、按揭或其他借貸決定時，應小心考慮及管理利率風險。對於最新公布的負資產宗數再度突破萬宗，他表示對此不會過分擔心，樓市受不同因素影響，包括土地及房屋供應、經濟情況等，而政府近期推出放寬樓市調控措施，樓價方面的變化仍需時觀察。

### 銀行資金成本壓力仍高

據了解，渣打於上月中以不同貸款額分別削減按揭優惠，300萬元以下樓按借貸鎖息上限由原本的P（6.125厘）減2厘，調整至P減1.85厘，即實際封頂息由原來4.125厘調升至4.275厘，變相加息0.15厘。若以借貸額300萬元為例，分攤30年還款計算，每月供款額由原來的14,540元，增加263元或1.8%，至14,803元。

如買家借貸額介乎300萬至400萬元，鎖息上限調低至P減1.9厘，實際利率為4.225厘，即變相加息0.1厘，同樣借300

萬元計，每月供款由原來14,540元，增加約175元或1.2%，至約14,715元。至於400萬元以上借貸額的封頂息維持在P減2厘，即4.125厘。

對於有傳渣打調高小額按揭貸款封頂利率，中銀發言人指出，該行會按市場情況及客戶需求等各方面，不時重檢按揭服務條件，保持業務競爭力。

利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣指出，現時一個月港元拆息（HIBOR）仍然高企於貼近5厘水平，同時不論大中小型銀行仍要用高息搶存款，反映銀行資金成本壓力仍高。她續指，短期可能仍有個別銀

行微調按揭優惠或小幅上調封頂息率，但她預計，銀行開始部署明年按揭生意，明年年初可能會相對提高按揭優惠。

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒認為，本地銀行體系結餘維持500億元以下，而港美息差未見收窄，未來幾個月香港仍有機會加一次P，但相信銀行沒有條件大幅調升。王兆麒預計美聯儲今個加息周期在短期內完結，本地銀行同業拆息或已見頂，但現時高息口環境下仍繼續影響新按揭成本。他預計高息口負面因素會在2024年下半年時開始舒緩，吸引更多住宅及非住宅物業投資者重投地產市場。



雖然利率未有下調，但物業經紀看好樓市前景。資料圖片

美聯儲一如市場預期，再次決定暫停加息，市場人士認為再配合施政報告的樓市「減辣」措施，美暫停加息料對本地樓市有利，有業界人士更樂觀預計樓價今年全年可錄得3%升幅。

## 美暫停加息

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，美聯儲連續兩次未有加息，香港大型銀行亦維持最優惠利率不變。縱使近日有銀行調高小額樓按鎖息上限0.15厘，但升幅輕微，相信對供款壓力影響不大。他指在息口趨穩定下，加上「減辣」效應，預料11月及12月住宅物業交投加快，一手成交量將重上逾千宗水平。至於樓價，相信有機會止跌回穩。

## 業界料利好樓市

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦認為，是次美國暫停加息，市民的加息疑慮即時消除，並重拾置業信心。他指市場已開始憧憬聯儲局來年起步入減息周期，交投氣氛回暖，發展商亦紛紛加快推盤步伐，多重利好消息下，預料本月一手成交量可增至1,300宗，樓價亦會因而止跌回升，惟不會大升，「辣招」下樓市難有炒風，預計樓價今年全年可錄3%升幅。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，自施政報告公布減辣，以及推出一連串刺激經濟措施後，新盤市場開始變得熱鬧，氣氛有所改善。發展商雖積極推盤，但定價策略仍不能過於進取，普遍以較大折讓的價錢來吸引買家，令樓價難以在短期內迅速回升，惟可望止跌回穩，而成交量更會逐步上升。

渣打小額樓按供款變動			
樓按貸款	樓按利率(前)	樓按利率(後)	變動
300萬元以下鎖息上限	4.125厘	4.275厘	+0.15厘
借款300萬元以下月供	14,540元	14,803元	263元(+1.8%)
300萬至400萬元鎖息上限	4.125厘	4.225厘	+0.1厘
借款300萬元月供	14,540元	14,715元	175元(+1.2%)
借款400萬元月供	19,386元	19,619元	233元(+1.2%)

註：以樓按30年期計算