

# 中銀香港重啟按揭回贈

## 美將減息利市況 料更多銀行跟隨

美聯儲有望本月中啟動減息周期，相信有助銀行資金成本下降，本港大型銀行部署爭取按揭業務。市場消息指，中銀香港(2388)近期低調恢復為新造按揭提供小量現金回贈，按照貸款額規模提供0.1%至0.25%不等的回贈，貸款額愈大回贈亦愈高，逾千萬元物業回贈達0.25%。分析指，大型銀行樓按取態轉趨積極，對樓市是正面信號，料有助增加買家入市信心，帶動第4季樓市逐步回暖。港銀若減息1%，可為市場節省數百億元利息支出，有利風險資產。



中銀香港為新造按揭提供貸款額0.1%至0.25%不等的現金回贈。 中通社

中銀香港昨日回覆查詢指，樓宇按揭是該行核心業務，一直為有意置業人士提供合適按揭服務，協助市民安居置業。該行按揭服務條件會視乎貸款金額、客戶關係等多項因素而定。

中原集團主席施永青昨表示，美國透過加息遏抑通脹至2%的目標尚未達到，但因要維持就業及經濟動力，令減息成為大趨勢。雖然美國減息對全球資金流向及美元匯價影響大，但只要具備條件減息，相信香港銀行亦會迅速作出反應。

施永青認為，若息口回落，相信本港零售市道及樓市不會進一步惡化，樓價再大跌空間不大，惟短期一手盤面對供過於求壓力，然而，發展商已減少投地，未來一手盤供應會減少，現時是用家入市好時機。

他指出，息口回落租金上升，反映港人負擔能力高，隨着定期存款息口下降，買樓收租回報率吸引增加，只要供樓支出接近租樓，便會吸引市民轉租為買。

### 1個月HIBOR見1年新低

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，1個月銀行同業拆息(HIBOR)昨報3.89%，連跌兩日，是去年9月4日(3.69%)以來新低，市場料美聯儲本月減息，HIBOR將跟隨回落，銀行按揭業務資金壓力可進一步紓緩，其他銀行或因應自身條件及息口走勢，調整按揭業務策略，取態或轉為積極。

曹德明相信，美聯儲減息在即，本港息口將跟隨回調，加上多間銀行承諾加快按揭審批流程，增加市民入市信心，對樓按市場也有正面支持。

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝認為，美國減息漸近有望利好樓市，加上年尾銀行要衝業績，料港銀現金回贈將延續，屆時中小型銀行也會跟隨增加回贈。

### 樓市有望第4季回暖

中原按揭董事總經理王美鳳指，銀行樓按取態復常，並漸趨積極，第4季至明年息率有望逐步回落，港銀樓按積極性增加，有利強化買家入市信心，帶動第4季樓市回暖。

## 曹貴子等被證監追究責任

證監會在原訟法庭展開法律程序，就京玖醫療(0648，前編號2906)7名前董事及兩名前事實董事涉嫌違反受信責任，尋求法庭作出取消資格令。涉及兩名前事實董事為曹貴子及許家驊，是證監會根據《證券及期貨條例》第214條對曹貴子展開第2個法律程序。

涉案前董事分別為前主席陳嘉忠；前執行董事張衛軍及王健國；前獨立非執行董事陳貽平、胡雪珍、林振豪及唐卓敏。

### 未有公平磋商進行交易

證監會調查發現，曹貴子及許家驊在2014年8月至2016年6月期間，參與該公司業務或事務管理及作出董事性質的決策。京玖醫療全資附屬公司於2016年6月以約7,900萬元，從康健國際旗下康健藥業，收購新銳醫藥國際控股9.9%已發行股本。二人在關鍵時間是康健的董事，曹貴子亦是康健藥業董事。

證監會調查後揭發，有關交易並非經京玖醫療與康健藥業公平磋商後進行，該公司亦無計劃變現有關係的裨益。



證監向京玖醫療7名前董事及兩名前事實董事展開法律程序。

## 維港·雙鑽403萬入場

美聯儲本月減息預期升溫，發展商加快推盤步伐。啟德區成為新盤「戰場」。中國海外(0688)旗下啟德前跑道區維港·雙鑽昨公布首張價單共141伙，折實平均呎價18,456元，較7月同區柏蔚森首批折實平均呎價17,188元高7.3%。此外，比日前同區啟德·海灣加大折扣變相減價後的50伙折實平均呎價17,384元貴6.1%。

維港·雙鑽247平方呎開放式單位折實403.3萬元入場，則是區內僅次於柏蔚森及龍譽的第3低入場價單位。

中國海外地產董事總經理游偉光表示，定價主要參考啟德跑道區面向維多利亞港，以及啟德城中心面對啟

德體育園相關項目。該盤首張價單共141伙，佔項目全數單位約20%，涵蓋開放式、1房及兩房戶，面積247至493平方呎，扣除最高10%折扣，折實價403.3萬元至1,024.6萬元。維港·雙鑽共提供702伙，面積244至1,770平方呎，已取得入伙紙，料明年3月底入伙。

### 柏蔚森III推中秋優惠

另一邊廂，鄰近維港·雙鑽、由新世界(0017)與遠東發展(0035)合作的柏蔚森III昨亦加推30伙，並於周六(7日)發售75伙，包括24伙1房戶、40伙兩房戶，以及11伙3房戶。除了原有最高18%折扣外，新增中秋限時2.8萬元折扣(9月7日至10月6日)，合計折實價介乎459.8萬元至1,499萬元，折實呎價16,508元至22,508元。中秋限時折扣亦適用於柏蔚森I。

遠東發展地產總裁方文昌表示，加推單位屬項目優質海景戶，個別加價約1%。由於即將進入減息周期，相信會有更多買家考慮入市。



維港·雙鑽首張價單平均呎價，略高於區內近期新盤。

## 強積金首8月人均賺1.85萬

強積金研究機構積金評級表示，8月強積金戶口人均賺4,600元，連續4個月錄得正回報。積金評級指，市場大幅波動下，強積金上月仍錄1.7%正回報。至於首8個月則累升7.6%，人均賺約18,500元。

### 日股基金今年表現最佳

此外，上月所有資產類別均錄正回報，

其中，以醫療保健基金為主的「其他股票基金」表現最好，升逾5%。日本股票基金是今年以來表現最好的類別，回報率近19%，美國股票基金亦持續強勁。

積金評級主席叢川普表示，美國增長前景、議息及大選等因素可能擾亂市場。儘管如此，強積金有望自2020年以來首次實現1,000億元年度收益。



打工仔MPF連續4個月錄得正回報。 法新社

## 港PMI連續4個月收縮

標普全球公布，香港8月採購經理指數(PMI)降至49.4，較7月跌0.1，連續4個月處於50以下的收縮區間，營商環境疲弱，惟下行有放緩跡象，但企業信心仍然低迷，並進一步縮減人手及去化庫存。新增訂單8月再度減少，令香港私營企業溫和縮減業務活動。市道低迷及客戶節約開支等因素遏抑訂單需求，並以製造業最嚴重，但整體而言，產出量和新增訂單跌勢在8月放緩。

### 經濟平穩復甦

東亞銀行(0023)首席經濟師蔡永雄表示，雖然上月PMI輕微回落，但指數接近50點，顯示本地經濟未有惡化，保持平穩復甦趨勢。而本地經濟今年主要由商品貿易帶動，淨出口對經濟貢獻較大。