

減息期降臨 港地產股最受惠

財務成本下降 摩通首選領展

減息周期

美國聯儲局重啟減息，牽一髮而動全身，環球資本市場均受到不同程度的影響。投資者在貨幣政策轉向時，若能把握時機調整投資組合，既能降低市場波動帶來的損失，甚至可順應減息周期賺取回報。專家預計，香港地產股、科技股、中資電訊股等將受惠減息周期，但銀行、出口、原材料及能源股則要留意風險。

大公報記者 許臨

香港地產股被視為最受惠減息的板塊之一，摩根大通的研究報告表示，美國減息後，假設利率每下調1厘，香港地產股的核心盈利平均多3.7%，核心盈利最受惠減息的股份依次為新世界發展（00017）、恒基地產（00012）和恒隆地產（00101）。另外，減息後財務成本下降最多的為新世界、恒地及新鴻基地產（00016），假設減息1厘，按固定負債比率計算，其2025年度財務成本將分別下降13.05億、10.95億及8.74億元。

香港地產股自7月起已跑贏恒指。從過去歷史觀察，首次減息前，香港地產股會短線跑贏大市，雖然今年大部分香港地產股的盈利仍會下跌，但隨着發展物業入賬增加，以及更低的利息支出，盈利增長可能會在2025年恢復。

摩根大通建議選擇具備三大特點的香港地產股，分別是派息確定性高、有回購計劃承諾、業務範疇較具韌性，首



▲減息周期來臨，本港樓市料再度活躍，香港地產股盈利增長也得以恢復。

光大證券國際證券策略師伍禮賢表示，公用股及中資電訊股也屬受惠減息的板塊，在美國減息下，潛在收益吸引力相對美債為高，若作為長線收息，可考慮中國移動（00941）及中電控股（00002），若希望收息且股價有表現的投資者，則可考慮中國電信（00728）。

息差收窄 銀行盈利能力受壓

不過，並非所有股份都受惠減息。謝明光解釋，減息對股市的影響十分複雜，對某類型股份可能產生負面影響。

首先，美國減息會令人民幣匯率偏強，中國出口商品因而「變貴」，這將降低產品的競爭力，故對部分主要從事出口業務的企業不利。此外，銀行股的利潤由於依賴息差（貸款利率與存款利率之間的差距）。減息會壓縮息差，從而損害盈利能力。最後，原材料股及能源股也受到打擊，因加息之目的是遏抑通脹，而通脹嚴重時，原材料價格通常會大幅走高，但到了減息初期，即是通脹放緩的時間，原材料及能源價格也會回落，這對相關企業會帶來影響。



▲減息周期下，市場看好金價表現，年底前有望續創新高。

債券具吸引力 金價有望續創新高

投資產品

減息周期下，投資環境將會出現重大改變，除了股市普遍受惠減息外，不少投資產品都會在減息周期下錄得顯著升幅。專家認為，可留意美國國債、亞洲債券、黃金及比特幣。

過去8次減息周期後的收益數據顯示，減息之後的短期和長期美國國債的價格均上漲，而對於利率敏感度更高的長期美債而言，其漲幅更明顯。信銀國際個人及商務銀行業務投資主管張浩恩表示，不少高淨值人士近期都尋找價格略低於面值、存續期較長的高評級債券，又或直接投資美國國債，若投資者打算在減息周期下重新構建投資組合，債券所佔的比重應要達到60%左右。

光大證券國際證券策略師伍禮賢則建議留意國際銀行債、亞洲投資級別債，亦可留意美國國債，預計美聯儲在今明兩年將共減息2.5厘，對債價有利。此外，受惠減息，金價年底有機會續創新高，建議中性投資組合股、債、商品比例分別為40%、40%及20%。

摩根亞洲總收益債券基金的基金經理彭逸升表示，美聯儲在未來一年有機會共減息2厘，這將間接利好亞洲債市，可留意高投資評級的本港地產公司可換股債券。

此外，興業證券認為，年底前美聯儲有機會累減1厘，推動金價再創新高。事實上，美聯儲已正式進入貨幣寬鬆周期，加上全球地緣政治形勢存在較大不

確定性，未來黃金的避險和投資功能將會進一步提升。伍禮賢也看好全年金價表現，認為有機會在年底再創新高。因為金價除了受惠減息，全球央行也在增持黃金，加上美元影響力走弱等因素，皆利好金價前景。

比特幣留意買入時機

資深加密貨幣炒家Elvis則表示，可留意比特幣的買入機會，因為在低利率環境下，投資者對加密貨幣的興趣和需求會增強。正如上一次減息周期2020至2021年，各國央行包括美聯儲大幅降低利率以刺激經濟，其間比特幣升勢顯著，2020年底比特幣價格已見2萬美元，2021年4月更飆升至約6.4萬美元高位。

定存息趨降 趁早敘做鎖定高息

趕尾班車

美國聯儲局重啟減息周期已是市場共識，本港銀行同業拆息早已率先回落。拆息直接反映銀行資金成本，拆息下行，加上減息預期，銀行定期存款息率早已下調。目前本港銀行3個月及6個月定存息率早已難有4厘水平，普遍介乎3至3.5厘，而12個月定存更低至3厘或以下。投資者若希望提早鎖定高息，宜趁早敘做定存，因未來定存款息率只會愈來愈低。

近月拆息全線向下，如周二（17日）的1個月拆息已連跌5個工作日至3.7厘、2個月拆息為3.93厘、3個月拆息亦跌至4厘，相信很快失守4厘、6個月及12個月拆息亦僅約4厘左右。

6個月存息有3.4厘

本港同業拆息早已反映於銀行定存息率上，如以3個月定存息率為例，大行

來說，滙豐銀行One及其他客戶3個月存款利率為3.3厘，6個月更低至3.2厘；中銀香港3個月及6個月定存息更低，分別只有3.1厘及3厘；恒生銀行優進及綜合客戶3個月及6個月存息則分別為3.3厘及3.4厘。

至於較長定存方面，本港銀行普遍較少提供一年的定存優惠，大行而言，僅渣打提供，12個月定存息率為3厘。在預期息率向下的情況，可考慮鎖定一年

的3厘息率。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，1個月拆息報3.7厘，連跌5個工作日，創逾1年新低。聯儲局很大機會於本次議息會議首次減息0.25厘至0.5厘，而美國上次加息周期，共上調11次累積5.25厘，香港只加息5次共0.875厘，本港最優惠利率（P）或不會即時跟減，不過銀行拆息料將進一步回落至3厘或以下水平。

減息前撈貨 天晉785萬易手八年低

【大公報訊】美國減息前夕，多個新盤預告快將出擊，小業主搶先沽樓套現，將軍澳站上蓋天晉有兩房單位劈至785萬元沽售，為屋苑8年來首現「7字頭」，較同類「撒辣」後造價大跌逾百萬元，實用呎價僅1.4萬元貼近日出康城樓盤價。

美聯物業營業經理羅定康表示，憧憬減息周期來臨，買家陸續出動覓筍盤，個別業主伺機沽樓套現，其中天晉1期6座低層E室，實用面積538方呎，屬兩房間隔，望內園景，原業主今年8月以900萬元放盤，本月初降至825萬元，新近獲區內客議價至785萬元購入，實用呎價14591元，貼近日出康城屋苑呎價水平。原業主2011年以436.5萬元一手購入，賬面賺348.5萬元或80%。

據資料顯示，日出康城SEA TO SKY及LP10，今年8月平均實用呎價約

1.4萬元，反映上述天晉成交呎價已貼近日出康城。今次料屬天晉1期自2016年6月以後、逾8年來首現樓價「7字頭」。該屋苑6座低層D室兩房戶，今年5月以898萬元賣出，相隔約4個月，同類兩房單位造價已大降113萬元，樓價相差12.6%。

香港置業營業經理胡國安表示，九龍灣淘大花園O座低層03室兩房戶，



▲將軍澳站上蓋天晉兩房單位實用呎價僅1.4萬元，貼近日出康城屋苑。

實用面積322方呎，上月以420萬元放盤，減至383萬元易手，實用呎價11894元。買家為投資客，有見定期存款減息，故轉投物業市場。資料顯示，原業主於2018年8月以598萬元購入單位，現沽樓賬蝕215萬元。

何文田山畔八年跌價29%

紅磡何文田山畔有業主蝕逾500萬元，消息指，成交是2座高層B室，實用面積764方呎，原業主2016年以1820.3萬元一手購入，剛以1300萬元轉手，實用呎價17016元，單位8年貶值28.6%。

九龍細單位業主門快止蝕，啟德THE HENLEY低座B座低層F室，實用面積302方呎，消息指以610萬元售出，實用呎價20199元，原業主2023年2月以850萬元從二手市場購入，持貨僅一年半，賬蝕240萬元或28.2%。

海璇上載樓書 2118呎戶無房間隔

【大公報訊】新地（00016）推盤連珠爆發，繼元朗The YOHO Hub II後，同系北角海璇II第2B-3期突擊上樓書，意味有機會短期內開售。

新地加快推盤節奏，海璇II第2B-3期樓書突擊上網，提供228個單位，分布第1、2及5座，實用面積304至2118方呎，最細單位為5座G室，實用面積304方呎，間隔開放式設計。最大單位分別為1座19及20樓A室，面積同樣為2118方呎，其中19樓設有面積430方呎平台，20樓則設1260方呎天台，值得留意是，兩個單位均沒有房間，屬本港新盤罕見，估計是留給買家隨個人心意設計室內間隔。

資料顯示，同系海璇II第2B-2期上月底展開銷售，至今已售出19伙。

元朗現樓單日2000人參觀

元朗The YOHO Hub II第6座日前加推94伙，昨日首日開放現樓，大量

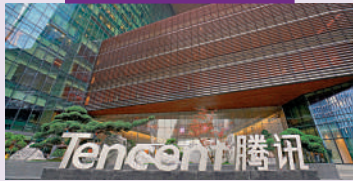
受惠板塊

本港地產股



有助降低財務成本，提升核心盈利

科技股



資金成本降低下，對資金密集型的科技公司有利

中資電訊股



股息吸引，派息穩定，吸引長線收息的投資者

公用股



減息後公用股的息率將較其他定息產品更吸引

受累板塊

銀行股



利潤依賴息差，減息會壓縮息差，影響盈利能力

出口股



美國減息將令人民幣匯率轉強，出口產品的競爭力下降

原材料股



通脹回落會影響原材料價格，不利相關股份

能源股



能源價格在減息周期回落，不利相關股份



▲The YOHO Hub II第6座昨日開放現樓，現場人頭湧湧。