

香港推9旅遊熱點 本季起陸續推出

政務司副司長卓永興昨日率領跨局代表舉行記者會，公布「發展旅遊熱點工作組」將推行的9個項目，項目涵蓋多種類型，包括特色遊、生態遊、文化遊、深度遊、打卡遊和地道美食遊（詳見表），最快今年第二季起陸續推出。

香港擁有許多寶藏般的景點，在新的旅遊常態下，旅客的喜好愈來愈注重旅遊熱點是否具有香港特色和「港味」。工作組認為，除了考慮打造新景點外，還應整合和串聯現有的旅遊資源，深入豐富其內容，打造對旅客具有強大吸引力、讓人不容錯過的旅遊熱點。



◀九龍城獲選中為特色深度遊社區，早前在機場、啟德舉辦的《九龍城寨之圍城》電影場景展覽，將移師到九龍城寨公園內，規模更大，場景更多。

香港特色旅遊熱點項目



香港工業品牌旅遊



維園市集



紫花風鈴木園



特色社區——舊城中環深度遊



特色社區——香港龍城深度遊



紀律先鋒巡禮



開放舊油蔴地警署



「四山」旅遊



發展前紅磡鐵路貨運碼頭

項目推出時間	2025年第3季	2025年第4季	2025年第4季	2025年第4季	2025年第2季	2025年第2季	2025年第4季	2026年第4季	2026年第1季
--------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

1個月拆息跌穿1厘 近3年首見 供樓負擔減 借500萬月慳\$3314

拆息下調 每月供樓慳多少？

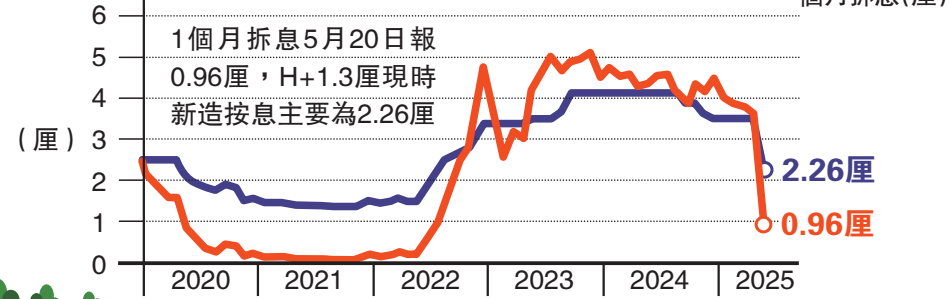
貸款額：500萬元 | 供款期：30年 | H按計劃：H+1.3厘

以封頂息率計算：實際按息=3.5厘	Hibor*：實際按息=2.26厘
每月供款 22452元	每月供款 19138元
慳3314元（-14.8%）	

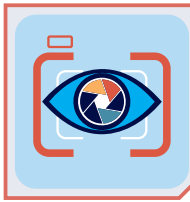
註：*一個月Hibor昨日為0.96厘 資料來源：經絡按揭轉介研究部



港元拆息與主流新造按息走勢



資料來源：中原按揭研究部



焦點新聞

本月以來市場資金持續湧入，令港元供應急增，港元拆息（Hibor）持續下滑。根據香港財資市場公會（TMA）資料顯示，與按揭供款利率相關的1個月Hibor昨日報0.96厘，是2022年7月21日以來再次跌穿1厘水平，港人供樓負擔大減。

以平均按揭額500萬元計，與月初以市場封頂息3.5%計，按息減幅已達1.24厘，30年還款期計，每月供款因此減少3314元或14.8%。分析指出，在現時租金上升而息率下跌的走勢下，供平過租將更為普遍，推動轉租為買及買樓收租的需求增加，支持本港樓市及樓價回穩。

大公報記者 黃裕慶、邵淑芬、林惠芳

以選用H+1.3厘的按揭計劃計算，在資金今輪湧入港元之前，由於1個月Hibor一直在4厘附近高企（例如4月底時），實際按揭息率已觸及「封頂位」，以現時主流按揭計劃計是3.5厘，按揭額500萬元計，即置業人士每月須供款大約22452元。若以昨日的Hibor計，則每月供款顯著減少至19138元，相差3314元。（詳見表）

選用H按比例將回升

根據香港金融管理局統計，現時約有90.4%借款人是選用H按計劃，故港元拆息下行，相信大部分置業人士的供樓負擔都能有所減輕。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，香港銀行體系總結餘若持續高於千億港元以上水平，料港元拆息短期內仍會徘徊於1厘至2厘區間。他

續說，現時Hibor處於低水平，H按供樓人士的利息低於鎖息上限，比P按供樓更為優惠；即使息口日後回升時，H按業主仍可繼續以封頂息率供樓，屬「進可攻、退可守」的按揭計劃，料H按將會主導市場，H按選用比例亦將會再次回升。

中原按揭董事總經理王美鳳提醒，拆息變化大，H按用家需注意自身供樓結算日之息率。同時，儘管H按與P按息差已大幅擴大至逾1厘，但銀行入息要求以封頂息計，故此置業人士應確保有足夠入息水平符合要求，以免失卻預算。她續說，拆息將會因應港元需求變化而調整，1個月拆息上落波幅仍甚大，本港H按實際息率將主要在2厘多至3厘多區間上落。

港元拆息自5月初以來持續下滑，星展香港財資市場部環球市場策略師李若凡解釋，主要是



◀現時租金上升而息率下跌的走勢下，「供平過租」，推動轉租為買及買樓收租的需求增加。大公報記者何嘉駿攝

金管局向市場注入大約1294億港元流動性之後，銀行流動性充裕，而市場對港元貸款的需求未見明顯改善所致。金管局最新統計數字顯示，由於港元存款上升而港元貸款下跌，港元貸存比率由2月底的73.5%，下跌至3月底的72.3%。

銀行「水浸」拆息續低企

李若凡續說，短期而言，關注下星期的月底效應，會否將港元拆息推升至1厘以上。此外，銀行在6月時的半年結，以及7月、8月期間的派息潮，也可能帶動拆息反彈。不過她指出，港元拆息如要明顯上升，可能要等到銀行體系總結餘減少才見。如果美聯儲到今年9月才減息，在9月之前，不能排除套息交易將美元兌港元推至7.85的可能。

利好樓價 帶動上車需求

【大公報訊】高盛昨發表報告指出，港元拆息（Hibor）持續下跌，預期可利好本港樓價及地產股。高盛維持對今年樓價持平的預測不變，但上調對2026年及2027年的樓價預測，分別由上升3%上調至5%，及由4%上調至6%，相當於兩年樓價累計升幅由7.1%增至11.3%。

高盛指出，本港銀行體系流動性充裕，致使近期拆息大跌，有利住宅樓市和發展商借貸成本，H按按息相較掛鈎最優惠利率（P）的「封頂息」，低0.5厘至1厘，是2022年第三季以來首見。

買家「尋寶」 蝕讓盤速獲承接

拆息回落，用家及投資者積極「尋寶」，蝕讓盤速獲承接，無論豪宅或上車盤均錄相關成交。

美聯物業高級分區營業經理林浩德表示，Hibor創近34個月新低，刺激中高價住宅買家入市意欲，樓價3000萬元或以上的二手私宅睇樓量，比年初急升約2倍，藍塘傲單號洋房新近錄二手買賣，物業實用面積2230方呎，附524呎花園及673呎天台，曾是裝修示範單位，配全屋傢俬及精緻裝修，一手業主於2019年5月以5600萬元向發展商購入，今年初叫價5000萬元放盤，剛獲外區用家以4750萬元連車位承接，實用呎價21300元。原業主持貨約6年，賬面損失850萬元或15.2%。

大埔白石角新晉屋苑雲滙亦有蝕讓盤獲吸納，美聯物業助理區域經理黃國輝稱，成交為雲滙1座中層A3室3房戶，實用面積631方呎，經議至798萬元易手，實呎12647元。據資料，原業主2019年以1245.4萬元入市，賬面蝕447.4萬，期內貶值約36%。



▲港元拆息持續下跌，預期可利好本港樓價及地產股，帶動上車需求。

責任編輯：陳淑瑩 美術編輯：麥兆聰

金管局：低利率未必持續 要管理好風險

【大公報訊】金管局本月累計向市場注入1294億元，市場流動性大增。金管局總裁余偉文於《匯思》中表示，如果資金持續處於供過於求，套息交易的市場力量將會令港元匯率走弱，港元拆息將會回升，甚至可能返回趨近美元息率的水平。至於這個過程需要多長、市場力量的速度和力度，仍存在很大不確定性。

余偉文表示，本港銀行體系港元總結餘從此約450億元，在月初數日間急增近4倍至約1740億元。港元流動性在短期內變得非常充裕，銀行間短期拆息顯著拉低。他指出，這種息率變化基

本上反映了聯匯機制下的正常市場行為和反應，客觀效果是，一些跟拆息掛鈎的利率，包括按揭利率，亦有所下調。他表示，視乎企業或個人在銀行存款和貸款的實際情況，息率下降的影響各異，但純粹從宏觀經濟角度看，較低的息率有利於目前香港的整體經濟環境。

港匯港息走勢仍有變數

余偉文指出，未來一段時間港匯和港息的走勢，仍存在較多的變數，港美息差擴闊，增加了買美元套息的誘因，力度視乎市場對套息風險的

胃納，但已經足以令港匯從5月初7.75兌一美元回軟至昨日偏弱方的7.82水平。

他提醒市民，當前全球貿易和經濟前景甚不明朗，環球金融市場頗為波動、資金流向變化頻繁，影響着香港資本、匯率及利率市場。因應上述港元資金供求因素的種種變動，目前的低利率環境未必持續，市民在作出置業、投資或借貸決定時，需充分考慮港元可能進一步回軟、港息可能回升等的各種可能性，並管理好相關風險。金管局會繼續密切監察市場變化，維持貨幣及金融穩定。



六合彩攪珠結果	10	15	28	31	34	40	+	48
第56期 攪出號碼	頭獎：無人中	二獎：1注中	三獎：82注中	下期多寶/金多寶獎金				
	-	每注派2,213,000元	每注派71,960元	22,514,758元				