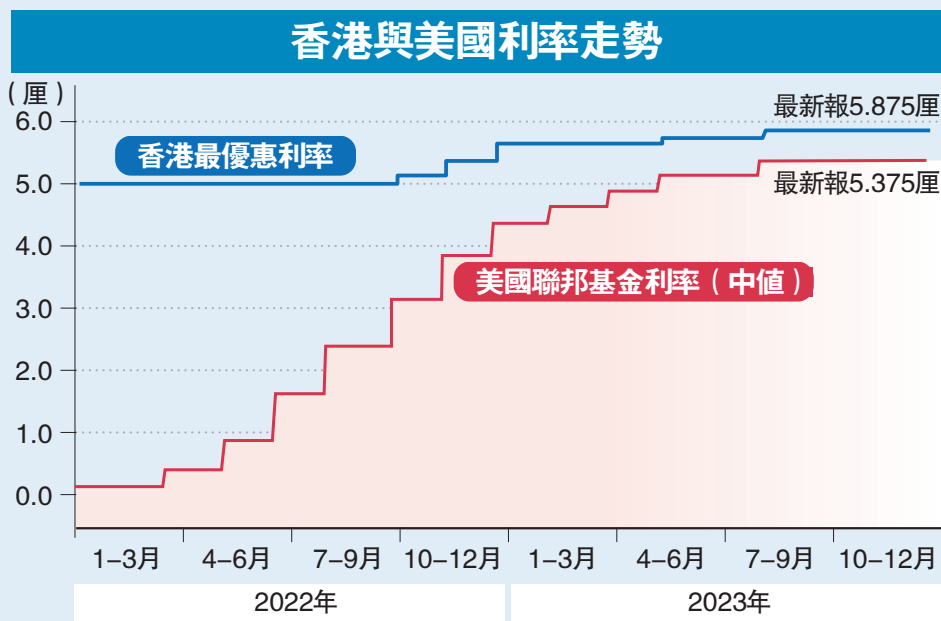


# 港息料見頂 有利樓市復甦

## 業界預計利率續橫行 減息要待明年下半年

美聯儲議息按兵不動，滙豐、中銀、渣打、恒生等本港主要銀行亦宣布維持最優惠利率不變。業界分析均認為，美國息口已見頂，明年將開啟減息周期。不過，市場普遍認為，美息仍會橫行一段時間，最快要到第二季或下半年才有機會減息。至於港息，則要待拆息跌回至低於按息水平，銀行才有機會因應資金成本及業務取態考慮減最優惠利率（P），又或下調樓按息率。

大公報記者 邵淑芬



◀對於計劃置業人士，港息維持不變，甚至有機會在明年下降，絕對是一個好消息。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，主要銀行宣布最優惠利率維持不變，最新美聯儲預測中位數較為樂觀，顯示2024年將減息75點子至4.6厘，料美國加息周期已經見頂，理論上本港今輪加息周期亦已完結，由於息口料已見頂，業主供樓負擔未有再進一步增加，對現時正在復甦的樓按市場相對正面。至於何時才開始減息，他認為，美國聯邦基金利率將於明年上半年維持高水平一段時間，本港拆息亦將繼續徘徊4厘以上高水平一段時間，如聯儲局明年下半年開始減息，料拆息亦將跟隨回落。

### 新造按息將回落至4厘以下

中原按揭董事總經理王美鳳相信，美國這次加息周期之息率已見頂，加息行動結束，息率將會進入一個橫行時期，美國已表明未來應開始討論放寬貨幣政策，並預期明年減息可達0.75厘，且料美國息率將於明年第二季至第三季開始掉頭回落。港息方面，王美鳳指出，儘管美國明年有機會掉頭減息，本港最優惠利率仍較大機會先橫行一段時間，未必可即時跟隨美息掉頭回落。她續

稱，當明年美息回落，港元拆息料亦可下跌，至於未來何時減P，則要視乎港元拆息回落幅度，相信需待拆息下跌至低於按息水平，銀行才有機會因應資金成本及業務取態考慮減P或下調樓按息率。她續稱，在明年息率將向下的預期下，息率對樓市將由利淡轉為利好因素，有助整體樓市氣氛改善，預期明年2024年內本港的新造按息有機會回落至4厘以下水平。

### 減息步伐滯後美聯儲

利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣預計，美聯儲局較大機會於明年5月開始減息，由於香港原來加息幅度已較美息少，所以減息步伐或會較美息遲。她續稱，現時1個月港元拆息仍然高企於5厘以上的水平，短線而言，既有年結因素，再加上農曆年前資金仍會較緊張，預計要待拆息回落至3厘或以下的水平，港銀才有較大機會減最優惠利率。

黃詠欣預料，港銀或明年中後期減息的機會才會較大，減幅亦未必會與美息同步，但市場有減息預期，對供樓人士或有意入市人士來說，始終是好消息。

#### 經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

美息明年上半年料維持高水平，本港拆息亦將繼續徘徊4厘以上高水平，如美聯儲明年下半年開始減息，拆息料將跟隨回落

#### 中原按揭董事總經理 王美鳳

最優惠利率大機會先橫行一段時間，待拆息跌回至低於按息水平，銀行才有機會減P或下調樓按息率

#### 利嘉閣按揭代理董事總經理 黃詠欣

港銀或明年中後期才有較大機會減息，減幅亦未必會與美息同步

#### 東亞銀行首席經濟師 蔡永雄

預計明年上半年美國聯邦基金利率將維持不變，直至美聯儲下半年溫和減息，香港銀行或有輕微下調最優惠利率的空間

#### 專家展望息口走勢



### 專家分析樓市發展

中大經濟學系副教授 兼劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長 莊太量

息口走勢直接牽動樓市，若明年減息，資金回流，樓市有望反彈

會德豐地產副主席兼常務董事 黃光耀

美息有望在明年開始下調，有助買家加快入市決定

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁 陳永傑

樓市成交量將爆發小陽春，明年首季一二手住宅交投料增30%

美聯物業住宅部行政總裁（港澳） 布少明

隨著美國加息周期完結，明年甚至減息，料樓價明年升約5%

利嘉閣地產總裁 廖偉強

息口若明年掉頭回落，將吸引更多住宅投資者趁機「撈底」

香港置業行政總裁 馬泰陽

明年樓價料於年中見底，樂觀預計全年升3%至5%

大公報記者整理

## 金管局：港元拆息仍高 置業須留意

### 利率風險

美聯儲公布維持聯邦基金利率目標區間於5.25至5.5厘。對於美聯儲的議息結果，金管局表示，市場普遍解讀為息率或已近頂，明年降息幅度較早前預期略增。然而，美聯儲往後的議息決定仍將繼續取決於最新經濟數據及過去一年多持續加息對經濟活動的影響，息率走



▲金管局提醒，港元拆息仍會處於較高水平，置業或借貸前須留意利率風險。

勢仍存在不確定性，高息環境或會維持一段時間。

金管局指，香港的金融及貨幣市場運作繼續維持暢順，港元匯率保持穩定，而港元拆息在往後一段日子可能仍會處於較高水平。市民在作出置業、按揭或其他借貸決定時，應小心考慮及管理利率風險。金管局會繼續密切監察市場變化，維持貨幣及金融穩定。

### 東亞料P減½厘

東亞銀行首席經濟師蔡永雄預計，明年上半年美國聯邦基金利率將維持不變，港元最優惠利率預料將跟隨維持不變，直至美聯儲下半年溫和減息，香港銀行或有輕微下調最優惠利率的空間。他估計美聯儲減0.25厘時，香港最優惠利率就會減息0.125厘。

## 貿發局：港出口明年重拾增長動力

### 經濟展望

受通脹上升、利率高企以及地緣政治緊張局勢打擊全球需求等拖累，香港貿發局預料，今年香港出口總額將跌約7%至9%，但認為最壞情況已過，受電子產品復甦所帶動，料明年出口增長4%至6%，下半年反彈勢頭更加明顯。該局研究總監范婉兒表示，市場預期明年美國將減息，但料明年上半年仍將處於高息環境，至於減息對實體經濟的影響，則需要3個月時間才能反映。

范婉兒指出，近期中美元首對話，以及美聯儲言論轉趨鴉雀，均有助支持出口商信心，而企業庫存已跌至低水平，部分亞洲地區出口已經回升，多項領先指標都反映香港出口最壞情況已經過去。她表示，明年香港出口料將重拾增長動力，主要是受環球市場對人工智能設備及相關電子產品需求上升所帶動。



▲范婉兒（左）稱，受電子產品復甦所帶動，預計香港明年出口增長4%至6%。

雖然明年出口表現有望改善，但該局出口指數在2023年第四季下跌5.5點至35。受環球經濟風險、地緣政治局勢緊張（尤其是巴以衝突），以及外需疲弱等因素的影響，出口商於短期內變得更加謹慎。

### 消費旅遊有望持續復甦

另外，東亞銀行首席經濟師蔡永雄表示，今年香港經濟在消費和旅遊業帶動下已逐漸復甦，隨着香港及內地經濟進一步復甦，消費、零售、旅遊及其他服務業需求將持續釋放，預期內地及香港明年經濟分別增長約5%及3.5%。談到香港經濟，他認為，明年消費零售及旅遊業等將持續是主要增長動力，外貿可望止跌回穩，投資則將受惠於政府工程及下半年息率在高位回落所支持。經濟增長將較今年為佳，勞工市場也會保持穩定，料明年失業率約為2.8%。另外，樓價將在明年首季見底，而隨着減息預期升溫，積累的購買力將在第二季釋放，全年樓價有望上升2%至3%。

內地方面，蔡永雄認為，明年內地經濟復甦步伐將更趨平均，政策重點將在穩增長及長遠高質量發展所需之間取得平衡，相信措施將更為精準有力，務求推動戰略性新興產業成為新的增長動力，並支持經濟穩健擴張，且財政及貨幣政策仍有放寬空間，如減息降準、維持較高財政赤字率等。

## 明年樓價料升5%

### 前景樂觀

美聯儲維持利率不變，並放鴿明年減息，學者和地產界普遍看好明年樓市，並預料樓價全年升約5%。

中大經濟學系副教授兼劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量指出，現時定期存款利率達5厘，資金選擇做定存，捨棄「磚頭」，樓價難免調整。他續說，息口走勢直接牽動樓市形勢，若美國明年調頭減息，將為樓市帶來正面影響，雖然香港銀行未必跟貼減息步伐，但資金回流，定存息率下調，吸引力降，將促使部分資金尋求出路，再加上來港專才人口增加，住屋需求回升，各項因素均利好明年樓市，至於樓價升幅則視乎減息步伐及幅度而定。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，聯儲局維持息率不變，更有望明年開始回落，對樓市影響正面，有助買家加快入市決定。

### 首季住宅交投或增三成

中原地產亞太區副主席兼住宅部

總裁陳永傑指出，美國連續3次議息皆維持利率不變，今次美聯儲主席更表示明年或減息3次共0.75厘，此預測將為香港樓市打下強心針，料明年首季樓市成交量率先小陽春，料首季一二手住宅交投增加30%。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明認為，本港樓價已跌至6年半新低，但租金卻不斷攀升，美聯「租金走勢圖」連升10個月，為逾8年半最長升浪，推升租金回報率，隨着美國加息周期完結，明年甚至減息，為樓市帶來正面作用，料樓價明年升約5%。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，若息口穩定下來，買家回復信心，物業租金回報變得可觀，預期將吸引更多投資者趁機「撈底」。

香港置業行政總裁馬泰陽則相信，在聯繫匯率制度下，香港明年有機會跟隨美國減息，若果財政預算案進一步為樓市帶來驚喜，買家對後市前景信心回穩，屆時樓市更有望「苦盡甘來」，預期明年樓價於年中見底，樂觀預計全年升3%至5%。

## 美減息憧憬升溫 道指早段再破頂

【大公報訊】美聯儲維持聯邦基金利率不變，聲明中提及，對未來再加息持開放態度，但該局主席鮑威爾亦承認，會上曾討論何時減息，而從最新發表的點陣圖可見，美國利率已見頂，明年將有機會減息0.75厘。受到市場憧憬美聯儲明年減息影響，道指早段曾升127點或0.34%，報37217點，再創新高。

聯儲局在周三會議後維持利率於5.25厘至5.5厘的22年高位，已是連續3次按兵不動。但在聲明中指出，若有需要會再次加息，鮑威爾其後在記者會

中亦指出，現在要宣布戰勝通脹，還是過早，仍有不確定性的風險存在。

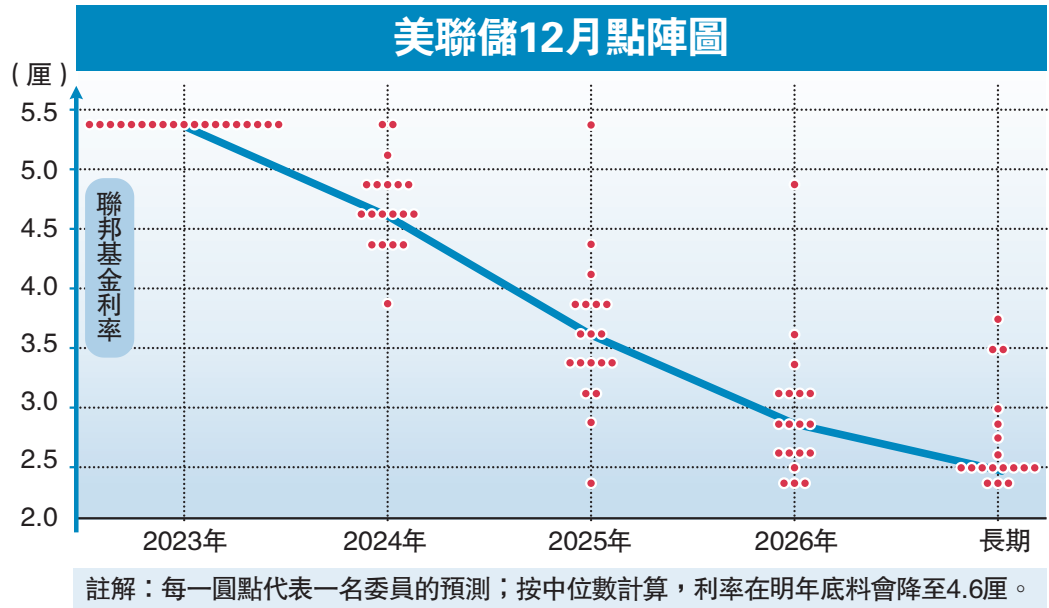
然而，鮑威爾在記者會中亦承認，議息會議有提及減息，各委員相信未來這將成為討論的議題。而鮑威爾也認為，自己已把注意力轉移，表示目前的通脹已回落，若繼續維持高利率，便會對經濟造成不必要的傷害，他表示局方十分小心避免犯這種錯誤。

### 預期明年減息0.75厘

基於鮑威爾上述的言論，加上聯儲局最新公布的點陣圖顯示，官員預期

明年利率中值將會降低至4.6厘，即比目前的低0.75厘，反映出整個聯儲局已急速轉軸。在過去逾一年間，官員一直警告，將會在有需要時盡量加息，以遏低通脹率，甚至經濟衰退也在所不惜。

畢馬威會計師行總經濟師Diane Swonk表示，美聯儲正作出180度大轉變。他們明顯地不想成為經濟增長的敵人。Bolvin Wealth Management Group總裁Gina Bolvin亦稱，美聯儲向市場提早派聖誕禮物，今次是首次對通脹的情況表達正面的意見；他認為，美聯儲有機會提早減息。



註解：每一圓點代表一名委員的預測；按中位數計算，利率在明年底料會降至4.6厘。