

港銀減息 1/8厘 每百萬按揭月供省69元

專家：年內利率料再降 利好樓市交投

供樓佳音

美國聯儲局一如市場預期減息0.25厘，滙豐、中銀香港（02388）先後下調港元最優惠利率（P）0.125厘，達至5.125厘；渣打亦跟隨減0.125厘，P息率降至5.375厘。市場預期美國今年仍有一至兩次減息機會，業界分析指出，港銀減息已接近尾聲，今年內P最多再減0.125厘，並完結是次減息周期。

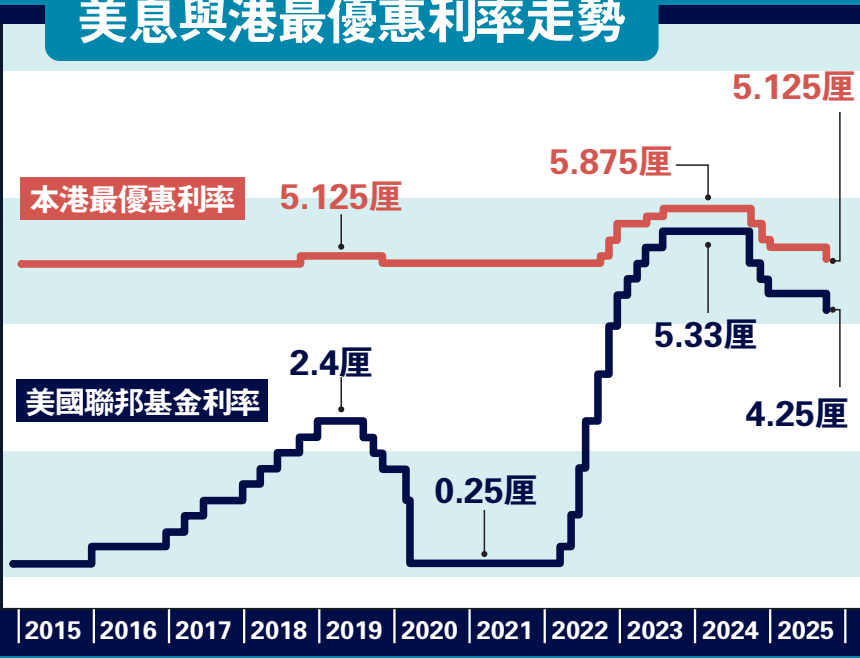
由於是次港銀僅減0.125厘，新造按揭實際按息由3.5厘微降至3.375厘。以每100萬元貸款、還款期30年為例，每月供款僅由4490元減至4421元，即每月只節省69元。

大公報記者 邵淑芬

▼香港按息下調，供樓負擔有所減輕。



美息與港最優惠利率走勢



滙豐銀行減息前，普遍P按息率及H按封頂息率為3.5厘（P=1.75厘，P=5.25厘）。現時滙豐下調最優惠利率（P）0.125厘，實際按息將下調至3.375厘。假設貸款額500萬元、年期為30年，減息前，P按息率及H按封頂息率為3.5厘，每月供款為22452元，入息要求為44904元；減息後，實際按息下調至3.375厘，每月供款將減少347元（1.5%）至22105元，入息要求將減少694元（1.5%）至44210元。

港減息已近尾聲

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝表示，是次本港銀行減息幅度不大，但預料年內尚有一次減息機會，幅度約為0.125厘，並鎖定5厘為今次減息周期的底部，而港銀減息已近尾聲。他解釋，現時最優惠利率5.125厘，已非常接近2008年金融海嘯後的低位水平，銀行進一步減息的空間非常有限。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，目前H按息以P按為基準之封頂息率計算，銀行減P令目前新按及供樓人士的按息均可同步下降，P下降0.125厘後，市場按息由3.5厘減至3.375厘，供樓負擔有所減輕。她預期，年內美國繼續減息，料年底前銀行P按息率進一步減0.125厘，市場按息將降至3.25厘。屆時銀行基本活期存款息率將降至近零水平，存息已減無可減，故此相信年底前減P周期完成，接下來按息何時進一步回落，需視乎未來拆息回落步伐及幅度。按照現時H按封頂息水平，當未來1個月拆息跌至低於1.95厘，按息將會跌穿封頂息而進一步下降。

王美鳳預期，年底前市場按息

將進一步降至3.25厘水平，與樓按相關的1個月拆息將逐步回落至2厘多水平，明年本港拆息隨美息跌勢將進一步下跌，本港按息料可進一步回落。

存款回報跌 資金或流向樓市

她續稱，現時銀行隨美減息，令買樓及正在供樓人士的供款負擔得以減輕，按息於年內續跌，拆息於年內及明年將繼續回落，相信吸引更多資金流向具潛在升值力的樓市，樓市走勢有望持續向好。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，滙豐銀行下調P，業主可進一步節省利息開支，即時減輕供款壓力，同時市民入市信心亦有所增加，可帶動樓市交投量增加，促進經濟及樓按市場的復甦。息口下跌，部分銀行對按揭業務取態將轉積極，配合政府近年放寬多項樓按措施，對樓按市場帶來正面作用。

拆息方面，他表示，雖然美息回落，但與本港拆息仍有差距，拆息回落空間有限，除非再有資金流入香港，拆息或有望於短期內反覆回落，惟短期內難重返6月份約半厘的低位。



▲香港三大發鈔銀行昨日先後下調港元最優惠利率，今年內利率可能再下調。

按揭供款利率調整

以借貸額500萬元、還款期30年計算；
P按／H按封頂息率：P=1.75厘

項目	減息前	減息後	變化
最優惠利率P	5.25厘	5.125厘	-0.125厘
實際按息 (以H按封頂息計算)	3.5厘	3.375厘	-0.125厘
每月供款	22452元	22105元	-347元 (-1.5%)
入息要求	44904元	44210元	-694元 (-1.5%)

資料來源：經絡按揭轉介研究部

專家預測港息

星之谷按揭轉介行政總裁 莊錦輝
即使美國再減息，港銀最多只能多減一次，幅度僅0.125厘，並鎖定5厘為今次減息周期底部

中原按揭董事總經理 王美鳳
年底前銀行料進一步減息0.125厘，市場按息將降至3.25厘，當未來1個月拆息跌至低於1.95厘，按息將會跌穿封頂息而進一步下降

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明
若美國年內再減息，料本港銀行下調最後一次最優惠利率，幅度為0.125厘，其後最優惠利率回復至加息周期前的水平

銀公：借貸成本降 帶動投資氣氛

【大公報訊】香港銀行公會主席禰惠儀昨表示，美聯儲昨日減息0.25厘，符合市場預期。展望未來，視乎關稅政策的影響，如果美國的經濟和就業數據仍然疲弱，美聯儲年內仍有機會再減息，港元拆息有機會跟隨下行。在港元息口下行情況下，她認為有利於香港整體經濟表現，為借貸和資產市場帶來正面影響，帶動投資氣氛，進一步改善實體經濟。

商業物業信貸風險可控

在本港零售銀行落實減息前夕，香港財資市場公會資料顯示，港元拆息（Hibor）昨日全線上升，儘管升幅溫和，介乎0.02厘至0.17厘不等，當中以期限在1個月或以下的短息變動較大。禰惠儀解釋，部分原因是開始踏入9月尾，銀行受季結因素影響，影響短期港元拆息水平。

市傳個別本地銀行尋求出售大

約78億元的房地產抵押貸款組合，禰惠儀表示，公會不便評論個別銀行。她重申，香港商業房地產貸款佔銀行整體貸款組合的比例約為14%至15%，沒有過度集中風險，整體而言風險可控。

會務方面，銀行公會首次邀請香港工業總會聯合組織海外代表團，於9月14至16日率領逾40位銀行界及本地企業的代表出訪越南河內，共同探索越南市場的新機遇，禰惠儀形容「成效顯著」，未來將繼續推動業界與政府及工商界攜手，深化周邊關係，把握新興市場及貿易走廊的機遇。



▲於下月，禰惠儀將率領香港銀行界代表團訪問越南，為香港銀行界及本地企業的代表出訪越南河內，共同探索越南市場的新機遇，禰惠儀形容「成效顯著」，未來將繼續推動業界與政府及工商界攜手，深化周邊關係，把握新興市場及貿易走廊的機遇。

聯儲大多數委員傾向再減息兩次

【大公報訊】美國聯儲局一如預期宣布減息0.25厘，達到4至4.25厘，而非部分市場人士期望的0.5厘。會後公布的點陣圖顯示，大多數委員預期今年還將減息兩次。美聯儲主席鮑威爾表示，此次減息是出於風險管理考量，目前並沒有大幅減息半厘的迫切性。

美國聯邦公開市場委員會（FOMC）以11比1的投票結果，通過減息決定，聯

邦基金利率目標區間下調至4厘至4.25厘。唯一反對的是新任理事史提芬·米蘭（Stephen Miran），他主張減息0.5厘。

鮑威爾：無迫切理由大手減半厘

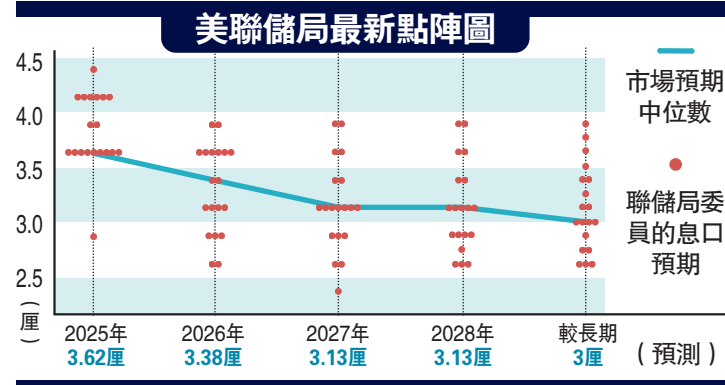
被問及何種情況才會考慮更大幅度的減息時，鮑威爾回應，會上並未形成支持減息0.5厘的多數共識。他指出，聯儲局在過去5年已大幅下調利率，通常只在有

必要進行風險管理時，才會採取更積極的減息措施，而當前並無此必要。

鮑威爾表示，目前，聯儲局貨幣政策路徑符合經濟需要，未來仍須密切關注貿易關稅、通脹及勞動市場的變化。他認為，此次減息0.25厘，已足以應對勞動市場可能出現的放緩風險。

這是美聯儲自去年12月以來的首次減息，主要目的在於支持就業市場。根據最新點陣圖，多數委員預計年內還將減息兩次，但有6名委員認為無需進一步減息，僅一名委員預期年底利率將低於3厘。

美聯儲同時上調了今年與明年的經濟增長預測，並將明年通脹率預估，從原先的2.4%上調至2.6%。鮑威爾對通脹前景並不擔憂。他指出，受勞動市場放緩和經濟增長放緩影響，自4月以來通脹持續上升的風險已經降低。他承認新關稅措施可能推升物價，但認為影響僅屬一次性，尚未構成持續的通脹壓力。



▲鮑威爾表示，此次減息是出於風險管理考量。

金管局：港經濟今年逐步向好

【大公報訊】美聯儲局公布減息0.25厘，重啟減息周期。金管局總裁余偉文昨表示，利率下調稍為減輕個人及企業的債務負擔，對香港經濟及樓市有一定正面影響，但兩者同時也受其他因素左右。他認為，本港今年經濟逐步向好，樓市則視乎市場供求及整體經濟環境等。

余偉文指出，美聯儲調低息率的決定符合市場預期，會後發表的點陣圖顯示，美聯儲可能在今年內再減息共0.5厘。但他認為，近期美國經濟數據特別是就業市場較預期疲弱，而通脹仍處於較高水平，加上經濟活動可能受關稅措施的逐步落實和其他經濟政策所影響，各種因素都令未來的減息步伐存在一定的不確定性。

香港方面，余偉文表示，貨幣及金融市場保持有序運作，港元拆息在聯繫匯率制度下，趨近美元息率，而較短期限的拆息，也受本地市場港元資金供求影響，例如季結等季節性因素及資本市場活動等。

他表示，美國未來減息幅度和步伐存在不確定性，對香港利率環境有所影響，市民在作出置業、投資或借貸決定時，需充分考慮及管

▲余偉文昨表示，利率下調對香港經濟及樓市有一定正面影響。

理利率風險。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：提升港股流動性

中銀香港經濟研究員曾之騰表示，美元重新進入寬鬆周期，有助刺激本港經濟活動，可望利好本港資產表現。具體而言，預計香港利率將隨美元利率下降而回落，有助降低企業融資成本，提升企業增加資本開支的意願；美聯儲降息有望在一定程度上對沖全球經濟的下行風險，提振製造業活動，香港貿易活動將從中受益。與此同時，港股市場可望受惠流動性環境的改善，推動估值中樞上升。

岡拉克關注美通脹攀升

委員利率取態分歧 市場添波動

然而，周二才剛宣誓就任美聯儲理事的史提芬·米蘭（Stephen Miran）卻反對減息0.25厘，反而提議大幅減息0.5厘，並且似乎支持未來更急進的減息路徑。岡拉克對此表示，聯儲局正面臨過度減息的風險。他警告，美國有可能步入實質負利率時期。

富蘭克林坦伯頓研究院全球投資策略

師拉里·哈瑟威（Larry Hatheway）指出，此次聯儲局減息0.25厘符合市場普遍預期。然而，從最新發布的點陣圖可以看出，聯邦公開市場委員會（FOMC）對今年剩餘時間的政策方向，存在顯著分歧，這可能意味著明年金融市場的波動將進一步加劇。儘管此次決議基本符合預期，市場走勢也已消化了進一步寬鬆的預期，但對投資者而言，真正的挑戰在於聯儲局尚未對市場所期待的大幅減息路徑給予明確支持。