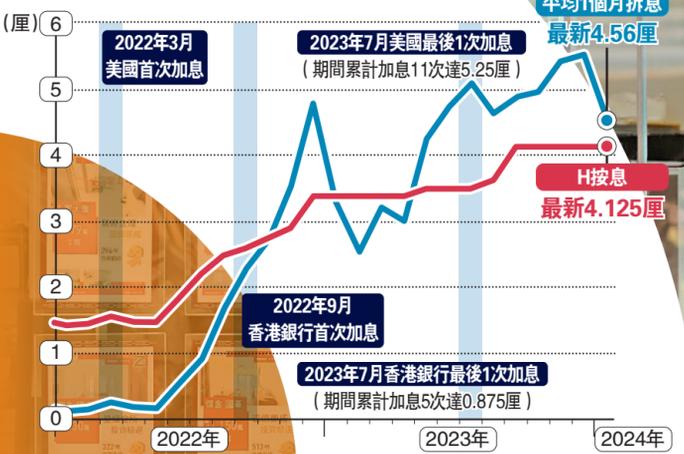


# 習近平：加快發展新質生產力 扎實推進高質量發展

## 本港按息(H)及1個月拆息近年走勢



◀本港最優惠利率維持不變，市民供樓壓力未致進一步增加。



全球關注的美聯儲局會議結果昨日出爐，美息維持不變，香港銀行亦宣布最優惠利率(P)不作調整。不過，與供樓人士關係密切的港元拆息略為下行。按揭轉介機構認為，港加息周期已明確結束。隨著美息回落，將令港元資金成本下降，預計新造按揭息率(H)將由現時4.125厘，下降至4厘以下，有利提振整體樓市氣氛。

大公報記者 彭子河

# 港加息周期結束 有利樓市復甦

## 專家：新造按揭料降至4厘以下

**香港金融管理局**  
美聯儲何時開始減息及往後的息率走勢仍存在不確定性，高息環境或會維持一段時間

**中銀香港個人數字金融產品部 財富策略及分析處主管張詩琪**  
美聯儲第一季很大可能維持利率不變，預期最快或將於5月啟動減息周期

**恒生銀行財富管理首席投資總監梁君群**  
市場對於今年息口趨勢向下的信心有增無減，料資金將繼續流入投資級別美債市場，以鎖定未來幾年的收益率

**南洋商業銀行首席投資策略師高耀豪**  
現在距離3月議息會議舉行前，尚有兩組就業與通脹數據公布，美聯儲的利率政策仍存變數

**中原按揭董事總經理王美鳳**  
預期美國息率將於今年5月至6月開始掉頭回落，預期2024年內本港新造按揭將回落至低於4厘水平

**經絡按揭轉介首席副總裁曹德明**  
相信本港今輪加息周期已完結，業主供樓負擔未有進一步增加，對正在復甦的樓按市場相對正面



▲今輪加息周期已明確結束，有助改善整體樓市氣氛和樓按市場。

美聯儲在香港時間周四清晨三時公布議息結果，滙豐、恒生、中銀、渣打等香港主要大型銀行昨日先後宣布，維持最優惠利率不變，即除渣打息率為6.125厘之外，其餘三家均為5.875厘。香港銀行對上一個調整息率為2023年7月，當時宣布將P上調0.125厘。其後美聯儲多次會後維持利率不變，香港銀行均跟隨不作調整。

### 港元拆息率先下行

美聯儲公布議息結果後，反映港元資金成本的銀行同業拆借利率(Hibor)回軟，隔夜利率率先跌穿4厘，報價由對上一日的5.125厘，下降至3.999厘，扭轉過去5個交易日持續上升走勢，也是自1月26日以來再次跌至4厘以下。值得注意的是，與供樓人士息息相關的1個月拆借利率，亦由4.589厘跌至4.564厘，為2023年9月11日以來的低位。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，相信美國今輪加息周期已明確結束，息率將會進入一段橫行時期，預期美國息率將於今年5月至6月開始掉頭回落。香港方面，她認為港元拆息回落亦可改善銀行借貸成本及企業借貸支出。在年內即將減息的預期下，有助整體樓市氣氛改善。綜合銀行報價，目前主流新造按揭利率為4.125厘，王美鳳預計，今年內新造按揭將回落至低於4厘水平。

### 金管局：高息環境料持續

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明指出，美國加息周期已見頂，加上滙豐銀行宣布最優惠利率維持不變，認為本港今輪加息周期「亦已完結」。在息口見頂情況下，他說業主供樓負擔未有進一步增加，「對現時正在復甦的樓按市場相對正面」。曹德明續稱，假如美聯儲於下半年開始減息，港元拆借利率或會先跟隨回落。至於最優惠利率的調整時間，將視乎銀行對多項外部因素作判斷，除了時間上會較滯後，減幅亦未必會跟足。

金管局提醒市場，美聯儲何時減息及往後的息率走勢，仍存在不確定性，預計高息環境或會維持一段時間。當局強調，香港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處於較高水平。因此，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。當局會繼續密切監察市場變化，維持貨幣及金融穩定。

### 供樓變化例子

實際按息	每月供款	累計節省(變幅)
4.125厘 (現時)	\$24232	---
4厘 (預測)	\$23871	慳\$361 (1.49%)
3.875厘 (預測)	\$23512	慳\$720 (2.97%)
3.75厘 (預測)	\$23156	慳\$1076 (4.44%)

(貸款500萬元、還款期30年)  
(單位：元)

### 主要零售銀行 維持最優惠利率(P)不變

滙豐銀行	中銀香港	恒生銀行	渣打香港
5.875厘	5.875厘	5.875厘	6.125厘

## 中銀：美消費惡化 料5月減息

### 息口趨勢

美聯儲主席鮑威爾於記者會明確指出，不認為3月會減息，將審視數據是否確定通脹能繼續保持下降趨勢並朝向2%的目標，再作減息的決定。中銀香港個人數字金融產品部財富策略及分析處主管張詩琪認為，預期美聯儲最快或將於5月啟動降息周期，以保障經濟能順利軟著陸。張詩琪認為是次結果對市場來說並不意外，雖然去年12月美聯儲更新利率點陣圖後，市場當時對3月降息預期較進取。然而，當1月初美國公布就業報告，以及美國第四季國內生產總值(GDP)年化季率超出市場預期地增長3.3%，加上官員的言論為降息預期降溫，市場已開始調節3月的降息預期，直至議息會議後，彭博利率期貨顯示3月降息機會已下跌至約35%。至於未來降息步伐，張詩琪認為需要觀察未來通脹及經濟數據。現時在通脹層面，隨着美國上周公布的核心個人消費開支平減指數下跌至2021年3月低位，相信

### 穩定樓市

美聯儲一如市場預期，議息後維持利率不變，息口見頂信號非常明顯，樓市發展有望喘定，憧憬樓價下半年可重拾升軌。長實集團(01113)首席營業經理郭子威表示，美國息口到頂已經非常明顯，雖然相信高息環境仍會持續一段時間，但對香港按揭利率有一定正面作用。他續指，儘管本港經濟已經走出疫情，並處於復甦階段，但要回復到疫情前的水平仍需要一段時間，相信今年經濟平穩發展。至於樓市方面，今年開局不俗，近期數據顯示，一手及二手成交量有所增加，可見整體樓市氣氛轉好。故此，他對今年樓市持樂觀謹慎的取態，預料上半年樓價有約5%波幅。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，美聯

通脹已愈來愈接近目標水平，為美聯儲提供了降息條件。因此，縱使美聯儲第一季很大可能維持利率不變，然而她認為，預期美聯儲最快或將於5月啟動降息周期。恒生銀行財富管理首席投資總監梁君群表示，議息後市場資金的即時反應，是股市獲利回吐，而美國長期國債價格上漲，長債利率下滑並跌穿4厘水平。她續說，相信市場對於今年息口趨勢向下的信心有增無減，料資金將繼續流入投資級別美債市場以鎖定未來幾年的收益率，利率向下半年亦會提升債券整體回報。



地產界相信樓市最壞時間已過，息口見頂對地產市場具正面作用。  
成交轉旺 對後市樂觀

儲宣布維持利率不變，符合市場預期，有助穩定樓市及投資環境，預計樓市上半年先企穩，下半年逐步回升。

### 恒地料樓價下半年回升

恒地地產物業代理營業(二)部總經理林達民表示，樓市最壞時間已過，息口見頂對地產市場具正面作用，過年後銷量會上升，樓價可望於下半年重拾升軌。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，美國連續四次議息皆維持利率不變，已可確認息口見頂。雖然利好消息將陸續出現，惟經濟不景下，市場仍欠缺信心，大家正憧憬特區政府的提振措施，期望過年後市場將迎來好消息，陳永傑繼續維持樓價上半年升5%的預測。

