



# 大型港銀帶頭 新造按揭「零」回贈

## 專家：一二手交投轉旺 削優惠對樓市影響微

**市**傳滙豐將按揭現金回贈削減至零，其他大行如恒生(00011)及中銀香港(02388)的現金回贈亦同步趨零。中原按揭董事總經理王美鳳認為，主要是減息時間將延後，銀行考慮到資金成本在年內較長時間持續偏高，遂削減按揭回贈降低成本負擔。她又提醒有意置業人士，撤辣後樓市交投急彈，按揭審批現塞車，宜預留2至3個月的成交期。

大公報記者 邵淑芬



新造按揭現金回贈走勢



◀拆息高於按揭情況持續近一年，反映銀行資金成本仍高企。

### 各界回應

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

●大型銀行對按揭業務取態轉為審慎，料銀行按揭業務競爭於下半年才會展現

中原按揭董事總經理 王美鳳

●由於大型銀行調整具指標性，相信亦將有其他銀行跟隨削減按揭現金回贈，減低資金成本負擔

星之谷行政總裁 莊錦輝

●即使銀行回贈削減至零，對樓市實質影響不大

大公報製表

王美鳳指出，「拆息高於按揭」這情況已由去年5月起持續至今接近一年，反映銀行資金成本持續受壓。聯儲局已預期需要維持現時利率水平多一點時間，意味減息時間將延後，而本港拆息亦將會於年內較長時間維持現有水平。她續稱，銀行進一步削減按揭現金回贈，相信是考慮到資金成本在年內較長時間持續偏高，遂削減按揭回贈降低成本負擔；調整至今大型銀行按揭已邁向零回贈水平，只對按揭客戶保留提供一點回贈，介乎貸款額之0.1%至0.65%。由於大型銀行調整具指標性，她相信將有其他銀行跟隨削減按揭現金回贈，減低資金成本負擔。

### 資金成本高 銀行承壓

王美鳳又指，樓市撤辣後一二手交投量由極低位急彈，同步推動按揭申請量在短時間內急增，銀行一下子未能消化突然大幅增多的按揭審批個案，形成

最近銀行之間普遍出現按揭「塞車」情況，加上有別於撤辣前本地用家主導市場的情況，撤辣後客源擴闊至四方八面，銀行或需重新衡量評估個案及所需證明文件，亦有機會延長有關審批時間。現時銀行審批時間大致上已由2至4星期延至1個月至1.5個月或以上不等，當中若屬按揭保案所需審批時間一般較長，宜預留2至3個月成交期。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，拆息持續處於高水平，超過現時一般新造按揭4.125厘，而銀行未有調整最優惠利率(P)，使按揭業務資金成本一直高企，料其他銀行或因應自身條件而改變其按揭業務策略。他指，大型銀行對按揭業務取態轉為審慎，而部分中小型銀行仍為爭取上半年的按揭業務，推出各項優惠吸引特定優質或大碼客戶，部分客戶將傾向選擇較多優惠的銀行承造按揭，料銀行按揭業務競爭於下半年才會展現。

### 中小行搶生意或不跟隨

曹德明續稱，現時樓價回調，近期新盤均以低價開盤，一二手交投重拾活躍，配合政府撤辣及放寬按揭等措施，即使銀行削減回贈優惠，市民入市意欲亦不會有太大影響。而現時仍有部分中小型銀行為特定優質或大碼客戶提供現金回贈，建議客戶可貨比三家，選擇較多優惠的銀行承造按揭。

星之谷行政總裁莊錦輝指，現時大型銀行的按揭回贈已「清零」或接近零。至於部分中小型銀行取態較為積極，仍提供高達1%或以上回贈。他認為，即使銀行回贈削減至零，對樓市實質影響不大，全面撤辣後潛在買家和投資者入市步伐加快，樓市交投谷底反彈，加上置業與否並不取決於銀行所提供的回贈幅度。他建議，上車或轉按人士需要趁其他銀行未調整優惠，盡早提交按揭申請表鎖定現金回贈。

## 陳茂波訪杭州 冀企業來港落戶發展

【大公報訊】財政司司長陳茂波昨日展開訪問杭州行程，出席特區政府投資推廣署、駐上海經濟貿易辦事處、香港貿易發展局和香港出口信用保險局聯合舉辦的「香港—內地企業的跨國供應鏈管理中心」研討會，向約150位來自浙江省各地的企業高層代表，介紹香港的經濟和社會近況，以及如何助力內地企業拓展國際業務，特別是作為他們的離岸貿易和跨國供應鏈管理中心。

陳茂波表示，隨着國際產業鏈和供應鏈布局的變化、共建「一帶一路」倡議的持續推進，以及《區域全面經濟夥伴關係協定》經濟體間的貿易關係進一步深化，加上企業自身發展的需要，浙江以至長三角一帶的企業可透過「走出去」捕捉更大商機。

他指出，要打好這場「國際賽」，積極貢獻國家雙循環發展，企業在物流運輸、市場銷售、投資設廠、海外採購、符規經營等方面，都是機遇與挑戰並存。香港的各項專業和高增值服務，以及廣泛的商業和人脈網絡，可以助力他們更成功發展。

他同時強調，在國家的堅實支持下，香港擁有「一國兩制」的制度優勢、融通國際的資金優勢、多元包容的人才優勢、聯繫便捷的區位優勢，與國際銜接的專業服務優勢，以及安全穩定、豐富多元的大都會生活優勢。香港人熟悉國際規則和習慣、有豐富的國際商貿投資經驗，也有遍布全球的人脈和商業網絡，能夠為內地企業在拓展國際業務中創造價值。

### 介紹招商引才最新政策

此外，陳茂波也先後到訪三家科創企業，並與相關企業的負責人交流，了解他們的最新技術和產品、解決方案，以及發展計劃，並介紹香港招商引才的最新政策措施。三家企業主要從事智慧物聯和人工智能大數據；生物醫藥、新材料和智能製造，以及虛擬實境裝備和產品。陳茂波鼓勵該三家企業利用香港的各項優勢，包括籌融資平台、生產要素自由流動、人才匯聚和國際級專業服務，落戶香港、拓展國際業務。



▲陳茂波(右)到訪杭州科創企業，向負責人了解最新的技術研發成果和發展計劃。

## 銀行審批按揭「塞車」 準買家如何應對？

**話你知** 樓市回暖，一、二手成交個案增加，申請銀行按揭的時間也相應增加，準買家如何節省申請按揭的時間呢？專家提出以下幾個要點來加快申請時間：

1. 買入單位前與業主協商較長一點的交易期，若屬按揭申請個案，建議

成交期不少於2.5個月至3個月；若不涉及按揭申請，建議成交期不少於2個月或以上。

2. 由於銀行需要向借款人收齊所需文件才正式遞交個案進行按揭審批，準買家可在簽約前預先預備交予按揭銀行所需的文件及入息證明，以免因補交文

件拖慢按揭審批進度。

3. 避免只向一家銀行申請按揭，現時銀行審理按揭申請時間快慢有別，借款人可以因應銀行情況，向大約2至4家銀行申請按揭，以便可以按銀行審批先後結果、批出之按揭計劃時間才作出選擇。

## 鮑威爾改口稱通脹難下 市場料9月才減息

【大公報訊】美國聯儲局主席鮑威爾一改以往的口風，稱通脹回落缺乏進一步的進展，高利率或須維持更長時間。市場解讀聯儲局引導減息預期進一步降溫，利率期貨顯示，6月維持利率不變的機率突破80%，而估計啟動減息的機率不足15%。市場現在更相信，最早在9月份才會開始減息。

### 6月利率不變幾率逾80%

鮑威爾周二發言時表示，聯儲局維持高利率的時期，或會較早前估計的為長，因今年在重回2%通脹目標的路上缺乏更大的進展。他又指出，最近的數據明顯地沒有給與該局更大的信心，反而令人相信要更長的時期才能恢復

這種信心。鮑威爾稱，由於目前勞工市場仍然暢旺，以及降通脹的進程並不理想，把限制性貨幣政策維持多一段時期是適當的做法，未來還是依靠數據來指引日後的工作。

外界目前已完全相信聯儲局在5月份的會議上不會減息，但投資者希望知道該局官員認為何時才有需要減息，不過，從鮑威爾上述的言論看來，減息看來不會太快成事。

鮑威爾又稱，假如高通脹持續，聯儲局有能力把目前的限制性貨幣政策維持盡量長的時間。與此同時，假如勞工市場出其不意地大幅轉弱，該局仍有空間放

寬貨幣政策。

聯儲局副主席Philip Jefferson較早前在周二的發言中，並無提及減息，但表示假如通脹放緩得比預期慢，聯儲局隨時準備維持緊縮的貨幣政策。他表示，目前經濟仍然強勁，而在遏退通脹方面，只取得很小的進展。

事實上，隨着美國的就業增長、零售開支、通脹率和其他數據持續挑戰聯儲局的意向，令該局無法令美國經濟降低需求和放緩增長，從而令通脹率重回2%的目標水平。剛在5周前，鮑威爾才告訴美國參議院距離減息不遠，在當時發言後，市場曾預期今年6月份的會議將會減息0.25厘，而餘下時期將會再減息2次。



▲鮑威爾表示，高利率或須維持更長時間。



## 道指早段跌百點 金價比特幣齊回吐

【大公報訊】投資者意識到聯儲局已改變了減息的意向，令無利息收入的金價亦受到影響，曾回落逾1%，跌見2372美元。而有數碼黃金之稱的比特幣亦同樣回落，曾跌0.7%，報62302美元。美股早段亦下行，道指跌逾百點。

不過，金價跌勢未有進一步擴大，原因是美匯未有因為聯儲局推遲減息而反彈，相反卻下跌；另外，中東地緣政局持續緊張，亦令黃金繼續發揮出資金避難所的作用。事實上，金價在今年來升了約15%，部分原因便是中東緊張局勢

升級。另外，金價亦有其他利好支持，包括央行踴躍買入及中國消費者需求增加等。

受聯儲局延遲減息的影響，比特幣在周三亦曾一度回落0.7%，至62302美元。在鮑威爾發言前，市場一直熱炒比特幣將會減半而看好

其後市，所謂比特幣減半，是指礦工付出同樣的努力，獲得的比特幣卻減少50%。由於供應減少，需求則增加，因此每個比特幣的價值通常都會增加。然而，由於聯儲局減息的時期一再推遲，利淡的消息掩蓋了利好比特幣的消息。

金管局：聯匯行之有效 無需改變

【大公報訊】市場預測聯儲局年內降息。金管局副總裁李達志表示，金融市場非常難以預測，「即便市場在去年近乎是100%肯定，聯儲局會在今年第一或第二季度開始減息」，但情況變化得很快，新的經濟數據出爐後，又會出現新的決策。

李達志指出，對於機構投資者而言，特別是金管局，難以如同個人投資者一般快速把握市場機遇，最重要是資產配置紀律，強調有時保存實力比起迅速反應更為重要。

李達志並提到，香港在實施聯繫匯率制度後，經歷了數個經濟周期以及美元強弱起伏的考驗，已被證實行之有效，相信基於本港的獨特情況，這套系統依舊非常適合香港，暫時沒有必要做出改變。

NF Trinity董事總經理兼首席投資總監朱悅認為，無論是去年還是今年，息口調整的大方向基本一致，惟具體步伐取決於通脹受控情況。她並指，美國服務業在需求端的表現不及預期，製造業則較去年出現好轉，隨着聯儲局開啟降息周期，將關注科技和服務企業是否能如同去年一樣成為增長主力。