

美國聯儲局昨公布減息 0.25 厘，聯邦基金利率目標範圍由 4 厘至 4.25 厘，下調到 3.75 厘至 4 厘。香港金管局隨即調降基本利率至 4.25 厘，而三大發鈔銀行同步下調最優惠利率 (P) 0.125 厘。假設業主貸款 500 萬元、供 30 年計，每月供款節省 345 元 (1.6%)。港銀今次減息後，港息累減 0.875 厘，已回復至加息周期前水平。金管局總裁余偉文表示，近期香港住宅市場表現穩定，減息能進一步產生正面作用；若美繼續減息，料香港銀行同業拆息 (HIBOR) 亦會向下，有利香港經濟及樓市。

**滙豐**、中銀香港 (2388) 將 P 由原來的 5.125 厘降至 5 厘。滙豐今日起生效，中銀香港下周一 (11 月 3 日) 生效。至於渣打將 P 降至 5.25 厘，下周一生效。

余偉文稱，美國減息幅度符合市場預期，去年 9 月至今已累減 1.5 厘。不過，美國未來政策仍存在不確定性，而美聯儲亦表明利率走向沒有預設路線，未來減息幅度及步伐將左右香港利率。市民置業、投資和借貸時，要充分管理利率風險。

他強調，香港貨幣和金融市場運作順暢有序，港元拆息貼近美元拆息。本港樓市在過去大半年表現穩定，惟房地產市場受經濟、就業和供求等眾多因素影響。

#### 經絡：港銀「減 P 周期」結束

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，在 2022 年至 2023 年加息周期，美國累計加息 11 次，合共 5.25 厘；港銀則累計加息 5 次，合共 0.875 厘。而今次港銀第五度下調 P，在本輪減息周期中已累計減息 0.875 厘，P 已回復至加息周期前水平，「減 P 周期」已正式結束。

他認為，隨着業主供款壓力減輕，料

# 港銀減息 0.125 厘 供樓更輕有利樓市

## 金管局：市民要充分管理利率風險



■ 三大發鈔銀行同步下調最優惠利率。中新社

可增加市民入市信心，有望帶動整體樓市交投增加，促進經濟及樓按市場復甦。

滙豐香港行政總裁兼零售銀行及財富管理業務總經理伍楊玉如表示，該行調整利率主要是因應美聯儲再次減息，以及考慮到本地市場情況。該行會繼續密切留意外圍環境及本地經濟發展，有需要時再作調整。

#### 高息環境對樓市影響緩減

萊坊高級董事，大中華區研究及諮詢部主管王兆麒稱，美國 10 月減息 0.25 厘以來，高息環境對香港樓市影響逐漸緩減。然而，由於 2022 年起實際按息已累積一定升幅，市場需要時間釋放購買力，短期內市場仍未有充足購買力，但相信樓

價將在 2025 年見底。

王兆麒預期，未來幾個月新盤反應繼續比二手盤好，新盤開價相當吸引，部分發展商為買家提供財務計劃及回贈，變相降低入市門檻。料樓價於末季仍在谷底反覆徘徊，全年樓價微升 2% 至 3%，而明年有望回升半成。樓市基調慢慢向好，但現時貨尾量高企，樓價沒有條件大幅回升。

利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣稱，與樓按相關的 1 個月 HIBOR 仍處於 3 厘以上水平，與美息保持差距，反映資金成本仍存在一定壓力，可能影響未來減息步伐。由於目前 P 處於相對低位，加上銀行需維持基本息差，即使美國 12 月進一步減息，港銀跟隨下調 P 空間相當有限。

## 大新料港 P 仍有下調空間

權及投資級別債券中性觀點，而美匯指數短線或在 97 至 101 之間上落。

香港銀行公會署理主席陳銘僑則指出，隨着美國進入減息周期，香港利率環境趨向寬鬆，有利紓緩企業融資壓力，配合中美關係緩和及多項利好政策，預期香港今年經濟增長達 2% 至 3%，優於特區政府原先預測。

#### 港減息步伐未必與美一致

不過，陳銘僑表示對於港銀 12 月再減息則有所保留。由於美國過去 11 次加息中，本港僅跟隨 5 次，幅度亦未完全同步，港銀未來減息步伐亦未必與美國完全一致。

此外，近日銀行體系結餘維持約 540 億元，1 個月本港銀行同業拆息 (HIBOR) 已降至 3.41 厘，他指出，若美國持續減息，港美息差收窄將進一步紓緩本地資金

成本並刺激投資。預期 1 個月 HIBOR 到年底維持於 3 厘至 3.5 厘水平。

陳銘僑認為，當前利率環境對香港經濟具有支持作用，特別是在股市，港股年初至今平均每日成交額超過 2,500 億元，反映市場活躍。

問及港美同時減息對本地商業與地產借貸市場的作用。他指出，今年市場氣氛好轉，資產呈單位數增長，商業樓市亦見穩定跡象。減息雖對發展商及借貸方有利，但香港息口調整幅度仍受制美國貨幣政策，實際效果需審慎觀察。

就美國減息對人民幣匯率影響，陳銘僑稱，中國經濟基本面穩健，第三季 GDP 增長 4.8%，顯示經濟發展具韌性，料全年 GDP 增長達 5%。另預期人民幣匯率將於 7.1 至 7.25 區間波動。而香港離岸人民幣需求持續增長，相關政策將推動更多跨境金融活動。

香港主要銀行跟隨美聯儲減息，下調最優惠利率 (P) 0.125 厘。會德豐地產牽頭發展的啟德 MIAMI QUAY II，昨突然公布首張價單，涉及 115 伙，折實價由 591.5 萬元起。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，樓價指數連升 4 個月，加上銀行再減息，料加快買家入市步伐，故乘減息之勢推出項目。

#### 折實價 591 萬元

根據 MIAMI QUAY II 價單，其中 102 伙屬高座單位，餘下 13 伙為 8 座低座單位，面積 256 至 620 平方呎，涵蓋開放式至 4 房戶，定價 672.1 萬元至 1,978.7 萬元，呎價 23,482 元至 31,915 元。

價單提供 3 種付款辦法，分別為 120 天、180 天及 300 天付款，最高折扣 12%，折實價 591.5 萬元至 1,741.3 萬元，折實呎價 20,665 元至 28,085 元。若完成交易，可獲樓價 3% 現金回贈。倘購入 5 座 A 室 3 房，現金回贈 5%。

該盤早前招標沽出 4 伙，吸金逾 8,400 萬元。



■ MIAMI QUAY II 首張價單涉 115 伙。

## 渣打上季稅前多賺 2.56%

渣打集團 (2888) 第三季稅前列賬基準溢利 17.66 億元 (美元，下同)，按年升 2.56%；稅前基本溢利 19.85 億元，升 9.85%。列賬基準經營收入 51.1 億元，升 3.23%；基本營收 51.47 億元，升 4.96%，當中，淨利息收入減少 1.16% 至 27.37 億元；非淨利息收入升 12.88% 至 24.1 億元。淨息差 1.94 厘，收窄 13 個基點。

渣打行政總裁溫拓思表示，集團預期今年實現有形股東權益基本回報 13%，較計劃提前 1 年達成目標。未來續加強跨境業務及富裕銀行業務，有關策略正取得成效。

#### 調高股東回報指引

集團上調有形股東權益回報及今年收入增長指引，按固定匯率基準計，營收於 2023 至 2026 年按 5% 至 7% 的複合年增長率增加，逐步提升至接近範圍上限。

至於首 9 個月，稅前列賬基準溢利 61.49 億元，同比升 17.93%；稅前基本溢利 66.65 億元，升 15.63%。



■ 陳銘僑表示對於港銀 12 月再減息有所保留。

對於美聯儲減息 0.25 厘，而香港主要銀行僅下調最優惠利率 (P) 0.125 厘，大新銀行總經理及零售銀行處副主管鄧子健昨表示，若美聯儲 12 月進一步減息，港 P 仍有下調空間。

大新預期，美聯儲 12 月有較大機會再減息 0.25 厘，加上美股最新季度業績保持正面，維持看好美股。不過，美股估值偏高，若未來企業盈利表現令市場失望，或經濟基調惡化，信貸事件進一步發酵，可能為股市帶來衝擊。同時，市場短期內或重新評估美聯儲減息前景，加上美國政府長遠財政狀況仍有隱憂，該行維持其主