

港銀隨美不減息 一個月拆息跌見0.54厘 供樓負擔月減兩成

熱錢流入

美國聯儲局維持息口不變，聯邦基金利率目標區間在4.25厘至4.5厘，本港三間發鈔行亦維持最優惠利率不變。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨表示，近期新股市場氣氛熾熱，熱錢持續湧入本港，市場對港元需求顯著增加，一個月香港銀行同業拆息（HIBOR）亦大幅回落，昨日報0.54厘，連續23個工作日（約一個月時間）維持1厘以下水平。即使香港銀行未有調整最優惠利率，現時HIBOR已跌穿1厘，供樓業主的利息開支已可即時減低，對樓市有正面支持作用。

大公報記者 邵淑芬

以昨日一個月HIBOR報0.54厘，以普遍H按計劃「H+1.3厘」計算，H按實際按息報1.84厘，較封頂息率3.5厘大幅減少1.66厘。假設500萬元貸款額，年期30年，如以H按按息1.84厘計算，每月供款為18083元，比起以封頂息率3.5厘計算，每月供款為22452元，每月供款可減少4369元或19.5%。

料美年內減息 港或同步調低

曹德明表示，若果市場對港元需求持續，銀行體系總結餘維持在千億港元以上，HIBOR短期內亦有機會下試0.5厘或以下水平。另外，如美國於下半年減息，預料本港銀行會根據自身商業策略跟隨下調最優惠利率（P），屆時最優惠利率有機會於年底前降至加息周期前的水平。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，本港銀行去年提速下調最優惠利率至0.625厘後，今年最優惠利率減幅尚餘0.25厘，今年美國將繼續減息而香港的最優惠利率將會進一步下調0.25厘後完成減息周期，屆時以最優惠利率按揭（P按）為基準之H按封頂息率將減至3.25厘，封頂息率下跌有利按揭申請人的入息水平要求降低，有利支持樓市。基於目前拆息已跌至H按息低於封頂息水平，H按實際息率視乎拆息上落走勢及幅度。

王美鳳指出，基於港

息異常大幅度低於美息因而相信已引發套息活動增加，加上半年結季節性等因素，相信港元拆息或將會有所回升；但預料港美息差仍會較以往拉闊，而且美國在下半年再次減息機會亦大，預料港息仍會低於今年5月前水平，相信本港H按息較主要在現有水平1.84厘，以及2厘至3厘區間上落。

樓市出現回暖向好

樓市方面，王美鳳表示，5月起資金流入本港觸發拆息跌勢，令市場主流H按息由3.5厘大幅下跌至1.82厘（6月17日），持續處於三年來低水平，H按息減幅高達1.68厘，以30年期計，每月供樓金額減少達兩成，按息下跌直接減輕供樓人士及置業人士的供樓負擔，有利支持樓市。

王美鳳續稱，自5月起受惠按息大幅下跌、供樓負擔顯著減輕、加上「供平過租」推動「轉租為買」需求增加、按息與定存息同步下降令買樓收租吸引力上升，近月無論一二手樓市交投均顯著增加，樓市出現回暖向好。

封頂息和現在Hibor每月供款變化

貸款額：500萬元	
還款期：30年	
H按計劃：H+1.3厘	
實際按息	每月供款
以封頂息率計算=3.5厘	22452元
以6月19日拆息為0.54厘計算=1.84厘	18083元 (-19.5%或4369元)

資料來源：經絡按揭

專家分析息口走向

▼經絡按揭轉介首席副總裁曹德明：
• HIBOR短期內有機會下試0.5厘或以下水平，若美國於下半年減息，最優惠利率有機會於年底前降至加息周期前水平



►中原按揭董事總經理王美鳳：
• 套息活動增加、加上半年結季節性等因素，相信港元拆息或將會有所回升，但下半年美國再次減息機會大，港息仍會低於今年5月前水平



港匯走弱逼近7.85 金管局料入市

密切監察

港元拆息近月持續低企，與美元拆息的差距拉闊，引發套息交易，令港元在過去數周逐步走近「弱方兌換保證」的7.85水平。香港金融管理局表示，港元市場和拆息往後的走向存在較多的變數，特別是套息交易、港元資金供求如資本市場活動及其他季節性因素等，都會有所影響。

金管局指出，假如套息交易持續，可能會令港元匯率進一步走弱，甚至可能觸發「弱方兌換保證」，屆時金管局將按照聯繫匯制度買入港元沽出美元，銀行體系總結餘將相應下降，而港元拆息將會逐步回升。港匯現時大致於7.8499附近窄幅上落，非常貼近7.85。

至於美國未來減息的幅度和步伐仍存在頗大的不確定性，香港目前的利率環境因為上述各種變數而可能出

現變化，金管局呼籲市民在作出置業、投資或借貸決定時，需充分考慮港元息率回升的可能性，並管理相關風險。金管局會繼續密切監察市場變化，維持貨幣及金融穩定。

中銀：美聯儲策略偏鷹

中銀香港資產管理首席投資總監阮卓斌表示，目前就業和通脹的發展方向並不一致，將增加美國聯儲局的決策難度，而美國稅改法案的具體效

果也有待進一步觀察，因此預期美聯儲後續將採取偏鷹但靈活的減息路徑，即高度依賴於對後續經濟數據的評估，在接下來的一段時間內預計將維持目前基準利率水平，持續觀望。

阮卓斌又謂，需要關注的是，如果數據顯示通脹只是暫時性或勞動力市場加速下滑，美聯儲可能會改變目前依賴數據決策的保守模式，採取更積極的減息方案，以避免經濟「硬著陸」。



專才租轉買 斥800萬購天晉III兩房

供平過租

美國聯儲局連續四次議息會議按兵不動，業界預測下半年再次減息機會大，增加置業誘因，東涌映灣園有業主率先「撈底」增持單位，另外將軍澳天晉錄得專才「租轉買」入市。

將軍澳新晉屋苑吸引專才客入市。中原地產副區域營業經理張鎮邦表示，天晉III A第5A座低層C室兩房戶，實用面積541方呎，剛以800萬元沽出，實用呎價14787元。新買家

為專才，一直租住將軍澳區，見拆息持續回落，決定轉租為買。據資料，原業主於2014年10月以609.58萬元購入單位，賬面獲利190.42萬元，單位升值31%。

據資料，本月市場已錄多宗專才人士置業個案，分佈於鯉魚涌CASA 880、紅磡半島豪庭及西半山等，可見近日息口回落，供平過租愈趨明顯，促使專才客加快置業決定。中原地產高級分行經理彭成裕表

示，樓價已累積不少跌幅，拆息亦持續低企，吸引用家及投資者出動，該行剛促成映灣園15座極高層B室成交，單位實用面積749方呎，屬套三房兩廳，享海景，剛以755萬元沽出，實用呎價10080元。買家為區內業主，見樓價及拆息已大幅回落，加上本身單位居住空間不足，所以趁機增持單位自住。原業主於2010年以400萬元買入，賬面賺355萬元，單位15年升值89%。

柏瓏本月錄30宗租賃 呎租40元

【大公報訊】新入伙屋苑備受租客追捧，元朗租賃市場持續活躍，新入伙的柏瓏本月已錄約30宗租賃成交，平均實用呎租約40元。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，柏瓏本月暫錄30宗租賃，平均實用呎租約40元，昨天連錄4宗租賃成交，包括5座高層A1室兩房戶，實用面積527方呎，享泳池景，月租叫價2.2萬元，獲九龍市區上班族議價至2.1萬元承租，實用呎租39.8元。王勤學指出，業主於2022年5月以1052.92萬元一手購入單位，租金回報約2.4厘。

油塘親海軒第1期一房單位剛以1.5萬元租出，實用呎租達54元，業主享逾4厘回報，為屋苑首宗租賃。中原地產高級分行經理郭麗娟表示，上述單位為1座高層F室，實用面積277方呎，望開揚市場，業主半個月前放租，叫租1.65萬元，減至1.5萬元租出，實用呎租達54.2元。業主於2023年8月以434萬元購入單位，最近收樓租出，可享約4.1厘回報。該屋苑於市場放租盤持續增加，現時有逾30伙待租，開放式單位入場租金約1.2萬元，一房由1.4萬元起，兩房由2萬元起，三房則由2.8萬起。

需求大增 私宅呎租升至38元

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，內地學生及專才持續湧港，帶動本港租務需求。據美聯「租金走勢圖」，5月以實用面積計算的私人住宅平均呎租約38.1元，較首季約37.87元升約0.61%，創近六年新高，對比2019年7月歷史高峰38.33元只差約0.6%。部分新晉屋苑租金已超越



元朗柏瓏本月已錄30宗租賃成交。

高峰，例如啟德的啟德1號於5月平均呎租48.5元，較2019年7月高出37.4%；啟德天寶及龍譽最新呎租亦分別較當時升約30.8%及約30%。

來港升學人數持續增加，是租金上升主要動力，特區政府積極打造香港成為國際教育樞紐，2024年獲批來港學生簽證數字約7.45萬人，較2020年增長約1.1倍，在大學學生住宿位供應緊張下，勢必帶動樓市租賃需求。

劉嘉輝表示，展望2025/26學年，除8間資助大學非本地生人數會逐步增加外，特區政府亦將放寬6間資院校的非本地學生招生限制，限額獲由10%及20%放寬至上限40%，勢進一步增加非本地學生的租務需求。

美聯物業分析師岑頌謙預期，第3季為傳統租務旺季，內地生及專才持續抵港，季內租金料上升約3%，將突破歷史高位，樓價則續升約2%，屆時或4年內首現連續兩季「租價齊升」的情況。

激晨今價單賣100伙 超購52倍

【大公報訊】一手市場有新盤撐場下回復熱鬧，今日（20日）起一連三日共16個新盤涉約320伙應市。新世界（00017）夥麗新（00488）、資策（00497）及帝國合資的黃竹坑激晨佔最大比例，今日次輪推出157伙，其中以價單形式發售的100伙於昨日截票，共收逾5300票，超額認購52倍。該盤今日分4組揀樓，與首輪發售模式相同。分別為提名組別的X組、大手組別的S組及A組，以及最多可購2伙的B組，下午4時半展開揀樓程序。

至於新世界系內的大圍站上蓋柏傲莊，I及II期貨尾部署短期加推重推之際，I期連錄2宗揀訂，共涉樓價3145.7萬元。II期本月已錄19宗取消交易個案，共涉樓價逾2.46億元。

信置（00083）錦嘉華（00173）及中國海外（00688）合資的錦上路柏瓏II，上載全新銷售安排，推出42伙3及4房戶於下周二（27日）招標，每逢周一、三及五截標。市場消息指出，柏瓏租務理想，近個半月錄近百宗租務成交，平均呎租40元。

峻譽·渣甸山單日連售3伙

樓市氣氛轉熾，帶挈個別新盤成交破悶局。中信泰富旗下大坑道峻譽·渣甸山，經歷逾一年招標終發市，成交紀錄冊顯示，昨日（19日）一口氣連沽3伙，套現7388.08萬元。

上述3伙分別為第2座17樓A、C及D室。市場消息指C及D室由一組客以總代價4750萬元購入，實用面積710及434方呎，同屬兩房戶型，成交價



▲激晨今日次輪推出157伙，其中100伙以價單形式發售。右二為新世界發展營業及市務部總監何家欣。

各2700萬及2050萬元，呎價38028元及47235元；另A室實用面積687方呎為兩房一套，成交價2638.08萬元，呎價3.84萬元。支付條款顯示，買家均採用210日即供成交。

尚瓏減價36%散貨 周日賣78伙

新盤劈價沒完沒了。轉租多時的富豪國際（00078）旗下西營盤尚瓏狂劈最多近36%散貨。價單顯示，45伙單位直接減價及大幅擴大折扣，最新折實456.76萬至916.8萬元，折實呎價18874至21385元，實際減價32.4%至35.6%，減幅最高單位為10樓B室，折實價由801.36萬元減至516.38萬元。項目同時加推價單2號，涉及35伙，折實平均呎價21251元。鐵定本週日（22日）發售78伙。

新地代理執行董事陳漢麟表示，旗下屯門NOVO LAND 3A期，今日起招待代理預覽示範單位，最快下周開價及開放予公眾參觀。