

減息周期

美國聯儲局昨日宣布減息0.25厘，在聯匯制度下，本港零售銀行同步下調港元最優惠貸款利率（Prime Rate，簡稱P），幅度同為0.25厘，有助減輕置業人士的供樓負擔。按揭中介公司形容本港銀行的減息幅度「超出預期」，有助增加市民入市信心，帶動一手和二手物業交投量上升，促進經濟及樓按市場復甦；若果美聯儲明年延續減息，本港的按息水平有望進一步降低。

大公報記者 彭子河



港銀減息1/4厘超預期 紓供樓負擔

專家：增強市民入市信心 促進經濟樓市復甦

本港多家零售銀行昨日先後宣布減息，減幅同為0.25厘，中原按揭經紀和星之谷按揭轉介均形容為「優於預期」。美聯儲今年9月首次減息0.5厘，本港銀行當時只是減息0.25厘。星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝指出，港銀過去在加息周期共5次加息，累計加幅只有0.875厘，而過去3個月兩次減P，累計已減去0.5厘。他認為銀行今次是「透支明年減幅」，估計明年減P的空間有限。

借百萬每月少供142元

經過最近一輪調整後，滙豐、中銀香港、恒生這三家銀行的最優惠利率，同樣由5.625厘減至5.375厘；渣打、東亞、工銀亞洲等銀行則由5.875厘減至5.625厘。有關調整全部由下周一（11月11日）起生效（詳見表）。

銀行減息，有助減輕置業人士的供樓負擔。以貸款額100萬元、還款年期30年計算，減息0.25厘後，實際按揭利率由3.875厘降至3.625厘，每月供款由4703元減至4561元，每月供款減少142元或3%。以目前新造按揭的平均按揭額約450萬元計，今年累積減P兩次合共0.5厘，按息由9月減息前4.125厘降至現時3.625厘，每月供款累減1287元，減幅5.9%。中原按揭董事總經理王美鳳說，減P有助所有供款人士減輕供款負擔，對本港樓市起支持作用。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明亦說，銀行減息後，供樓人士可進一步節省利息開支，即時減輕供款壓力，同時增加市民入市信心，相信可帶動一手和二手物業交投量增

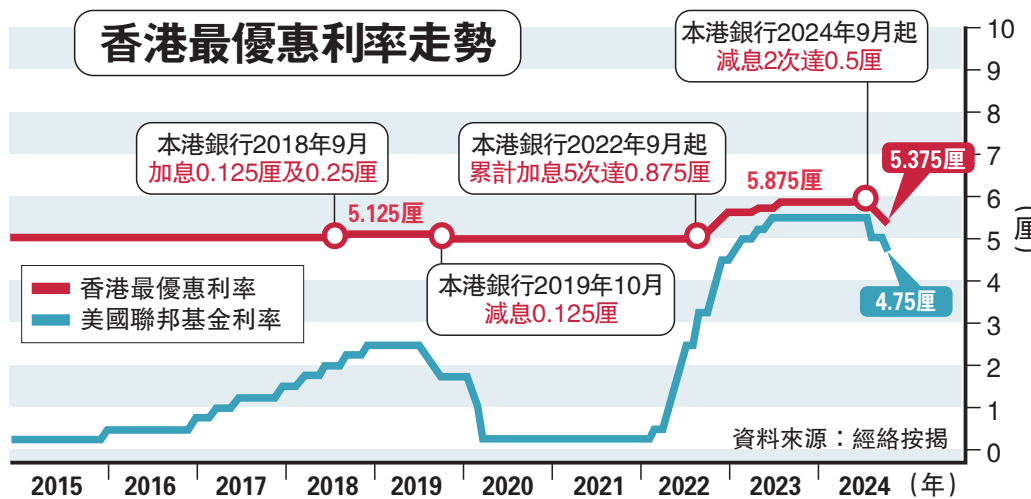
加，促進經濟及樓按市場的復甦。隨着息口下跌，加上特區政府放寬多項樓按措施，預期對樓按市場帶來正面作用。

樓市交投有所改善

莊錦輝補充，自美國啟動減息周期，以及政府推出一系列救市措施後，銀行對於按揭業務轉趨積極，多個發展商新盤亦減價促銷，樓市成交有所改善，加上今次減息超出預期，帶動第四季樓市持續回暖向好。

滙豐是本港最大型零售銀行，對本地市場的息口走勢具壓倒性影響力。滙豐香港區行政總裁林慧虹表示，基於美國聯邦儲備局宣布再度減息，並考慮多項因素，包括經濟及市場環境，決定調低港元存貸利率。她說，滙豐會繼續密切留意外圍環境及本地經濟前景，「有需要時調整利率」。恒生銀行執行董事兼行政總裁施穎茵亦說，恒生會繼續留意外圍環境及市場發展，適時調整利率水平。

港銀減息一覽								
	滙豐銀行	中銀香港	恒生銀行	渣打香港	東亞銀行	工銀亞洲	上海商業銀行	招商永隆
最優惠貸款利率	5.625厘減至5.375厘			5.875厘減至5.625厘				
減幅	0.25厘			0.25厘				
生效日期	11月11日			11月11日				



金管局：港金融及貨幣穩定



▲因應美聯儲減息0.25厘，金管局下調貼現窗基本利率至5厘。

【大公報訊】對於美聯儲最新的減息決定，香港金融管理局表示，美國未來的減息步伐取決於當地經濟數據，而經濟數據會受財政和經濟貿易政策所影響，因此仍有不少變數，加上目前各主要經濟體的貨幣政策環境未必完全同步，認為環球市場波動的風險值得關注。

金管局指出，美國減息的決定，不會影響香港金融及貨幣穩定。金管局會密切監察市場變化，包括息口走勢及環球市場資金流向，確保香港的金融及貨幣穩定。此外，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。截至昨晚9時15分

左右，港匯在7.7743附近徘徊，變化不大。

貼現窗基本利率降至5厘

存貸利率方面，金管局指銀行一般會考慮同業市場資金供求、拆息水平、本身的資金成本結構等因素，評估是否需要調整及調整的幅度。美國減息周期仍處於初段，利率於一段時間內仍可能會處於較高水平，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。

因應美聯儲減息0.25厘，金管局也按既定機制，下調貼現窗基本利率至5厘，即時生效。

發展商：帶動資金流入 明年樓市趨旺

【大公報訊】美國聯儲局再減息0.25厘，本港個別銀行相繼跟隨調低最優惠利率，進一步減輕供樓負擔。發展商認為，息口呈下行趨勢，刺激資金流向樓市，進一步擴闊「供平過租」格局，將會加快市民入市決定，預料明年樓市更暢旺，延續升勢。

新地（00016）副董事總經理雷霆表示，減息周期開展，供樓抵過租樓更顯著。同時銀行存款利率亦將下調，釋放資金投入物業市場。今年一手成交宗數及金額相較去年已經大幅上升，明年樓市升勢延續，更為暢旺。

有利營商環境 消費市道向好

長實營業部首席經理郭子威相信，美國今年仍有機會減息一次，明年再減6次，累計減1.5厘，並相信香港優惠利率緊貼減幅。事實上，施政報告推出多項措施，包括放寬按

揭成數及新投資移民安排，皆有利豪宅，一二手成交量顯著回升，買家入市意欲旺盛。他預計，在資金推動下，豪宅可望跑贏大市，明年樓價有望升超過10%。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光輝表示，美聯儲再減息，金管局隨即下調基本利率0.25厘，相信有助釋放銀行定存，讓資金流入各類資產及消費市場，帶動樓市成交及消費市道向好；同時有助減低企業融資成本，有利營商環境，對整體經濟影響正面。他補充說，集團將積極籌備灣仔春園街項目及山頂種植道一號。

嘉華國際營銷及市場策劃總監（香港地產）溫偉明表示，香港個別銀行下調按息0.25厘，對樓市正面，一方面供樓壓力減輕，以貸款100萬元，30年計算，實際按揭息率由3.875厘下調至3.625厘，每月供款由約4700元減至4560元，減幅約140元。至於

有意置業人士，現時租金水平仍處於高位，「供平過租」的誘因再度增加。

供平過租 刺激長線投資

中信泰富物業代理董事李肇文預期，美聯儲下月再減息0.25厘，但減息周期或面臨放緩壓力。至於香港主要銀行減息，對樓市有提振作用，進一步擴闊供平過租，預計吸引更多投資者參與物業長線投資，也刺激用家加快入市。

萬科香港董事總經理周銘禧表示，美聯儲今年累計減息0.75厘，本港按息亦累減0.5厘，加上施政報告推出一系列放寬樓按措施，增強有意置業人士的信心，加快其入市及換樓意欲，第四季樓市將會重拾動力。萬科將積極部署旗下樓盤推售，大埔馬窩路住宅項目的銷售籌備工作接近尾聲，最快在季內或明年初推出市場。

P下調前後的供款變化

	100萬貸款額	25年期		30年期	
	息率	每月供款	較減息前變化	每月供款	較減息前變化
11月8日減息	3.875厘（減息前）	5210元	-	4703元	-
	-0.25厘（=3.625厘）	5074元	-136元（-2.7%）	4561元	-142元（-3.0%）
9月以來減息	4.125厘（9月減息前）	5348元	-	4846元	-
	累減0.5厘（=3.625厘）	5074元	-274元（-5.3%）	4561元	-286元（-5.9%）

資料來源：中原按揭研究部

◀本港銀行的減息幅度「超出預期」，有助增加市民入市信心。



▲今年9月，港銀隨美聯儲減息後，新盤銷情大幅反彈，圖為跑馬地ONE JARDINE'S LOOKOUT賣樓當日，出現人山人海的場面。

聯儲下月或再減息 港銀有望續跟隨

【大公報訊】渣打大中華及北亞區兼香港財資市場部聯席主管劉孟瓊昨日表示，美國經濟放緩，聯儲局短期內有需要減息。市場現時預期美聯儲下月再度減息的機率約70%。至於特朗普上台之後的美國息口走勢，他說「一切言之尚早」，相信要到明年第一季才比較清晰。在聯匯制度下，劉孟瓊說，香港減息節奏的大方向是跟隨美聯儲，港元拆息的走向亦如是，除非香港股市出現大變化，導致市場資金供求關係改變。

中銀：美通脹可能升高

中銀香港私人銀行副總經理陳衛全認為，特朗普當選美國總統，預計其經濟政策包括減稅和提高關稅，將刺激經濟增長，然而這也可能推高通脹率，促使美聯儲放慢減息步伐。因此，美聯儲仍必須保持寬鬆的貨幣政策，預測今年內仍會多減0.25厘，明年則多減1厘至3.25厘左右。

恒生銀行經濟研究部主管兼首席經濟師薛俊昇表示，預計聯儲局下月再減息0.25厘，明年則視乎美國數據及經濟走向而定，循序漸進放寬貨幣政策。

恒生銀行財富管理首席投資總監梁君猷則說，美聯儲2025年能否按最新的市場預期再減息三次，相信要留待特朗普上台後，才能再作評估，市場正關注他早前承諾將實施的減稅和徵收額外貿易關稅等政策，會否導致美國經濟和通脹再次出現不平衡。



◀發展商表示，今年以來一手成交宗數及金額大幅上升，明年樓市有望升勢延續。

地產界回應減息

新地雷霆	●明年樓市有望更暢旺，升勢延續
長實郭子威	●減息有助資金流入，配合施政報告的落實，豪宅可望跑贏大市，樓市明年有機會升超過10%
會地黃光耀	●有利營商環境，對香港整體經濟影響正面
嘉華溫偉明	●「供平過租」的誘因再度增加
中信泰富李肇文	●加速用家及投資者買樓的決定
萬科香港周銘禧	●增強買家置業信心，有助加快入市及換樓意欲

大公報整理