

繼滙豐銀行及中銀香港後，渣打銀行亦推出首2年及3年定息按揭計劃，息率均固定為3.25厘，其後息率將以最優惠利率(P)減1.5厘計算。假設貸款額500萬元、年期30年，現時銀行普遍按揭計劃為3.875厘，每月供款23512元，渣打的定按計劃每月供款21760元，比銀行普遍按揭計劃少1752元或7.5%。

業界指，預期美國減息下，銀行紛紛推出低息按揭計劃吸客，相信按揭戰仍會持續一段時間，買家可根據自身條件而作出合適選擇。

大公報記者 邵淑芬

滙豐銀行、中銀香港及渣打銀行的定息按揭計劃分別不大，主要是在年期上。中銀提供最多定年期選擇，分別是2年期、3年期、4年期及5年期；滙豐提供3年期及5年期；渣打則主攻短年期，提供2年期及3年期定按。息率方面，三大行定按息率基本相同，唯一不同是渣打2年期定按息為3.25厘，低於中銀的3.35厘。

分析：短期定按靈活性高

中原按揭董事總經理王美鳳表示，再有大型銀行推出低息定按計劃，除了反映銀行對樓市及置業人士的正面支持，亦反映銀行對樓按之積極取態。有關全新定息按揭為置業人士及按揭用家增添更多低息定按選擇，有利用家先享減息效果及管理供款預算，加上本港減息周期啟動後樓市氣氛正在回暖，新盤推售銷情理想，二手交投亦明顯增加，多個利好因素可進一步加強買家入市信心。

王美鳳透露，自9月下旬至今大銀行相繼推出低息定按計劃，根據中原按揭客戶申請情況，較多人傾向選擇2年或3年之

樓市回暖 三大銀行推定按爭客

按揭息固定3.25厘 每月供款低浮息7.5%



▲香港大型銀行推出低息定按計劃，反映對樓按取態積極。

定息期為主，相信主要原因是罰息年期跟隨定息期，較短定息期之彈性相對較大，加上現時處於減息期初階段，客戶未能掌握之後息率調整步伐，故傾向選擇較短的定息期。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，渣打銀行推出的兩款定息按揭計劃具競爭力，息率亦比現時銀行新造H按及P按計劃的按息3.875厘低出0.625厘。而定息按揭計劃一向作為銀行的短期推廣優惠，現時銀行紛紛推出相關計劃，預視美國明年將會繼續減息，相信按揭戰會持續一段時間，買家可根據自身條件而作出合適選擇。據金管局住宅按揭統計，8月份H按選用比例為88.6%，P按的使用比例為6%，定息按揭計劃則連續19個月為零。

曹德明表示，相信渣打銀行定按計劃將會吸引部分新造按揭客戶選用，料定按選用比例將有上升空間。

星之谷按揭行政總裁莊錦輝表示，隨着市場回暖，愈來愈多銀行開始加快推出更具吸引力的按揭產品，以爭奪市場份額。他指出，2年期與3年期定息率均為

3.25厘，明顯低於目前的浮息按揭，在當前減息周期，鎖定較短年期可讓客戶因應未來市場變化進行調整，提供更多靈活性，相信會較受客戶歡迎。

留意條款 貨比三家

莊錦輝提醒，隨着市場的變化，未來可能會有更多銀行推出不同的按揭計劃及現金回贈。因此，對於正考慮申請按揭的客戶來說，需貨比三家。他建議在選擇按揭計劃時，仔細評估各項條件和按息，以便找到最慳息的方案。

三間銀行定息按揭計劃比較					
銀行	2年期	3年期	4年期	5年期	其後息率
滙豐銀行	—	3.25厘	—	3.15厘	P減1.25厘 (P為5.625厘)，即4.375厘
中銀香港	3.35厘	3.25厘	3.2厘	3.15厘	P減1.25厘 (P為5.625厘)，即4.375厘
渣打銀行	3.25厘	3.25厘	—	—	P減1.5厘 (P為5.875厘)，即4.375厘

大公報整理

定息按揭慳息例子		
計劃	實際按息	每月供款
普遍按揭	3.875厘	23512元*
3年定按	3.25厘 (-0.625厘)	21760元 (-1752元)

*貸款額500萬元，年期30年計

資料來源：經絡按揭

各界看按揭計劃

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明	現時銀行紛紛推出低息按揭計劃吸客，預視美國明年繼續減息，相信按揭戰會持續一段時間
星之谷按揭行政總裁 莊錦輝	未來會有更多銀行推出不同的按揭計劃及現金回贈，在選擇按揭計劃時需貨比三家
中原按揭董事總經理 王美鳳	定按可預先享減息及鎖定息率效果，料對用家有吸引力，預料新低息定按計劃可推升市場使用率

定息按揭不受利率波動影響 供款不變

話你知

定息按揭是指鎖定按揭利率，在某一段時間內保持不變，不受到利率波動的影響，所以每月供款額亦會保持不變。定息按揭計劃通常適用於偏好追求財

政穩定，或預期未來一段時間會加息的人士。

但需要注意，由於定息按揭將利率升跌的風險由貸款人轉移至銀行方面承擔，因此定息按揭的息率普遍較市

面上同期的浮息按揭利率更高。

不過，是次本港銀行在減息周期下推出定息按揭計劃，是希望搶佔樓按市佔率，吸引用家先享減息效果，有效管理供款預算。

美國銀行業活期存款利率		
銀行	存款金額	年利率
美國滙豐	7.5萬美元以下	0.05厘
美國銀行	10萬美元以下	0.1厘
花旗銀行	10萬美元以下	0.1厘
大通銀行	10萬美元以下	0.1厘
美國銀行業平均	1美元以上	0.49厘

大公報製表



減息周期

美銀行淨利息收入受壓

美國聯儲局在9月中大幅減息0.5厘，聯邦基金利率目標區間降到4.75至5厘。分析師指出，對美國金融業而言，在減息早期階段會令淨利息收入減少。不過，減息是雙面刃，銀行業最初收入會下降，但隨着利率下降，股市轉旺，銀行的股票投資收益增加，資產值得以提升。

美國開啟減息周期，正標誌着當地銀行業面對一個新開始。過去14個月來，聯邦基金利率目標區間一直維持在5.25至5.5厘的高水平，對依靠淨利息收入的銀行來說，盈利豐厚。所謂淨利息收入，是銀行從借貸中收取的利息收入，減去派發給存戶的利息開支。

四大銀行利息收益料跌3%

事實上，利率高企讓銀行在商業借貸和按揭貸款收取較高的利息收入，因此，美國四大銀行(摩根大通、美國銀行、花旗銀行、富國銀行)在2023年淨利息收入高達2530億美元，較2022年大增兩成。然而，自從市場開始預期減息周期到來，銀行界高層一直發出警告，作為營業額最大來源的淨利息收入將會下行。

四大銀行利息收益料跌3%

事實上，利率高企讓銀行在商業借貸和按揭貸款收取較高的利息收入，因此，美國四大銀行

摩根大通、富國銀行等將於周五公布業績，市場的注意力集中在今年的淨利息收入。分析師預期，減息周期展開，美國四大銀行第三季的淨利息收入將只有620億美元，較去年同期的640億美元減少3%，其中，富國銀行淨利息收入料大減9%。摩根大通總裁Daniel Pinto在9月向分析師表示，該銀行可能對明年淨利息收入的預測過度樂觀。

減息對銀行亦有好處，包括向存款客戶支付的利息減少。銀行為了賺取息差，在利率政策採取兩種不同方向，一方面收取借貸方較高息率，但另方面卻沒有向存戶支付相同水平的息率，以富國銀行和摩根大通為例，活期存款利率僅0.1至0.5厘。

不過，Piper Sandler的R.Scott Siefers表示，投資者憂慮的是，減息對銀行的消極影響將會比積極影響出現得早，因淨利息收入已減少。

併購轉活躍 帶動佣金收益

更重要一點，聯儲局重手減息可能意味着前景不明朗，企業的借貸意欲下降，而且，經濟轉弱不利於投資和交易活動，令銀行其中一個主要

收入來源受影響。所以，總的來說，減息對銀行業弊多於利。

不過，《華爾街日報》有分析文章持相反意見，認為減息對美國銀行業是雙面刃。首先，減息有助市場投資氣氛好轉，銀行有更多大宗交易，帶動佣金收入。位於芝加哥的金融服務公司Byline Bancorp，其總裁Alberto Paracchini表示，未來併購活動將會強勁反彈。此外，股市做好下，銀行的證券投資組合價值亦上升；若再加上監管機構可能會放寬對銀行資本要求的限制，最終會令大型銀行有更多剩餘的儲備。

文章提到，美國銀行業需要積存更多的「彈藥」，在等待聯儲局多次減息之後，令經濟活動轉強才進行部署。財務公司Hilltop Holdings的財務總監William Furr表示，即使在減息1厘後，內部經濟仍未見明顯好轉，再融資活動仍未會大幅反彈。

另一家財務公司KeyCorp的財務總監Clark Khayat亦指出，要經過多次減息後，再融資活動才會大規模地恢復。然而，若聯儲局的減息未能挽救瀕臨衰退的經濟，美國銀行業的盈利會收縮甚至虧損。

供樓負擔減輕 美樓價明年看升4%



▲美國樓市受惠減息，樓價有望上升。

美國聯儲局開啟減息周期，高盛預計，由於按揭成本下降和美國經濟有望保持穩健，當地樓價明年上升4%。

高盛分析師早前上調美國樓價升幅預測，估計今年上升4.5%後，明年再錄得4.4%漲幅，分別高於4月份估算的4.2%和3.2%。

高盛研究分析師Vinay Viswanathan指出，預期聯儲局在今年餘下的兩次會議，均會再減息0.25厘，這對房地產市場屬利好消息，因而調高今年和明年的樓價升幅預測。

他又指出，雖然若美國經濟一旦轉壞，業主的

供樓能力會受影響，原因是工作機會減少和收入下降，但實際情況是勞工市場未見明顯轉弱的跡象，反而因為聯儲局減息，令按揭成本下降，置業人士的供樓負擔得以減輕。

按揭利率逐步下降

事實上，美國樓市的融資成本已顯著下降，去年10月在按揭利率周期處於高峰時，按息高見7.8厘，但之後一直向下，在減息前已跌至6.5厘。高盛相信，按息高峰期已過，在未來數年利率將會逐步下降，有助刺激置業。

財經觀察
李耀華
美國聯儲局近年的決策屢受批評，究其原因，該局的貨幣政策取態偏重於經濟數據表現，而經濟數據往往滯後於實體經濟一段時期。久而久之，聯儲局的政策變得反覆，每個月都會有新變化，令投資者對貨幣政策的前景感到不確定。

美國公布9月就業數據後，市場表現兩極，一方面投資者因為就業市場明顯好轉而加注美股，但另一方面，投資者又因為恐防就業市場繼續火熱，或令聯儲局放慢減息步伐而看淡美股。結果，美股在當日表現極為反覆。

事實上，強勁的勞工市場無疑是投資者所樂見，因為意味着經濟持續理想。然而，若聯儲局因此不願再大幅減息，對股市卻不是利好，因為減息可令企業的借貸成本降低，有助提高邊際利潤，但假如聯儲局放慢減息步伐及幅度，利率維持高水平，邊際利潤亦會降低。

聯儲局上月減息半厘後，把聯邦基金利率目標區間由5.25至5.5厘，調低到4.75至5厘，但比起2002至2022年期間利率仍要高，而美國的按揭和借貸息率依然高企。

相信聯儲局很可能因為上月就業強勁，今年內不會再重手減息，結果令企業進一步減少借貸，美國經濟繼續失去強勁反彈的動力。而股市投資者亦會失去意欲，不願再入市博大手減息。

由於聯儲局缺乏前瞻性視野，貨幣政策仍主要由數據所帶動，但數據本身就充滿不確定性，受到季節性、地緣政治、氣候變化所影響，故若聯儲局的決定是基於這些因素，其貨幣政策亦勢將變得出人意料之外，投資者更愈來愈難以捉摸。



▲美國聯儲局的貨幣政策取態偏重於經濟數據表現。