

# 港息年內勢見頂 上調空間餘1/4厘

## 經絡：大行搶市場 延續高現金回贈策略

美聯儲將於7月底舉行議息會議。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明預期，美聯儲年內仍有機會再加息兩次，本港銀行亦可能跟隨上調港元最優惠利率（P），惟幅度相對溫和，加幅約為0.125厘至0.25厘。展望下半年，他預計本港實際按息將維持在3.5厘至3.75厘，1個月港元拆息有機會高見6厘。

大公報記者 黃裕慶

美聯儲繼去年激進加息後，今年2月、3月和5月也分別加息0.25厘。本港銀行則由年初至今只上調港元最優惠利率一次，幅度也較為溫和，只加0.125厘。

儘管最優惠利率未必有太大變化，惟拆息按揭（H按）現時是主流，港元拆息（Hibor）走勢對供款多寡的影響不容忽視。由於香港銀行體系總結餘現時只得450億元左右，港元拆息走勢也較為波動，以1個月港元拆息為例，今年6月時曾升破5.1厘，為最近16年高位。曹德明表示，1個月港元拆息預期仍會於5厘附近的高水平徘徊，更有機會挑戰6厘高位。

### 實際按息料介乎3.5至3.75厘

由於港元拆息高企，以及銀行加P，現時新造按揭客戶的實際按息水平一般已升至3.5厘水平。展望下半年，儘管本港銀行仍有機會加P，惟曹德明相信香港加息周期將於年內見頂，實際按息水平將介乎3.5厘至3.75厘。

受樓市交投放緩及息口高企等因素影響，曹德明相信按揭市場於下半年將繼續受壓，預料新取用按揭將出現負增長，全年宗數及金額料分別只有約55000宗及2700億元，相比去年全年的62984宗及3041.33億元，均回落大約一成。

在上半年，多家大型銀行均以高現金回贈搶佔按揭市場，近期的最高現金回贈大致介乎2.6%至2.8%，以致大型銀行的按揭市佔率顯著上升。在今年6月份，四大銀行的現樓按揭市佔率達79.1%，是最近30個月高位。曹德明指出，由於大型銀行擁有較龐大的存款基礎，預料踏入下半年後，大行將繼續以高現金回贈方式搶客，並推高四大行的市佔率，有望挑戰2020年12月錄得的高位（81.4%）。

### 經濟復甦利樓價 全年望升8%

另一方面，由於憧憬特區政府將「微調」政策以協助換樓客，曹德明指近日已有發展商提早部署銷售策略，新盤將以2房至3房為主，料中上價物業將因此受追捧，屆時樓價介乎1000萬至2000萬元的物業按揭表現或更上一層樓，佔比有機會上望兩成。

本港樓價在今年首5個月錄得4.87%升幅，曹德明預期下半年大致呈「橫行向上」格局，部分原因是預期經濟有望持續復甦，失業率維持低水平。全年計，估計樓價可望錄得大約8%升幅，而樓價在1000萬元以下的物業成交量將相對活躍。



▲▲曹德明相信，香港加息周期將於年內見頂，實際按息水平將介乎3.5厘至3.75厘。

### 經絡對下半年按揭市場展望

- 港元最優惠利率(P)年內或見頂，惟見頂前仍有機會再加息0.25厘
- 下半年實際按息水平將維持於3.5厘至3.75厘
- 由於市況未明朗，料全年新取用按揭出現負增長，按年下跌約10%
- 預料全年現樓按揭約75000宗，比去年下跌約一成；樓花按揭下跌幅度或高達六成
- 四大銀行的按揭市佔率仍有上升空間，有力挑戰歷史高位

大公報記者整理

## 港大料今季GDP增長加快至5.4%

【大公報訊】香港大學香港經濟及商業策略研究所亞太經濟合作研究項目發表高頻宏觀經濟預測，指香港經濟在今年第一季急速反彈至按年增長2.7%，反映了香港與內地跨境活動復甦帶來的正面影響，預計香港經濟增長在第二季會將加快3.8%，第三季增速更達5.4%，全年增長則為4.6%，較第二季的預測上調1個百分點。

港大解釋指，本地消費意欲強勁及旅客人數回升，帶動香港零售業總銷貨數量於今年5月上升16.5%，連續4個月達雙位數增幅，而就業市場已回復至疫前水平，甚至出現勞動力緊張情況，預計失業率由今第二季的3%，輕微下降第三季的2.9%。但由於海外貨幣緊縮政策持續，引發全球經濟放緩，香港進出口仍然受壓。

然而，商界對前景則較保守。香港中小企經貿促進會常務副會長黃達勝向《大公報》表示，美國和歐元區的經濟乏力，或拖累香港出口持續下滑，前景難以樂觀。他又指，雖然訪港旅遊回升，但對香港零售、飲食等行業的提振作用不似預期，建議特區政府應積極研究如何振興經濟，特別是加碼支援中小企。

## 營商環境強韌 PMI保持擴張區

【大公報訊】標普全球公布，6月份香港採購經理指數（PMI）按月跌0.3個百分點至50.3，連續6個月高於盛衰分界線，顯示上半年營商環境持續向好，惟增長率下滑至目前6個月擴張期內最低。同時，企業新接更多訂單，於是擴張經營活動，對業務前景更有信心；但有見於需求減弱，因此小幅地精簡就業與庫存水平。

此外，採購活動的擴張幅度按月回落，產出的銷售價格亦見放緩，兩者都反映價格壓力逐漸舒緩。

### 商業信心攀至3個月最高

標普全球市場財智經濟研究部副總監Jingyi Pan表示，6月PMI數據顯示，香港私營經濟的增長動力在第二季尾持續減

退。雖然內地的新增訂單仍擴張，但升速顯然減慢。企業對投入品的需求回軟，紓緩了成本壓力，但有業者表示，定價能力因客戶舉棋不定而作出遷就，故此銷售價格的升幅為6個月以來最低。不過，整體營商情緒保持樂觀，商業信心攀至3月以後最高。對於市場需求維持殷切，進而帶動旺後市銷情，企業繼續存有希望。

責任編輯：呂泰康

# 熱烈祝賀

新加坡晉江會館 永久名譽會長  
世界晉江同鄉總會 名譽會長  
香港晉江社團總會 首席榮譽主席

施子清博士 太平紳士 2023年榮膺

香港特別行政區政府授予大紫荊勳章 GBM 誌慶

# 名揚紫荊 桑梓之光

## 新加坡晉江會館暨互助部

- |             |                    |               |                 |         |         |
|-------------|--------------------|---------------|-----------------|---------|---------|
| 名譽顧問        | ：蘇慧敏國會議員           | 名譽顧問 / 永久名譽會長 | ：蔡天寶博士 DUBC,BBM | 蔡錦淞 BBM | 蔡成宗 PBM |
| 永久榮譽會長      | ：謝安桐               | 會務顧問 / 永久名譽會長 | ：蕭孫喜            | 謝秀興     | 邱傳慶     |
| 會務顧問 / 名譽會長 | ：莊鑽祥               | 法律顧問          | ：林清如            | 余建成     |         |
| 醫藥顧問        | ：曾仲銘醫生             |               |                 |         |         |
| 永久名譽會長      | ：許健康 (澳門) 陳明金 (澳門) | 黃加種           | 杜南發博士 PBM       | 黃友慶     | 黃瑞華     |
| 名譽會長        | ：許華芳 (澳門) 曾淵滄博士    | 蔡求珀           | 蔡振祥 BBM(L)      | 朱國禎     | 李應謙     |
|             | 史若瑾 吳中庸 JP,BBM 吳儀萬 | 許美景           |                 |         |         |
| 名譽委員        | ：顏金鑽 葉宏博博士 卜永宋     | 丁明正 BBM       | 林大福             | 張振發     | 黃漢發 BBM |
|             | 蔡文藝 杜清順 杜丕勉        | 丁如輝           | 王英良             | 邱發和     | 林世界     |
|             | 黃天賜 謝亞珉 彭麗兒        | 李國榮           | 施天從             | 郭麗鳳     | 周祖坤     |
|             | 邱麗珠 楊火成 蕭寶祿        | 王慶烈           | 王為森             | 杜振智     | 陳清泉     |
|             | 謝征峯 李玲娜 施性富        | 黃山河           | 顏意棠             | 黃利奇     |         |
| 執委          | ：張振銘 柯鴻景 朱仲涵       | 謝如成           | 施湧海             | 林忠發     | 李國榮     |
| 部委          | ：蔡志堅 賴國標 陳香芬       | 謝詠諭           | 賴翊琪             | 王為森     | 王為森     |
|             | 賴秋菲 PBS 李曉民 沈炯銳    |               |                 |         |         |

同敬賀

