

新華社發表文章 匯聚共襄強國建設、民族復興偉業磅礴力量

習近平引領新時代人民政協事業發展

一九〇二年創刊於天津 獲特許在內地發行

大公報

Ta Kung Pao

2024年9月20日 星期五

甲辰年八月十八日 第43504號  
今日出紙二疊六張半 零售每份十元  
香港特區政府指定刊登法律性質廣告之有效刊物

《教育佳》第84期

今日隨報附送



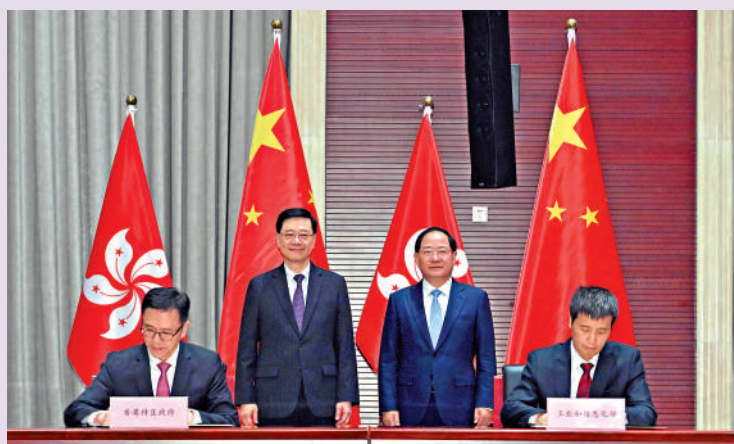
特區政府與工信部深化合作 推進新型工業化

【大公報訊】記者馬靜北京報道：香港特區政府與國家工業和信息化部昨日在北京簽署《關於發展新質生產力推進新型工業化的合作協議》。香港特區行政長官李家超和工業和信息化部部長金壯龍共同見證簽署儀式。

李家超指出，合作協議涵蓋深化內地與香港的工業和信息化領域的交流合作，涵蓋八大重點領域，支持香港發展新質生產力，推進新型工業化，推動兩地共同在國際產業體系合作中發揮重要作用。

金壯龍表示，將加強與香港特區政府常態化交流溝通，支持香港建設國家級科創平台和產業基地，共同參與國際標準制定，暢通高端創新人才流動，加快科技型中小企業成長，培育發展新質生產力。

李家超今日將出席第27屆「北京·香港經濟合作研討會暨投資香港推介大會」開幕式暨主題推介活動。



▲行政長官李家超（左二）及國家工信部部長金壯龍（左三），昨日出席雙方合作協議簽署儀式。

A6

港銀減息1¼厘 供樓月慳3%

專家：利率料再減 助樓市復甦

減息  
周期

美聯儲減息半厘，香港銀行出乎預期緊貼步伐，且最優惠利率（P）下調0.25厘多於市場預期，全港供樓人士即時受惠。每100萬元物業按揭分30年攤還計算，每月供款由4847元降至4703元，即慳144元或2.97%。業界估計，最優惠利率仍有下調空間，年內或再減0.125厘，到明年底更有望回到加息周期前的約5厘水平，供樓人士負擔勢將大幅減輕。

大公報記者 彭子河



▲銀行下調最優惠利率，不單令每月的供樓負擔減少，申請按揭的入息門檻亦會降低。

減息周期下的按揭供款改變

減息前

最優惠利率(P)	實際按息	每月供款	入息要求
5.875厘	4.125厘	24232元	48464元

減息周期開始

最優惠利率(P)	實際按息	每月供款	入息要求
5.625厘 (現時減息0.25厘)	3.875厘	23512元 (慳720元或3%)	47024元 (減1440元或3%)
5.375厘 (假設累計減息0.5厘)	3.625厘	22803元 (慳1429元或5.9%)	45606元 (減2858元或5.9%)
5.125厘 (假設累計減息0.75厘)	3.375厘	22105元 (慳2127元或8.8%)	44210元 (減4254元或8.8%)
5厘 (假設累計減息0.875厘)	3.25厘	21760元 (慳2472元或10.2%)	43520元 (減4944元或10.2%)

例子

貸款額為500萬元，還款期為30年，P按計劃/H按計劃封頂利率為P-1.75厘。

註：假設H按計劃以封頂利率計算

資料來源：經絡按揭轉介研究部

香港採用聯匯制度，故港息與美息走向具一致性。然而，近幾次美聯儲開啟加息或減息周期之初，港息變化往往會較為滯後。例如美聯儲2022年3月首次加息，香港的最優惠利率在同年9月才第一次調整。是次美聯儲局以大手減息半厘拉開序幕，香港銀行罕見同日作出反應。滙豐、中銀、恒生最優惠利率由5.875厘降至5.625厘，而渣打、東亞則減至5.875厘。

對供樓人士而言，無論是P按（最優惠利率）或H按（拆息掛鉤）計劃也同樣受惠，因後者息率早已觸頂，變相與P按無異。假設按揭貸款額500萬元及年期為30年，減息前P按計劃及H按封頂利率為4.125厘（P-1.75厘，減息前P=5.875厘），每月供款24232元；當銀行下調最優惠利率0.25厘，實際按息將降至3.875厘，每月供款將減少720元或3%至23512元。假設最優惠利率進一步回落至5厘水平，實際按息將再降至3.25厘，每月供款較減息前大幅節省10.2%或2472元。

最優惠利率明年或降至5厘

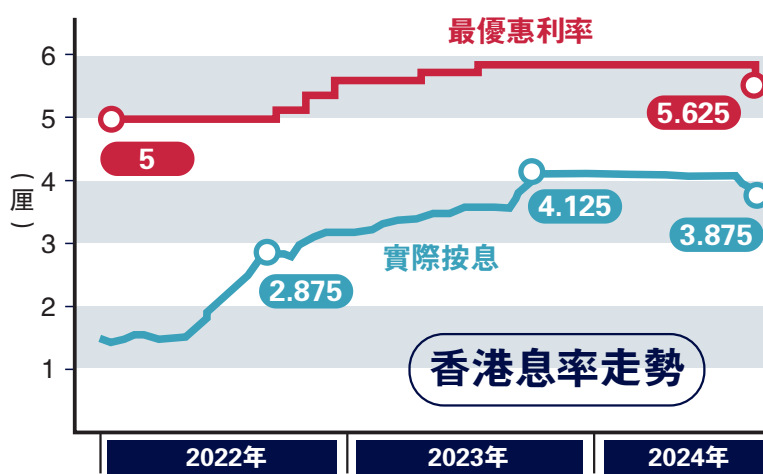
無論是供樓人士或有意置業人士，最關注的當然是未來香港銀行會否繼續減息。星之谷行政總裁莊錦輝形容，今次減息是「皆大歡喜」，無論是新買或是

現有按揭在身的業主都能受惠，每100萬貸款額，每月供款開支減少約144元。他又預計，今年年底，P有空間再減0.125厘，至明年底P有望回落至5厘，即回到加息周期前。

莊錦輝表示，今次銀行減息對市場釋出積極信號，除了供樓人士之外，中小企、商舖業主，以及零售業經營者均減少其貸款利息負擔，改善經營環境，對整體經濟前景有正面影響。隨着一個月香港銀行同業拆息（H）持續下跌，銀行的資金成本壓力將逐漸緩解。他預計，未來銀行對按揭的態度會變得更加積極，現金回贈和其他優惠有望改善。

按揭入息門檻降 吸引買家入市

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明亦稱，除了業主節省利息開支，申請按揭的入息門檻亦會同步降低，令更多人有能力上車，對樓市來說是一個正面信號，有助於逐步恢復市場信心。他續稱，目前本港住宅租金回報率普遍為3.3厘左右，當按揭息率低於租金回報率時，將帶動更多租客逐步入市，為樓按市場帶來正面支持。中原按揭董事總經理王美鳳預期，實際按息年內逐步降至3.75厘，較目前尚有0.125厘下調空間，明年本港減息將繼續隨美減息周期，但減幅不會跟足。



陳茂波：減輕企業壓力 對經濟審慎正面

幣策寬鬆

財政司司長陳茂波表示，美減息幅度符合預期，市場普遍預期今年息率仍會向下調整，在聯匯匯率制度下，香港的利率走勢大致會跟隨美國利率走勢。他相信可望為香港經濟帶來「審慎正面的影響」。資金環境從偏緊逐步轉為較寬鬆，有助減輕企業經營的壓力，支持固定資產投資。與此同時，隨着美國減息，港元匯率亦將稍為回軟，有助吸引旅客，有利本地的消費和零售餐飲生意。

陳茂波提醒，雖然減息周期啟動，但未來美國減息速度和幅度，會受當地經濟和就業狀況、總統選舉等因素影響，加上地緣政治局勢持續等外圍不明朗因素，故須「繼續保持審慎」。

行政會議成員、經民聯副主席林健鋒形容，減息令市場「久旱逢甘露」。過去一段時間，香港受到高息環境等因素影響，經濟復甦速度不似預期，商界的投資決定較為審慎，加上樓價持續下跌，市民消費意欲減少，大家都是「咬緊牙關過日子」。他預計，隨着減息周期開始，未來幾個月市場信心會逐步增加，樓市交投量亦會明顯上升，市民消費意欲增加，連帶零售及飲食等行業亦會受惠。

另外，最近銀行審批按揭的態度轉趨積極，包括加快審批，同時推出不同的按揭優惠。林健鋒期望各大銀行未來除繼續減息，同時亦為中小企及置業人士提供更多按揭計劃及借款優惠，令更多投資者及市民受惠。

風險管理

美聯儲議息結果公布後，香港銀行同業拆息（Hibor）的走勢分化。期限在2星期或以下的拆息上升，1個月或以上的拆息則下跌，與供樓按揭利率相關的1個月拆息昨日見3.61厘，連跌6个交易日至2023年5月3日以來低位。

署理金管局總裁李達志表示，減息周期開始，預期在可見的一段時間內，利率仍然會處於較高水平，市民在作出置業、按揭或其他借貸決定時，應繼續小心考慮及管理利率風險。

李達志續說，香港金融及貨幣市場運作維持暢順，市場流動性平穩。港元匯率穩定，於兌換範圍內窄幅上落。至於港元拆息，在聯匯匯率制度下，整體上趨近美元息率，特別是較長期限的拆息，而較短期限的拆息則同時受本地市場的港元資金供求影響，例如季節性因素及資本市場活動等。

港匯昨日變化不大，在7.8附近窄幅上落。渣打大中華及北亞區兼香港財資市場部聯席主管劉孟璣認為，現時未有動力驅使港匯偏向強方（7.75）或弱方（7.85）任何一方，短期內料趨穩。



▲金管局提醒，減息周期開始，所以預料利率仍然會處於較高水平。

相關新聞刊 A2·A3·A4

