

港銀減息1/8厘 供樓每月慳1.6%

業界：減P周期料終結 惟按揭利率仍有下跌空間

減息周期

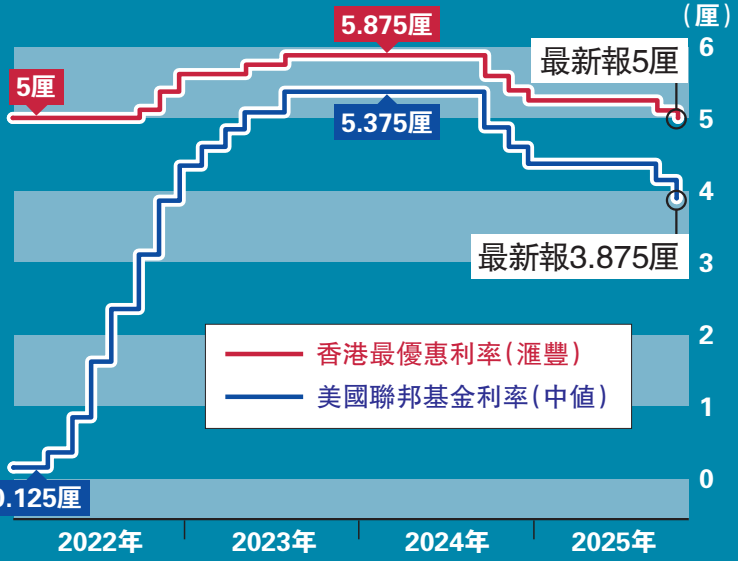
美聯儲宣布減息0.25厘，本港主要銀行滙豐、中銀等亦相繼下調最優惠利率（P）0.125厘，滙豐最新息率降至5厘，渣打則為5.25厘，紅簿仔存息重回至0.001厘。業界均認為，本港最優惠利率已減無可減，理論上減息周期已經結束，但按息仍有機會回落，未來視乎港元拆息回落速度。若年內及明年美國進一步減息，美息下跌將逐步推低港元拆息水平，預期明年按息或可進一步下跌。

大公報記者 邵淑芬



▲隨着供樓負擔減少，樓市交投有望進一步增加。

香港與美國利率走勢



星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝分析指，是次減息幅度極小，對供樓人士幫助有限，更重要的信號是本港減息周期已步入「最終章」，業主不應再存有減P幻想。他指出，在P下調0.125厘後，新造按揭實際按息由3.375厘微降至3.25厘。以每100萬元貸款、還款期30年為例，每月供款僅由4421元減至4352元，即每月節省69元，減幅約1.6%。

儘管市場預期美國年底前仍有減息空間，但莊錦輝斷言，本港銀行的減息之路已基本行至終點。他解釋，現時P重返5厘，已達到2008年金融海嘯後維持近10年的低位。由於銀行資金成本高企，需捍衛淨息差水平，因此已沒有條件再跟隨美國減息，5厘將是此輪周期的堅實底部。

提振入市信心 帶動樓市交投

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，滙豐銀行下調最優惠利率，業主可進一步節省利息開支，即時減輕供款壓力，同時亦可增加市民入市信心，有望帶動樓市交投量增加，促進經濟及樓按市場的復甦。隨着息口回落至合理水平，部分銀行對按揭業務取態已轉為積極，配合特區政府近年多項樓按放寬措施，對樓按市場帶來正面影響。他指，最優惠利率已回復至加息周期前的水平，理論上本港銀行的減P周期已正式結束。

拆息方面，曹德明表示，雖然美息再度回落，但幅度不大，加上本港銀行體系總結餘暫時仍維持約542億港元，使HIBOR（香港銀行同業拆息）回落空間相對有限，除非再有資金流入本港銀行體系，HIBOR或有望反覆回落，惟短期內難以重返6月份低至半厘的低水平。

存息近零 租金回報更顯吸引

中原按揭董事總經理王美鳳表示，銀行基本活期存款息率亦降至零水平，存息已減無可減，相信減P周期已完成，然而美息未來續跌，本港減息期仍延續，按息下跌步伐視乎未來拆息回落速度。按照現時H按計劃封頂息，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。若年內及明年美國進一步減息，美息下跌將逐步推低港元拆息水平，預期明年按息或可進一步下跌。

王美鳳表示，目前息率下跌存息歸零，推動資金尋出路尋求較好回報，今年物業之平均租金回報升至高達3.6厘，部分屋苑租金回報超過4厘，吸引更多資金流向租金回報可觀、樓價見底回升潛力大，以及借貸成本降低的樓市，加上股市熱帶動套股換樓尋求穩定回報意欲增，以上因素料可鞏固樓市走勢持續向好。

減息令按揭還款負擔減少

假設貸款額為500萬元（還款期：30年） P按計劃／H按計劃封頂息率：P-1.75厘				
減息前	最優惠利率	實際按息	每月供款	入息要求
	5.875厘	4.125厘	2.4232萬元	4.8464萬元
減息周期開始	最優惠利率	實際按息	每月供款	入息要求
	5.625厘	3.875厘	2.3512萬元（-720元或3.0%）	4.7024萬元（-1440元或3.0%）
	5.375厘	3.625厘	2.2803萬元（-1429元或5.9%）	4.5606萬元（-2858元或5.9%）
	5.125厘	3.375厘	2.2105萬元（-2127元或8.8%）	4.4210萬元（-4254元或8.8%）
	5.000厘	3.250厘	2.1760萬元（-2472元或10.2%）	4.3520萬元（-4944元或10.2%）
註：假設H按計劃以封頂息率計算			資料來源：經絡按揭轉介研究部	

金管局：融資成本降 改善市場環境

【大公報訊】美國聯儲局宣布降息25個基點後，香港金管局也跟進下調基本利率25個基點至4.25厘。金管局總裁余偉文表示，此次降息將對本地經濟和房地產市場帶來積極影響。余偉文指出，在聯繫匯率制度下，香港銀行同業拆息（HIBOR）將逐步回落，有助降低融資成本。儘管房地產市場受多種因素影響，但近期住宅市場已趨於穩定，利率下行將進一步改善市場環境。

銀公：港息未必再跟美息

回顧2022年，美國共加息11次，累計幅度達5.25厘，而香港銀行僅上調最優惠利率



0.875厘。香港銀行公會署理主席陳銘僑指出，過去香港未完全跟隨美國加息，因此若美國未來進一步降息，香港未必完全跟隨的情況也屬常見。陳銘僑表示，美聯儲主席鮑威爾強調仍

需觀察經濟數據，市場對12月繼續降息的預期有所降溫，未來美國利率走勢仍存在不確定性。此外，中美兩國元首近日會晤釋放了積極信號，並預告將簽署經貿協議，此舉有助消除市場不明朗因素。他認為，中美貿易摩擦緩和及減輕通脹壓力，為實施更寬鬆的貨幣政策創造條件。

陳銘僑進一步指出，在聯匯制度下，港息大致跟隨美息走勢，但也受本地資金供求影響。目前，銀行體系總結餘已降至約540億元的相對緊張水平，預計香港銀行同業拆息短期內將窄幅上落。他預測，1個月拆息在今年餘下時間將維持在3厘至3.5厘的區間。

景順：新興市場股債受惠弱美元

【大公報訊】景順亞太區環球市場策略師趙耀庭指出，美聯儲再減息25點子，雖然與金融市場廣泛預期一致，但決策並非一致通過，未來的降息將更加依賴數據。他預期，美聯儲12月將減息一次，並將維持循序漸進的放寬政策路徑，政策利率可能在2026年底達到3厘至3.25厘。

趙耀庭表示，市場對連續減息的預期可能太極端，超出應有的合理範圍。隨着市場降低對12月減息的預期，美國國債收益率全線上升，聯邦基金期貨顯示12月降息概率由

92%降至67%，明年底的預期政策利率由2.95厘上調至3.05厘。他認為，美聯儲可能比其他主要央行更積極放寬政策，這雖支持美國股市，但亦為美元帶來進一步貶值的潛力。美元走弱，加上美國以外地區的經濟增長表現更好，將支持新興市場股票及債券。

恒生：AI概念股看高一線

恒生銀行高級經濟師唐嘉逸表示，若然中美貿易談判取得進展，關稅導致的美國通脹上行風險或會減少，加上美國勞工市場挑

戰依然存在，12月份會議仍有減息的空間。因應聯儲局繼續減息，本港利率有望跟隨向下，支持香港經濟以及資產市場表現。

恒生銀行財富管理首席投資總監梁君猷表示，美國總統特朗普普與各貿易夥伴正陸續完成談判，加徵關稅的幅度不如市場原先預期大，向來以出口為重的一些亞洲市場的股市亦因此繼續看好，加上人工智能（AI）的題材受環球各國政府和龍頭科技企不停推廣而持續發酵，相信亞洲的AI概念股在今季仍備受關注，將帶動亞股跑贏大市。

鮑威爾：委員對12月減息取態分歧

【大公報訊】美聯儲宣布減息0.25厘，但儲局主席鮑威爾在記者會上，對12月份會否減息卻抱審慎態度，他指出，屆時是否再次減息並非板上釘釘，而且更遠非如此。利率期貨市場預期，12月份減息的機會明顯減低，但仍仍然高達七成。

今次美聯儲以10對2票通過減息決定，其中，儲局理事米蘭再次促請減息半厘，而堪薩斯儲備銀行行長Jeffrey Schmid則建議維持利率不變，原因是通脹壓力仍然未消除。

政府停擺 經濟數據不足

美聯儲的聲明亦承認因受華府停擺的影響，得到的數據並不充分。鮑威爾在記者會中亦有提及此事，重申將會盡量搜集所有可取得的資料，並詳盡分析和仔細參考。但他亦承認，這些私人數據可能無法了解所有經濟細節，強調不能取代政府統計。

通脹方面，9月份消費物價指數（CPI）錄得3個月以來最低升幅，但核心指數卻按年增長了3%，高於該局的目標。但是，鮑威爾對物價壓力卻表現得不太特別憂慮，並仍然

相信通脹率正走向接近2%的目標水平。

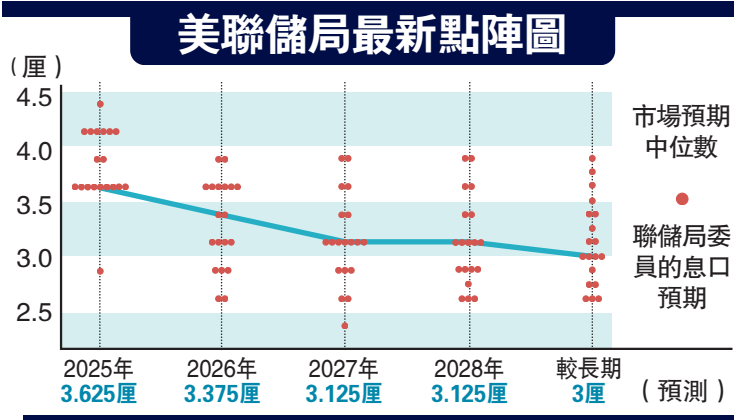
美聯儲宣布最新利率後，鮑威爾表示，局方決定減息0.25厘，反映寬鬆貨幣政策以支持正逐步轉冷的勞工市場的決心。然而，他對利率前景，卻表現得審慎，指出聯邦公開市場委員會對12月份貨幣政策的取態非常分歧，再次減息並非板上釘釘，而貨幣政策亦非事先已制定好，更遠非如此。他又表示，部分委員認為或應退後一步，了解勞工市場是否真的存在下行風險，以及強勁的增長

是否真的存在。利率期貨則顯示，雖然12月份減息的機會率明顯減少，但仍然高達七成。

至於縮減資產負債表方面，聯儲局在會後聲明中提到，將於12月1日起開始暫停這個操作，結束自從2022年以來的縮表行動。在這段時期內，聯儲局已減持了逾2萬億美元的國庫債券和按揭抵押證券，令局方的資產負債表現已縮減至6.6萬億美元以下，為自從2020年以來最低水平。



▲鮑威爾在記者會上表示，12月減息非既定安排。



華爾街減息預期降溫

【大公報訊】美聯儲主席鮑威爾在記者會上，提到12月份會否再次減息時，指出這並非既定安排。在拋出這個震撼彈後，美國銀行證券部高級經濟師Stephen Juneau指出，鮑威爾的言論比市場預期的更鷹派。他相信，鮑威爾此言論的目的，是要反映出聯儲局內不同委員的意見，包括兩名懷疑是否有需要再次減息的委員。

然而，摩根大通資產管理公司固定收益部執行董事Kelsey Berro則相信，最令市場意外的是鮑威爾在未來減息機會率方面，改變了市場的預期，看來他是有意令12月份會議的結果難以預測。TD Securities美國利率策略部主管Gennadly Goldberg亦同樣相信，鮑威爾向市場潑冷水，令他們相信12月份並不會自動減息，而要等待陸續出台的數據，才可肯定再減息是否必要。

野村證券甚至相信，12月份將不會再減息，雖然未來公布的數據將會偏鴿，但勞工數據的疲弱程度卻不足以令美聯儲再次出手，該局今年減息周期已完，明年則會再減三次，包括3月、6月和9月。