

# 滙豐搶按揭客 首五年定息3.03厘

## 專家：方便管理供款預算 提高買家信心

### 理財服務站

滙豐銀行昨日推出全新定息按揭計劃，首三年定息3.18厘，或首五年3.03厘，其後按息為P-1.75厘（P現為5.25厘）。市場分析指，是次滙豐推出的定按計劃極具吸引力，息率不單比現時一般新造按息為低，預先享有減息及鎖定息率效果，且客戶兼可照享現金回贈，相信會受市場歡迎，對樓按市場有正面支持作用。

大公報記者 邵淑芬

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，一般新造H按及P按計劃按息為3.5厘，比滙豐銀行首3年及5年定按計劃各高出0.32厘及0.47厘。另外，現時香港按揭證券公司推出的10年、15年及20年期定按計劃息率分別為4.74厘、4.89厘及5.04厘，息率亦較滙豐定按計劃高。是次滙豐銀行推出的定息按揭計劃比市面上其他按揭計劃更具吸引力，並可讓市民有更多選擇，對樓按市場有正面支持作用。

### 較P按H按低近半厘

中原按揭董事總經理王美鳳表示，因預期美國減息步伐減慢，本港按息於年中或之後時間才逐步減至3.25厘。而是次最新定按息率低於現時市場按息3.5厘，以及預期年內降至的3.25厘水平，加上定息期後按息與現有市場水平一致（P-1.75厘），定按客戶亦照可享有現金回贈優惠，料新定按計劃比去年9月推出的定按受歡迎。她續稱，是次大型銀行進一步推出全新低息定按計劃反映銀行對今年按揭市場及樓市持正面積極態度，以及對置業人士的正面支持，為買家增添低息定按有利先享減息效果及管理供款預算的按揭計劃，相信有利提升買家入市信心。

王美鳳認為，是次銀行推出全新低息定按計劃有別於傳統定按出現息率較高的溢價，而是預先享有減息及鎖定息率效果，加上定息期後之按息與現有浮息計劃水平一致，客戶兼可照享現金回贈，料可吸引用家選用。她指，去年銀行推出定按計劃後定按使用率由0%曾升至1.8%，最近回落至0.6%，使用率不高，預料是次新低息定按計劃使用率將會上升。

### 類似計劃料陸續來

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝表示，新的定息計劃較上一輪有改進，但其他銀行有機會再推出類似計劃，客人毋須急於選定方案。他指，今次推出定息計劃，5年期息口低至3.03厘，而現時浮息按揭實際息口3.5厘，選用定息按揭，以500萬貸款額、30年還款期計算，貸款人每月供款可即時減少近1300元。他形容，今次定息按揭有改善，不單提供現金回贈，而且入息要求亦放寬至與浮息按揭睇齊，比上一次的定息計劃較具吸引力。



▲滙豐新定按計劃對入息要求放寬至與浮息按揭睇齊，比上一次的定息計劃更具吸引力。

## 飛達柬埔寨廠6月投產

【大公報訊】繼孟加拉、墨西哥後，飛達帽業（01100）副主席兼董事總經理顏寶鈴透露，已在柬埔寨註冊公司和租廠，目標6月投產，通過10條生產線實現月產45萬件，主要負責美國訂單。同時，墨西哥園區正申請建設免稅倉，預料數月後可獲批准動工。

美國暫緩對墨西哥商品加徵關稅，顏寶鈴表示，雖然後續情況未明，但集團並不擔心關稅影響墨西哥廠房訂單。她又指，美國政府承諾為企業減稅，相信有助抵銷公司客戶所受的關稅影響。顏寶鈴提到，目前墨西哥廠房每月產能約50萬件，較原預期進度推遲6個月，主要因為當地沒有工業基礎，需時培訓員工，惟強調最痛苦時間已過去。

飛達帽業策略總監顏翰翰補充說，為整頓和磨合文化，墨西哥廠房已暫停聘請新員工，現時廠房只有約400名員工，較原計劃逾千人為少。他續說，將逐步增聘人手，目標今年底前月產可翻一番至100萬件。

深圳廠房方面，顏寶鈴表示，客戶在農曆年前觀望美國是否對中國加徵關稅，因此集團在農曆年前已暫停出口到美訂單，涉及約100名員工亦提前解約。不過深圳廠房仍有逾百名員工，包括採購、設計等負責亞太區市場的員工。

▲顏寶鈴表示，公司墨西哥園區正申請建設免稅倉。  
大公報記者李潔儀攝



▲分析指出，滙豐推出定按計劃具吸引力，對樓按市場有正面支持作用。

### 專家看法

#### 經絡按揭轉介 首席副總裁曹德明

滙豐推出定按計劃比市面上其他計劃更具吸引力，可讓市民有更多選擇，對樓按市場有正面支持作用

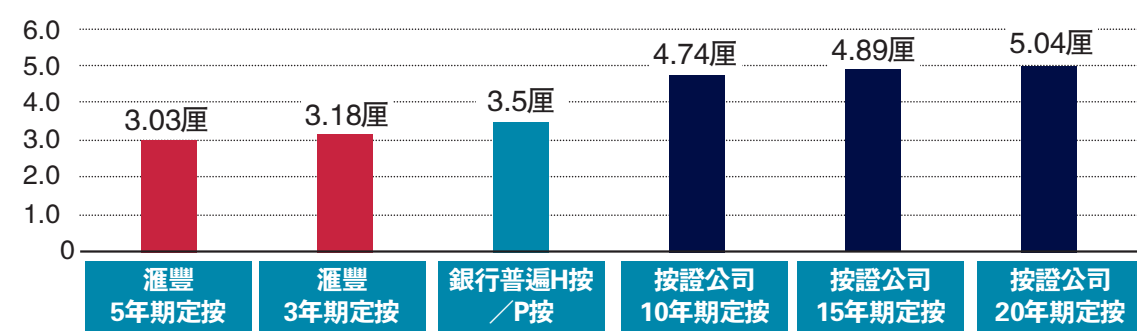
#### 中原按揭 董事總經理王美鳳

是次定按息低於現時市場按息3.5厘以及預期年內降至3.25厘水平，定按客戶亦可享現金回贈，料較去年9月推出的定按受歡迎

#### 星之谷按揭轉介 行政總裁莊錦輝

是次定息計劃較具吸引力，料其他銀行有機會再推出類似計劃，客人毋須急於選定方案

### 各種按揭計劃息率比較



來源：經絡按揭；註：最新數據截至2025年2月12日

## 貸款500萬 每月供款減近1300元

【大公報訊】過去不少業主因為想賺取現金回贈而決定轉按，但近年銀行削減現金回贈至低水平，令轉按金額及宗數均大幅減少。是次滙豐推出的定按計劃，較去年推出的定按計劃吸引，加上設現金回贈，業界相信會吸引更多新造按揭及轉按客戶選用。

事實上，假設貸款額500萬元、年期為30年，現時銀行普遍最低浮息按揭計劃為3.5厘，每月供款為22452元，而滙豐的定按計劃，3年期每月供款減少883元至21569元；5年期月供款減少1291元至21161元。

### 慳息兼賺現金回贈

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明續表示，滙豐銀行推出的定按計劃，用家可即時

慳取更多利息開支之餘，亦可鎖定指定年期的息率，置業人士可減低利率波動的風險，加上今次更設有按揭現金回贈，吸引力亦有所增加。他相信，滙豐銀行定按計劃將會吸引更多新造按揭及轉按客戶選用，料定按選用比例將有上升空間。

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝表示，上次滙豐推出定息計劃後，部分銀行都有推出類似的定息計劃，按息和鎖息年期都稍有不同，如有意選用定息計劃的貸款人可「等一等」，視乎其他銀行的定息計劃的內容，再作部署。他又提醒，定息按

### H按轉定按每月供款變化例子

貸款額：500萬元還款期：30年			
現時銀行普遍最低按息計劃			
實際按息	每月供款		
3.5厘	22452元		
滙豐銀行定息按揭計劃			
年期	實際按息	每月供款	減少金額(%)
5年期	3.03厘	21161元	減少1291元(5.8%)
3年期	3.18厘	21569元	減少883元(3.9%)

揭鎖息期長，亦沒有mortgage link去對沖利息支出，而計劃亦不適合居屋買家申請。

## 施羅德：港股A股現機會 或增加投資

【大公報訊】港股和內地A股市場在DeepSeek熱潮的帶動下持續上漲，由年初至今，恒指已上升接近9%。施羅德投資多元資產投資總監余康如表示，內地下月舉行「兩會」期間，市場期待政府推出更多經濟刺激措施，相信投資者屆時會有更大信心參與中國市場。

整體而言，她說其團隊仍然看好股票資產，尤其是美股。特朗普上場之後，施羅德投資對美國經濟前景的觀點也稍為樂觀；美國上市企業近期公布的業績，也仍然穩健。有見美股升勢已延續多年，團隊亦開始關注中國內地、香港和歐洲市場的投資機會。

MSCI中國指數去年顯著上升大約30%，余康如表示，當然不想錯過機會，惟對中國市場的觀點仍維持審慎；3月過後，視乎中國政府的經濟刺激措施，施羅德投資或會增加對中國在岸市場的投資。她補充，現時對內地和港股的評級為「中性」。



▲余康如（右）表示，美股今輪升勢延續多年，團隊開始關注中國市場。旁為甘卓亨。  
大公報攝

### 關注支持樓市內需措施

施羅德投資亞洲區（日本除外）股票產品主管甘卓亨補充，市場期望中國政府下月能推出更廣泛的支持經濟措施，例如加強支

持樓市和刺激內需等，惟也要警惕支持經濟措施可能不如市場預期的風險。中長期而言，投資者更想看到企業盈利能夠改善。

### 硬件設備業中長期看好

DeepSeek面世帶動科技股上揚，甘卓亨表示，科技股行業或會由上游產業（硬件設備）稍為轉移至下游產業（技術應用），短期內令硬件設備製造商股價稍為受壓，惟中長期而言相信利好行業發展。

美國總統特朗普上台後的關稅政策令環球市場變得波動。余康如說，美國現階段對墨西哥、加拿大和中國加徵關稅，估計將推高美國通脹10至20個點子；如果進一步擴大關稅徵收範圍，通脹將進一步受壓。她預期美聯儲3月再減息一次之後，年尾很可能暫停減息，部分原因是美國勞工市場持續緊張，工資水平仍高。如果美國提高對所有進口貨品的關稅，成本或遲或早會轉嫁消費者。

## 美核心通脹10個月最高 道指急跌464點

【大公報訊】美國1月份消費物價指數（CPI）按月升0.5%，高於預期的0.3%，核心指數按月升0.4%，為去年3月以來（即10個月）最大升幅，同樣高於預期的0.3%。按年方面，整體CPI與核心CPI分別升3%（連升4個月）和3.3%，高於估計的2.9%和3.1%。

### 預期年內只減息一次

數據公布後，市場把美國再減息的最早日期推遲至12月，且預期年內亦只會減息一次。美股早段下跌，債息和美元彈升。道指早段曾跌464點，報44129點，科技股亦大

跌，納指曾跌228點，或1.16%。

### 通脹現反彈危機

為了更準確地計算美國人的開支習慣，今次數據其實對一籃子消費項目的比重作了適量的調整，而新修訂的計算方法亦對過去五年的季節性調整按月CPI有影響。周三公布的數據，令人更相信美國通脹有回升危機，再加上近期勞工市場的強勁表現，預料聯儲局未來一段時期仍維持利率不變。聯儲局主席鮑威爾指，現在的貨幣立場已不太具限制性，儲局有理由暫時不繼續減息。儲局官員

亦正等待特朗普措施，特別是關稅政策進一步明確化才考慮相應的貨幣政策，而關稅政策目前推高了消費通脹。

今次核心指數創去年3月以來最大升幅，令市場估計下次減息時間由原來的年中推遲至12月，今年內只會減息一次。利率期貨工具顯示，3月份維持利率不變機會接近98%。

對息口敏感的兩年期債息在數據公布後曾急升9點子至4.38厘，10年期債息升10點子至4.64厘。匯市方面，美匯曾升至108.5。金價則回吐，倫敦金在紐約早段曾急跌41美元，報2864美元。