

# 港銀料年底減最優惠利率

## 金管局：息口走勢尚未明朗 置業按揭小心風險

美聯儲一如市場預期維持利率不變，香港主要銀行亦維持最優惠利率(P)不變，而港元拆息則全線回落。金管局昨表示，美聯儲減息步伐是否如市場預期仍存在變數，往後息口走勢尚未明朗，提醒市民在作出置業、按揭或其他借貸決定時，應小心考慮及管理利率風險。有分析預期，下半年港息仍處偏高水平，即使美聯儲今年減息兩次，本港最快要待年底才減P。

美聯儲議息後，一致決定將利率維持於5.25至5.5厘的23年高位不變，符合市場預期，已連續第8次會議按兵不動。主席鮑威爾指出，由於近期數據反映物價壓力舒緩，加強局方對通脹正在降溫的信心，料減息時機即將來臨，或最快9月開始減息。

美息不變，在本港實施聯繫匯率制度下，金管局維持貼現窗基本利率於5.75厘。此外，滙豐、恒生銀行(0011)、中銀香港(2388)亦維持P於5.875厘水平，渣打香港則維持6.125厘不變。而滙豐對上一次調整P為去年7月28日，當時加息12.5點子。

### 港元拆息全線走軟

不過，香港銀行同業拆息(HIBOR)全線向下，其中與供樓按揭相關的港元1個月拆息昨報4.43649厘，較上個交易日跌8點子，為近6星期低位；隔夜息則跌穿5厘，報4.25238厘，跌90點子；反映銀行資金成本的3個月拆息亦跌至4.54095厘，為逾兩個月低位。



分析料要待美減息兩次，港銀才有機會減息。 彭博社

東亞銀行(0023)首席經濟師蔡永雄認為，美國無需等到通脹率回落至2%的目標才開始減息，料美聯儲9月減息0.25厘，12月再減息。

他表示，美國失業率已由去年4月的3.4%低位，回升至今年6月的4.1%，與當局預測長期失業率4.2%相當接近，若失業率進一步回升，會偏離充分就業目標。

至於香港方面，蔡永雄指，倘美國啟動減息，料港元拆息跟隨回落0.2厘至0.25厘，惟要視乎短期資金需求。由於香港在剛過去的加息周期，未有緊貼美國加息幅度，或要待美國減息兩次，港銀才有機會減P，不過，減息幅度可能只有0.125厘。

恒生銀行經濟研究部主管兼首席經濟師薛俊昇則認為，是次美聯儲維持利率不變，但鮑威爾指當局或最快於9月減息，近

月美國數據顯示當地通脹仍然處於下行趨勢，經濟增速略低於去年。若未來數據反映這些狀況不變，局方或於9月減息0.25厘，繼而於11月或12月再考慮減息。

薛俊昇表示，美聯儲有望放寬貨幣政策，將為本港經濟復甦帶來進一步支持。不過，由於今年局方累計減息幅度可能有限，下半年港元利率或仍然處於偏高水平，但隨着減息次數增加，明年港元利率可望進一步回落。

### 按揭料今年大致橫行

中原按揭董事總經理王美鳳預計，若美國9月減息，料需待港元拆息逐步下降一定幅度，本港P及按揭才可回落，估計本港主要按揭4.125厘在今年大致橫行，減息周期有機會於年底至明年首季啟動。

## 港料年內按息或逾4厘

美聯儲減息預期持續升溫。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨表示，最新6月份美國消費者物價指數(CPI)連跌3個月至3%，為近12個月新低，通脹回落至2%的目標已取得進展，加上美國就業增長有所放緩，估計美聯儲最快9月開始「淺度減息」。

曹德明指，歐洲央行已於6月啟動減息，加拿大央行亦分別在6月及7月減息，相信美聯儲有理據於年內進行今輪首度減息。美息由去年7月開始高位橫行至今約12個月，估計局方將視乎未來通脹、金融市場，以及勞動力市場走勢，再決定減息時間表。

若美息下跌，他表示，相信本港拆息或先跟隨回落至4厘或以下水平，將對樓按市場有正面支持。而本港銀行於加息周期的加息幅度遠低於美國，料本港銀行會視

乎拆息走勢、多項外部因素以及自身策略而決定減息步伐。

曹德明預期，年內本港銀行新造按揭息率維持於4厘或以上水平，有意置業人士需留意息口走勢及市場環境變化，衡量自身負擔能力才入市。而昨天本港1個月拆息報約4.44厘。

### 買家或偷步入市

另外，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，隨着展開減息周期，未來本港按揭利率有機會跟隨回調，加上租金呈攀升之勢，目前「供貴過租」情況將逐步扭轉，在「租升息跌」情況下，料增加置業人士「轉租為買」意慾，可為本港樓市帶來正面支持作用。

布少明認為，9月美國減息幾乎「已成定局」，相信不少觀望的買家憧憬樓價回



分析料「租升息跌」將增加置業人士入市意慾。 彭博社

升，或提早於減息前偷步入市，有望帶動8月住宅物業成交，預計全月一手成交達1,000宗水平，二手則錄約3,400宗水平。

他指出，由於內地學生持續來港租樓，加上外來人才來港工作，為本港帶來新增住屋需求，不過，租盤供應卻未能及時補充，令放租盤減少，推升租金；反觀，年內樓價先升後跌，撤辣後的升幅亦告蒸發，出現「租金升、樓價跌」情況，預期今年租金表現跑贏樓價。

## 宏安鰂魚涌新盤月內推

宏安地產(1243)執行董事程德韻昨表示，集團位於鰂魚涌單幢樓項目FINNIE最快下周上載售樓書，將盡快公布首張價單，目標月內首輪銷售，會因應市況定價，標準單位以價單推售，特色單位或招標發售。

FINNIE共有90伙，標準單位涵蓋1房及兩房戶，各佔41伙，面積245平方呎至364平方呎，另外8伙為特色戶均設開放式廚房。

### 南天第洋房獲洽購

另一邊廂，東立地產地產部總監陳玉成表示，最近有不少準買家查詢集團發展的壽山南天第資料及預約參觀，並獲洽購。該盤提供3幢樓高3層的獨立屋，面積4,004平方呎至5,132平方呎。3號屋命名為THE ERATO，面積4,472平方呎，連2,203平方呎花園、20米露天泳池及1,172平方呎獨立入口私人車庫。

陳玉成稱，對上兩次香港未有緊貼美國加息，即使美聯儲9月減息，香港亦未必即時降息，料年年初才減息。



FINNIE為單幢物業，共有90伙。

## 百威中期少賺5.9%

藍籌啤酒股百威亞太(1876)受行業表現疲軟影響，上半年盈利按年跌5.9%至5.41億元(美元，下同)，收入減少4.3%至33.99億元，每股基本盈利4.1分，不派中期息。

期內，總銷量同比减少6.2%，主要因中國內地營收下降，惟得益於亞太地區東部收入管理措施，以及內地及印度持續推動高端化，每百升收入增長2%。正常化除息稅折舊攤銷前盈利(EBITDA)降1%，而在毛利率擴張推動下，公司正常化EBITDA率則大升109個基點。

### 看好內地長期發展

百威首席執行官及聯席主席楊克昨表示，集團上半年受內地行業表現放緩影響，然而，區域布局於韓國及印度市場增長強勁，抵消內地市場疲弱的影響。

楊克強調，內地市場對集團具有重要戰略意義，即使出現短期波動，如行業疲弱或消費者信心下降等問題，對內地長期發展仍然看好。

展望下半年，集團繼續投資自家品牌，以推動長期增長。