

港P減0.25厘 利好經濟樓市

借500萬月供慳720元 美年內或再減息半厘

香港多家銀行陸續跟隨減息。



地產代理急不及待公布減息消息。



■ 外界預料減息利好樓市表現。

美聯儲局昨晨宣布減息0.5厘，是自2020年3月加息周期以來首次減息，或展開減息周期。今次減息幅度屬市場預期上限，美聯儲局展望年內還有半厘減息空間。更讓市場驚喜是多家香港銀行隨即跟隨減息，將各類貸款的指標利率—最優惠利率(P)下調0.25厘。市場人士指香港的減息較市場預期更快，讓企業及置業人士減少利息支出，可對經濟及樓市帶來正面作用。以滙豐為例P減0.25厘後，最優惠利率為5.625厘，假設貸款500萬元、年期30年，供樓人士可月慳約720元。相關資訊刊P.5、P.11

美聯儲局昨宣布減息後，滙豐、中銀、恒生、渣打及東亞銀行等多家香港銀行相繼宣布下調最優惠利率，減幅0.25厘，這也是本輪美國加息周期以來，香港銀行首度下調最優惠利率。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨表示，減息前市場的P按及H按計劃的封頂息普遍為P-1.75厘，即實際按息為4.125厘(以P=5.875厘計)，現時滙豐銀行下調最優惠利率0.25厘，實際按息減至3.875厘。假設貸款500萬元、年期30年，供樓人士可月慳約720元(見表)。目前本港住宅租金回報率普遍為3.3厘左右，當按息低於租金回報率時，將帶動更多置業人士入市，為樓按市場帶來正面支持。

對於港銀今次減P較預期為快，中原按揭董事總經理王美鳳解釋，雖然港P在今次的加息周期加幅遠未跟上美息加幅，香港的加幅合計只有0.875厘，而美息加

幅則共有5.25厘。然而最近港元拆息下跌步伐比美息快，1個月銀行同業拆息(HIBOR)已跌至3.61厘的28個月以來低水平，港元拆息水平已較美國息率低1.5

厘，美國減息後再進一步推低港元拆息水平，加上港銀曾於去年起上調按揭計劃息率共達0.75厘，以幫助擴闊新造按揭的息差，是次美國減息幅度加大至0.5厘，造就港P加快可啟動減息。

多項因素增買家入市信心

樓市前景方面，王美鳳表示，市場普遍預期年內息率走勢回落，利好樓市，發展商亦陸續表態短期內加快推售新盤步伐，銀行亦提早啟動減息周期，加上按揭優惠增加、審批時間縮短等多個利好因素料可增加買家入市信心。

減息0.25厘後P按/H按供款

貸款額: 500萬元		還款期: 30年	
P按/H按計劃封頂息率: P-1.75%			
最優惠利率P	實際按息	每月供款	
5.875%(原本息口)	4.125%	\$24,232	
5.625%(最新減息0.25%)	3.875%	\$23,512 ↓ \$720/3.0%	
5.375%(假設累計減息0.5%)	3.625%	\$22,803 ↓ \$1,429/5.9%	
5.125%(假設累計減息0.75%)	3.375%	\$22,105 ↓ \$2,127/8.8%	
5%(假設累計減息0.875%)	3.25%	\$21,760 ↓ \$2,472/10.2%	

*最優惠利率P指香港上海滙豐銀行所報之利率
*假設H按計劃以封頂息率計算

*資料來源: 經絡按揭轉介研究部

港島區三新盤趁減息爭相出擊

美聯儲落實減息半厘，本地銀行隨即宣告減息四分之一厘，港島區三個新盤亦爭相出擊。

英皇國際搶飲減息開價頭啖湯，旗下樓花期約3個月的跑馬地宏德街項目昨午命名為ONE JARDINE'S LOOKOUT，並同時上載售樓書及公布首張價單推出50伙，折實平均呎價17,904元，比同區嘉里正拆售中的THE ASTER平均成交呎價2.5萬元平足28%。項目231平方呎一房單位折實415.8萬元入場，最平折實呎價為15,888元，連創同區新盤11年以來最平入場呎價及入場價紀錄。英皇國際副主席楊政龍形容首張價單屬「明升價」，開

價參考全港一手盤市況，並考慮市場承接力，期望對樓市起到提振作用。

另一邊廂，內地發展商禹洲集團旗下堅道48號UPPER CENTRAL由原計劃用作出租改為出售，昨日傍晚突擊公布首張價單共30伙，面積155至388平方呎，涵蓋開放式至兩房，扣除12%折扣後，折實價398.8萬至1,180.9萬元，折實呎價23,004至30,436元。該盤入場價398.8萬元，創區內11年來新低。至於The Development Studio發展的上環單幢盤42 TUNG ST. 昨亦把其中3伙兩房單位劃一劈價20%，全數定於下周一以先到先得形式發售。

綠置居麗玥苑樓王火速售出

房委會新一期綠置居昨起揀樓，今期唯一新推屋苑長沙灣麗玥苑共提供2,359個單位，當中B座39樓8號、646平方呎「樓王」單位，開售約40分鐘即被選中賣出。對於美國減息半厘，準買家都指是個好消息，「我們又輕鬆一啲，膊頭無咁重，供少啲就開心一啲。」

獲安排揀樓的中籤申請人昨早到達觀塘的售樓中心，獲安排先參加講解會，之後揀樓。有人鍾情大單位，亦有人看重景觀。受華富邨重建影響的住戶周女士很開心能選到心儀單位，認為屋苑位置方便，環境也不錯；準買家何女士亦讚單位方向和景觀都好，感覺舒服。



■ 新一期綠置居昨起開始揀樓。

今期綠置居推售逾3,000個單位，全以市價五二折出售，麗玥苑售價154萬至461萬元，實用面積280至646平方呎；同期重售約300伙鑽石山啟鑽苑、油塘高宏苑和馬鞍山錦柏苑被撻訂貨尾單位；另重售租置計劃回收單位約有350伙。

地建會料樓價最快年底回升

美國4年來首次減息，幅度達到半厘，香港各主要銀行隨即調低最優惠利率(P)，結束歷時兩年半的加息周期，預料利好樓市表現。地產建設商會執委會主席梁志堅認為，今次減息是好消息，對香港主要銀行下調最優惠利率感到意外，料對經濟有帶動作用，但發展商新盤定價仍然審慎，樓價料慢慢止跌回升。另有分析相信，樓市交投將提升，樓價升勢則滯後。

梁志堅認為，銀行跟隨美國減息，買樓自住人士利息負擔將減少，增加置業的機會，投資者負擔亦減輕，相信市場氣氛和交投會開始好轉，但樓價不會在一、兩個星期就馬上回升，估計在今年底或明年初會慢慢回升，速度視乎經濟情況，認為香港最重要是搞好經濟，政府已做了很多事情。

高力研究部主管李婉茵認為，目前整體樓市成交量偏低，一手貨尾仍有約2.1萬伙，減息對市場來說無疑是重要的利好因素，有助提振整體經濟和樓市。然而，減息所帶來的刺激效果，預計不會像今年2月底全面撤銷「辣招」後那樣明顯，該行維持本港今年住宅樓價將跌5%至10%的預測。

零售物業方面，李婉茵預計減息將提振消費者信心，帶動零售消費回暖，並為行業帶來租金增長潛力，估計今年核心區主街整體租金將保持年初預測，即增長約5%至10%。