

港減息周期完結 銀行料增回贈吸按揭客

分析：明年回贈料突破1% 更多專才相關優惠出爐

市場焦點

美國聯儲局決

議調低聯邦基金利率0.25厘，香港三大發鈔銀行並未有跟隨減息。按揭界人士認為，本地銀行經歷過去兩年五次調低最優惠利率（P）後，基於成本因素，已經減無可減。雖然本港減息周期完結，但銀行界可能通過增加按揭回贈吸引按揭客戶。

回顧今次減息周期，中原按揭董事總經理王美鳳指出，按息由4.125厘降至3.25厘，置業者每月供款大幅減少一成。經絡按揭轉介營運總監張顥曇相信，供款壓力減輕，有望促進經濟及樓按市場復甦。

大公報記者 劉鑑豪



▲業界指出，一個月拆息貼近按息，反映本港銀行按揭利潤仍微薄。

美聯儲今次減息屬於市場預期，而香港銀行維持最優惠利率不變亦為市場預料之內。滙豐銀行宣布，維持最優惠利率不變，保留在目前5厘水平。中銀香港維持港元最優惠利率5厘，活期儲蓄存款利率維持0.001厘。若果活期儲蓄存款每日戶口結餘在100萬港元或以上，將可享有額外年利率0.001厘。渣打宣布，優惠貸款利率維持不變，為5.25厘。港元儲蓄戶口利率亦維持不變。

經絡按揭轉介營運總監張顥曇表示，回顧香港2024年至2025年間減息周期，本地銀行先後減息五次，合共0.875厘，P按息率、H按封頂息率亦由減息周期前的4.125厘，下調0.875厘至現時3.25厘。由於今次美聯儲減息幅度較保守，香港銀行同業拆息（HIBOR）回落空間相對有限，料HIBOR明年初大致徘徊在2厘至3厘區間，以一般新造H按計劃H+1.3%計算，H按業主短期內仍需以封頂息率3.25厘供樓。

按息短期下調空間不大

張顥曇認為，現時息口回落至合理水平，對比減息周期前，業主利息開支有所減少，供款壓力得以紓緩，可以增加市民入市信心，有望帶動樓市交投量增加，促進經濟及樓按市場的復甦。

星之谷按揭行政總裁莊錦輝認為，香港銀行最優惠利率已經見底，加上銀行拆借成本高，短期內再下調按息空間不大。莊錦輝相信，明年銀行提供的按揭回贈將會突破1%，進一步刺激按揭市場。事實上，近期大型銀行已提前為明年按揭業務作出部署，提供的按揭回贈高達1%；相信中小型銀行把優惠加碼以爭取客戶，牽動市場新一輪價格競爭，屆時整體按揭回贈比率將突破1%。他續稱，外來專才在港置業成為不可逆轉的趨勢，是銀行重視的客戶群，預料明年會有更多關於專才的按揭優惠出爐。

中原按揭董事總經理王美鳳相信，除非美國息口政策出現改變，或者香港資金流向出現明顯變化，導致拆息大幅下跌，又或引致銀行下調按揭計劃息率，否則明年按息將維持在現時3.25厘水平；一個月拆息則貼近按息，反映銀行按揭利潤仍微薄。未來拆息將有所下跌，有利降低銀行資金成本，銀行或有較大空間增加按揭優惠。

資金料持續流向樓市

王美鳳表示，現時按息已由4.125厘降至3.25厘，累減0.875厘，令新按及供樓人士的供款負擔得以紓緩。以貸款額100萬元，按揭30年期計算，每月供款由4847元降至4352元，每月供款減少495元，降幅達到10.2%。若以現時新造按揭平均按揭額約450萬元，按揭30年期計算，每月供款由21809元降至19584元，每月節省2225元，減幅10.2%。

她指出，現時按息處於中性偏低水平，而存息「歸零」，將推動資金尋求較好回報。基於物業租金回報高、樓價追落後回升潛力大，預料可持續吸引資金流向樓市。

樓市受惠低息 明年最樂觀升15%

【大公報訊】美聯儲連續三次減息，惟港銀今次未有跟隨，綜合業界人士分析，相信美國減息周期未結束，本港封頂按揭息率明年仍有下跌空間，對本港樓市依然看好。

中大經濟系副教授兼劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量認為，臨近年底，銀行資金一般都會比較「手緊」，所以無必要跟隨美國降息，但美國減息周期仍然持續，不排除日後會再次跟隨美國步伐減息，相信本港樓市上升趨勢持續。



▲業界人士相信美國減息周期未結束，本港封頂按揭息率明年仍有下跌空間，對本港樓市看好。



港銀五次減息後每月供款變化(2024年9月至2025年10月期間)

例子：100萬元貸款	25年期		30年期	
	按揭息率	每月供款	最低月入要求	每月供款
2024年9月： 4.125厘(減息前)	5348元	10696元	4847元	9694元
目前：3.25厘	4873元 (減475元或8.9%)	9746元 (減950元或8.9%)	4352元 (減495元或10.2%)	8704元 (減990元或1.6%)

註：例子以按息／封頂息低至P-1.75% (現時P為5%) 計算

資料來源：中原按揭研究部

為何香港不跟隨美國減息？

話你知

美聯儲今次調低聯邦基金利率，本地銀行卻未有如過往般跟隨減息。對此，本地按揭業界人士解讀本地銀行最新按兵不動的原因。中原按揭董事總經理王美鳳解釋稱，本地銀行在9月至10月分別減息兩次，而銀行基本活期存款已降至零水平，現時存款已減無可減。再者，本地銀行最優惠利率（P）自去年至今已累積降低0.875厘，抵銷對上一次加息周期的加幅，所以減P周期已經完成。因此，今次美聯儲減息

後，本地銀行維持P不變，符合市場預期。

P跌至40多年來低位

經絡按揭轉介營運總監張顥曇表示，最優惠利率回復至加息周期前水平，理論上本地銀行沒有減息的空間。星之谷按揭行政總裁莊錦輝指出，現時最優惠利率已回落至5厘，屬於40多年來低位，而香港銀行同業拆息（HIBOR）近期維持於3厘水平，反映銀行拆借成本較高，所以短期內未有空間下調H按的封頂息率。

余偉文：港經濟發展正面 繼密切監察市場

【大公報訊】香港金融管理局總裁余偉文表示，美聯儲調低息率的決定大致符合市場預期。根據會後發表的點陣圖（dot plot），顯示美聯儲有可能於2026年內再減息0.25厘，但通脹走勢和就業市場情況仍存在較大的不確定性，故未來的貨幣政策走向「尚有待觀察」。

他續說，美國未來息率走向仍存在不確定性，對香港的利率環境亦會有所影響，呼籲市民在作出置業、投資或借貸決定時，需

充分考慮及管理利率風險。金管局會繼續密切監察市場變化，維持貨幣及金融穩定。

余偉文表示，美國減息對本港樓市及經濟有正面作用。本港經濟在過去數季有正面發展，股市表現不錯，樓市穩定，相信對消費市場有一定幫助。

因應美聯儲減息0.25厘，金管局按既定機制，下調貼現窗基本利率至4厘，即時生效。

本港主要零售銀行沒有跟隨調整最優惠

貸款利率，而港元拆息方面，除了1個月拆息（微升近0.02厘至3.13厘）和6個月拆息（維持於3.1厘不變）之外，其他期限的拆息均錄得下跌，儘管幅度溫和。

截至昨晚6時，港匯大致於7.7833附近徘徊，較上一交易日輕微走弱大約20點子。

余偉文表示，在聯繫匯率制度下，港元拆息整體上趨近美元息率，而較短期限的拆息，同時受本地市場港元資金供求（例如年結等季節性因素）及資本市場活動的影響。

美重啟買債 維持市場流動性

【大公報訊】聯儲局如期減息0.25厘，主席鮑威爾在會後除了暗示在明年初將會暫停減息外，同時還宣布買債規模未來幾個月維持較高水平，其目的是在較長時間內，維持充足的儲備金供應，從而確保局方能夠有效控制政策利率。但他同時強調，這些措施與貨幣政策立場本身是分開，並不代表政策取向的改變。

鮑威爾表示，技術性的購買債券將於周五啟動，而未來30天將購買400億美元國債。市場交易公司Curavature Securities的Scott Skyrn認為，今次買債的規模較該局

早前退市時減持按揭債券的規模還要大，變相是向市場注入新資金。

聯儲局重啟買債，將令該局的資產負債表再次擴大，而聯儲局在本月初才停止縮表。事實上，自2022年以來，聯儲局便一直在縮表，即讓國庫和按揭債券到期而不更換新一批，以達到縮表的效果。不過，鮑威爾強調，今次買債目的是維持市場流動性水平，以確保儲局能有效地控制以利率為目標的制度。而聯儲局亦在聲明中表示，買債規模未來幾個月維持較高水平，目的是在較長時間內，維持充足的儲備金供應以抵銷明年4月預

期大幅增加的非流動負債。之後，買債的規模將會大幅回落至目前預期的季度性水平。

另外，雖然鮑威爾暗示明年1月份未必會減息，但他同時指出，聯儲局下一步的行動不會是加息，其言論被視為偏鴿，市場因而估計，聯儲局在明年將會再減息兩次，比起點陣圖所預計的只減一次要多。鮑威爾在記者會上表示，美國勞工市場正經歷顯著放緩，即招聘和裁員均減少，就業增長從年初以來大幅減少，原因是勞工供應放緩。正因為勞工市場風險增加，但通脹又持續高企，故該局的政策措施必須要取得更精確的平衡。

新盤現提價潮 皇都貨尾割一加3%

【大公報訊】儘管本港銀行不跟隨美國減息，但在樓市氣氛向好的情況下，新盤再現加價潮。新世界（00017）旗下北角皇都，將全盤最後9伙一房戶割一加價3%，下周一生效，並即日售出3伙；此外，會地旗下日出康城SEASONS系列，餘貨有加價空間。

新世界表示，皇都本月底售出16伙，套現近1.1億元。銷售持續理想，隨即修訂價單，將全盤最後9伙一房戶割一加價3%，其中31樓B6室，實用面積361方呎，一房設計，折實價由791.7萬上調至815.7萬元，加幅3%，將於下周一生效。

加價奏效，有買家怕加價買貴貨，於發展商宣布加價後即時入市，該9伙即日沽出3伙，包括上述的31樓B6室。

皇都累售382伙，佔單位總數逾98%，開售不足一年，全盤幾近沽清，套現逾41.5億元。全盤只餘下6伙待售。

新世界系內的油麻地嘉里昨日截票，連日累收逾2500票，超額逾38倍，當中不乏大手投資者，超過30%有意認購全層3個單位，更多有於一組表示有意認購9伙。另外亦有超過60%入票者為港漂人士。

SEASONS今年售740伙套47億

另外，會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，旗下日出康城SEASONS PLACE，今年售近740伙，套現逾47億元。周內展開交樓程序，現樓單位及會所同時向公眾開放，預告加推有提價空間。整個系列開售至今累售近1700伙，套現逾107億元。

新地（00016）今年壓軸一擊的西沙SIERRA SEA 2A期，樓盤布局圖及戶型曝光，發展商早前披露鐵定聖誕節前發售。新地副董事總經理雷霆表示，西沙大型住宅發展項目規劃細緻，並作為新地歷來最大型私人住宅項目，配合大型度假式園林會所，集多項傲人優勢於一身。

新地代理總經理胡致遠表示，第2A期由4座大樓組成，提供727個單位，採取一字形橫排式布局，整體單位享有最廣闊的視野，前後盡覽西沙一帶山水景觀。

該期數標準戶涵蓋一房至三房，實用面積由約300至810方呎，當中一房及兩房單位佔整體逾7成，另有連花園或天台的特色單位，標準分層住宅物業層與層之間的高度最高為3.325米。

短炒獲利 寶翠園半年賺10%

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，美國重啟買債，資金充裕情況下，香港HIBOR有望下調，加上各國央行持續放水，對經濟及樓市均帶來刺激作用，香港樓價明年勢追落後，料升幅達15%。

此外，樓價持續回升，二手短炒升浪蔓延至西半山豪宅，消息人士透露，西半山寶翠園本月暫錄3宗二手買賣，其中5座中層A室，實用面積1103方呎，投資者今年3月以2300萬元購入，日前以2538萬元轉售，持貨約半年，賬面大賺238萬或10.3%，料為去年撤辣後該屋苑首宗短炒獲利成交。另外，元朗溱柏9座低層C室，實用面積558方呎，以547萬易手，投資者持貨13個月賬賺92萬，單位炒貴20%。