

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，隨著業主供款壓力減輕，料

港銀減息0.125厘 供樓更慳有利樓市

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。

啟德新盤趁減息搶開價

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，昨天突然公布首張價單，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年至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

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