

# 三大行齊減P息 0.125厘

## 金管局：樓市經濟影響正面 借貸注意利率風險

美聯儲一如市場預期減息0.25厘，部分本港銀行隨即公布下調港元最優惠利率(P)。當中，三大發鈔行滙豐、中銀香港(2388)及渣打均下調P息0.125厘，這是港銀時隔9個月來再度減息。假設按揭貸款500萬元、年期30年，減息後每月供款節省347元。金管局總裁余偉文昨表示，利率下調會減輕個人及企業債務負擔，對經濟及樓市有一定正面影響。至於銀行公會主席禰惠儀認為，港息有機會進一步下調，惟香港銀行體系結餘偏緊，港息下行空間有限。

余偉文表示，美聯儲點陣圖反映局方年內或再減息0.5厘，但美國就業市場較預期疲弱，通脹較高，經濟活動或受關稅措施等影響，令未來減息步伐及幅度存在不確定性，對香港利率環境亦有影響，市民借貸時要充分考慮利率風險。

### 銀公：有助帶動投資氣氛

禰惠儀昨出席銀公例會後表示，利率下行行為香港借貸與資產市場帶來正面影響，亦有助帶動投資氣氛，有利香港整體經濟表現。雖然P息下跌有利貸款增長，但美國政府引發的關稅戰陰霾尚未完全消除，或影響部分人士與企業借貸意慾，預期今年港銀整體貸款只錄低單位數增長。

此外，她指出，若未來美國政府關稅政策，導致當地經濟與就業數據持續表現疲軟，今年內美聯儲繼續減息，本港銀行同業拆息(HIBOR)或跟隨下行。惟本港銀行體系結餘由早前約1,700億元，逐步回



■滙豐、中銀及渣打均下調最優惠利率。 中通社

落至目前的540億元，處於偏緊水平，料息口下行空間不大。

禰惠儀表示，倘HIBOR維持於現水平上落，而美息持續回落，如美聯儲預明年內將再減息兩次的話，屆時港美息差將慢慢收窄。

另外，HIBOR昨全線向上。其中，與樓按相關的1個月HIBOR升0.15厘至3.36厘水平，見逾4個月高位。

### 經絡料港銀再減息一次

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，主要銀行減P息，即時減輕供款壓力，有助增加市民入市信心，料可帶動樓市交投，促進經濟及樓按市場復甦。此外，息口回落，部分銀行對按揭業務取態轉趨積極，配合政府近年放寬多項樓按措施，相信對樓按市場帶來正面作用。

曹德明稱，2022年至2023年加息周期，美國累計加息11次共5.25厘，期間港銀只加息5次共0.875厘。而在2024年至2025年減息周期，美國累計減息4次共1.25厘，港銀雖同樣減息4次，但合共只

### 部分公布減P息銀行概覽

銀行	港元最優惠利率(P)變化	生效日期
滙豐	5.25厘—5.125厘	9月19日
中銀香港	5.25厘—5.125厘	9月22日
渣打	5.5厘—5.375厘	9月22日
恒生銀行	5.25厘—5.125厘	9月19日
東亞銀行	5.5厘—5.375厘	9月22日
工銀亞洲	5.5厘—5.375厘	9月22日

減息0.75厘。若美國於年內再度減息，料本港銀行將根據自身商業策略，下調最後一次P息，幅度為0.125厘，其後回復至加息周期前水平。

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝稱，是次減息幅度不大，料年內尚有一次減息機會。雖然P息未來下調空間非常有限，但銀行按揭業務競爭依然激烈，銀行可能透過下調封頂利率或增加現金回贈等方式吸客。建議近兩、三年內置業或未曾轉按業主，應積極評估自身按揭計劃。

## 陳茂波料減息利好營商環境

表示，高息環境已持續一段相當長時間，接下來的利率環境應較寬鬆，但提醒市民在投資時要審時度勢，因息口回落速度及幅度，取決很多外圍因素。

陳續稱，由於港元與美元掛鈎，受到美元走勢牽動；然而，香港也不是「亦步亦趨」。即使未來美國進一步減息，香港也未必緊貼美聯儲的減幅。需要考慮香港市場及資金狀況。至於具體回落幅度與速度，都要審時度勢，要考慮在香港市民資金狀況是如何。

### 維持全年經濟增長預測

本港經濟方面，陳茂波表示，香港出口或服務輸出等表現不錯，加上香港旅客增多，上半年GDP增長3%左右。現時減息雖是利好因素，但外圍變數太多太大，

如美國保護主義取態等。在這個環境下，政府要審慎、穩妥，故現階段無意調整全年GDP增長預測，維持預估在2%至3%水平。

另一方面，陳茂波今年7月在新一份《香港營商環境報告》中，曾提及與相關中央機構研究設立「購房資金通」，在合適範圍內相對放寬限制，便利內地來港人才調配資金來港買樓，同時避免出現資本外流，但在日前公布的施政報告中未有著墨。

陳茂波昨回應說，本港非常歡迎內地人來港置業及投資，相信會令本港市場更有活力，對金融市場表現亦有好處。但他們能為來港帶來多少資金，則需要跟內地當局討論，當中要考慮國家就資金外流的立場，一方面要從便利方面考慮，亦要做安全有序。

## 西半山新盤低開逾兩成

本港銀行昨減息後，首個開售的新盤售價低同區二手逾兩成。英皇國際(0163)旗下西半山the MVP公布首張價單，提供50伙，折實平均呎價20,882元。公司副主席楊政龍形容，項目屬「明升價」。隨著減息周期展開，重現「供平過租」，料提升買家入市意慾，故趁勢推盤。

### 折實呎價17888元起

the MVP首張價單單位實用面積425至899平方呎，折實價884.76萬元至1,895.82萬元，折實呎價17,888元至23,294元。入場單位6樓F室，實用面積454平方呎，屬兩房戶，折實價884.76萬元，折實呎價19,488元。項目本月以招標形式發售，至今已售28伙，套現逾8.4億元。

另外，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，the MVP開價較同區二手屋苑平逾兩成，更較同區一手首批單位低三成。相信可吸引長線投資者，料項目呎租可達90元，租金回報5厘。



■the MVP首推50伙，折實884萬元起。

### 仲行：住宅或較受惠減息

對於香港銀行下調最優惠利率，仲量聯行研究部資深董事鍾楚如昨表示，香港主要銀行跟隨美國減息，有助改善地產市場氣氛，同時顯示已踏入減息周期。各類物業市場中，預期住宅市場較受惠。至於商業地產市場仍面對銀行收緊商用物業借貸，料得益相較輕微。

會德豐副主席兼常務董事黃光耀稱，減息可減輕供樓及企業融資成本，加上最新施政報告的利好措施、股市暢旺，勢將帶動經濟持續復甦，推動樓市穩步向好。

### 摩通估計明年樓價升5%

另一方面，摩根大通指，在新一份施政報告中提及樓市的內容並無太大驚喜，即使已有多項建議，但對印花稅減免及「購房通」都未落實，不太可能造成下行衝擊。唯一略微積極的寬鬆措施，是放寬新資本投資者入境計劃，符合市場預期。

摩通指，雖然施政報告未有推出強而有力的樓市寬鬆政策，但料樓市在今年下半年持續表現穩定，估計明年樓價有機會升3%至5%。



■陳茂波稱，減息令供樓人士略為「抖抖氣」，同時減輕企業利息負擔。資料圖片

美聯儲宣布減息，香港主要銀行昨亦下調最優惠利率(P)。特區政府財政司司長陳茂波昨表示，減息對營商環境、企業及供樓人士都是利好消息，形容供樓人士可以略為「抖抖氣」，企業利息負擔也會減輕。

陳茂波昨出席施政報告政策解說會時