

港元拆息料隨美息降 按揭與企貸受惠

阮國恒：關注商業地產信貸質素 難料不良貸趨勢

息口走勢

在聯匯制度下，香港息口走勢的大方向是跟隨美息，惟市場人士普遍相信香港本輪減息周期已經完結，最優惠貸款利率（Prime Rate 簡稱P）再下調的空間有限。香港金融管理局副總裁阮國恒表示，即使如此，現時大部分銀行貸款（包括按揭貸款和企業貸款）也是與港元拆息（Hibor）掛鈎；如果美聯儲減息，Hibor也會跟隨變動，本地市場仍然可以受惠。

大公報記者 黃裕慶

截至2025年11月底，接近九成未償還銀行按揭貸款是以Hibor作為定價參考（簡稱H按）。此外，雖然企業貸款未有確切數據，惟金管局粗略計算，「好大部分」也是與Hibor掛鈎。

最優惠利率減無可減

銀行最基本的商業模式，是依靠NIM和利息收入，主要是從存戶接收存款，然後透過放貸，從中賺取息差。阮國恒表示，如果銀行進一步減P，而存款利率無法同時下調，意味NIM進一步受壓，銀行抵禦風險的能力也會削弱。從監管機構和風險研判的角度出發，他坦言「我都唔想銀行再挾NIM」，而是希望銀行體系能保持「safe and sound」（安全及穩健）。

金管局統計數字顯示，香港零售銀行淨息差在2025年首3季收窄至1.47%，去年同期則為1.50%。阮國恒指出，本港銀行的淨息差（NIM）在國際上「已是好低水平」，相比之下，美國市場的銀行淨息差大致在2%以上。

淨息差受壓損銀行盈利能力

美國自2024年9月起踏入減息周期，港元利率跟隨美聯儲減息而下跌，導致零售銀行淨息差持續受壓。金管局指出，香港主要銀行的最優惠貸款利率在今次減息周期累計下調0.875厘，已抵銷由2022年至2024年加息周期的升幅。現時最優惠貸款利率已回到2021年的水平，進一步下調的空間有限。

阮國恒說，如果本港銀行進一步減P而沒有相應降低存款利率，將對淨息差構成額外壓力，並可能影響銀行的盈利能力。金管局統計數據顯示，雖然香港零售銀行整體除稅前經營溢利在2024年及2025年首3季仍錄得溫和增長，但盈利上升主要由非利息收入增長所帶動。

即使淨利息收入由於銀行持有債務工具等附息資產增加而在2025年首3季稍微回升，但其對利潤增長的貢獻仍較2024年前為低。

即使本地市場息口有望跟隨美息下行，不過阮國恒表示，商業房地產相關貸款的資產質素「仍有挑戰性」。最新數據顯示，本港銀行體系的特定分類貸款比率（相當於不良貸款率NPL）在2025年9月底為1.98%。由於不良貸款率受眾多變數影響，外圍因素包括美息走勢，以至地緣政治局勢等，他坦言「千萬不要預測NPL走勢」。



▲阮國恒表示，如果美聯儲減息，Hibor也會跟隨變動，本地市場仍然可以受惠。資料圖片



▲市場人士相信香港本輪減息周期已經完結，最優惠貸款利率（P）再下調的空間有限。

▲金管局統計數字顯示，香港零售銀行淨息差在2025年首3季收窄至1.47%。



聯儲本周料按兵不動 6月始減息

【大公報訊】美國聯儲局將於本周議息，市場估計維持利率不變機會高達95%。利率期貨更顯示，聯儲最快要到6月才會再度啟動減息，這與外電訪問經濟師後的結果一致。

芝加哥商品期貨交易所聯儲局觀察工具最新顯示，聯儲局在1月28日議息會後維持利率不變的機會高達95%，減息0.25厘的機會只有4.4%，與一周前的預測相同。外電訪問經濟師的結果亦顯示，全部估計1月27至28日會議上將維持利率於3.5厘至3.75厘不變，野村高級美國經濟師Jeremy Schwartz相信，經濟表面上很強勁，聯儲局應該會按兵不動，甚至可能在今年稍後時間或明年再研究加息。

而且，接受訪問的經濟師中，大部分相信聯儲局在本季，甚至在儲局主席鮑威爾在五月離任前，也不會再減息。

事實上，美國利率期貨亦顯示，今年首次減息的時間是在6月份，多於一個月前所估計的4月份。與此同時，外電訪問經濟師後，大部分亦相信6月前不會再減息，原因是美國經濟在次季和第三季錄得強勁增長，令人相信早前的政府停擺並未拖慢增長的步伐。美國經濟經過第三季強勁增長4.4%後，第四季估計將增長2.1%。

西沙盤周三推165伙 均呎11649元

【大公報訊】新地（00016）旗下西沙項目SIERRA SEA第2A期銷情火熱，第2B期隨即接棒登場，發展商新近公布銷售安排，本周三以價單形式公開發售165伙，折實平均呎價11649元，屬原價加推；其餘21伙則以招標形式銷售。

新地副董事總經理雷靈表示，SIERRA SEA第2A期有海量向隅客，集團上周四馬上公布第2B期1號價單，由於收票情況踴躍，日前加推90伙，並落實銷售安排。

豪客斥逾2600萬購激晨2伙

新地代理執行董事陳漢麟補充，今次銷售安排推出合共186伙，其中165伙以價單形式公開發售，價單單位當中有118伙為兩房單位，47伙為3房單位，折實平均呎價11649元，入場單位為1座2樓J室，屬於實用面積443方呎的兩房單位，折實售價為455.17萬元；最高售價是1座8樓A室，屬於實用面積701方呎的三房戶型，折實售價為874.56萬元。至於其餘21伙則以招標形式發售。

陳漢麟表示，本周三銷售安排

分為A組和B組，大手組別最多可買3至6伙，今日截收購樓意向登記，目前初步估計已逾3萬票，料約四成為大手客。

綜合市場資訊，過去周末一手成交約170宗。當中，由新世界發展（00017）夥拍帝國集團、資本策略地產（00497）、麗新發展（00488）及港鐵（00066）合作的黃竹坑站激晨II上週更新價單，涉及43伙，加幅最高逾3%，今日（26日）生效，買家紛紛趕加價入市，該盤周末連環沽10伙，套現近1.5億元，昨日更錄大手買家「一客兩食」斥逾2600萬元連購2伙兩房單位，而激晨系列本月

累沽38伙，開售至今共售744伙，佔全數單位逾90%，共套現近128億元。

會德豐地產與港鐵合作的黃竹坑站DEEP WATER SOUTH，昨日與汽車品牌瑪莎拉蒂（MASERATI）合辦「港島南極致奢華體驗之旅」。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，項目公布命名以來已接獲超過1000宗查詢，當中約七成計劃自住，其餘三成作投資用途。黃光耀續說，集團預計在《財政預算案》公布前，率先以招標形式推售項目6B期的三房及四房單位，意向價將參考同區及深水灣、壽臣山一帶近期豪宅成交紀錄。



▲黃光耀（左二）表示，DEEP WATER SOUTH公布命名以來已接獲超過1000宗查詢。



▲雷靈（左）表示，SIERRA SEA第2B期本周三價單發售165伙。旁為陳漢麟。

十大屋苑周末14宗成交升55%

【大公報訊】樓市小陽春提早來臨，準買家加快入市步伐，地產代理統計的周末十大屋苑成交投量齊齊上升，其中美聯統計的十大屋苑兩日錄得12宗，是連續5個周末維持於雙位數水平；中原錄得14宗成交，按周升55.6%。

據美聯物業統計，過去周末十大指標屋苑共錄12宗買賣，按周升1宗或9.1%，是連續第5個周末維持雙位數水平。美聯物業高級董事布少明表示，西沙大型新盤熱銷，刺激樓市

氛圍，最近利好因素湧現，長短線投資客均加速入市，帶動樓市交投表現向好。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，中原地產十大屋苑周末錄得14宗成交，按周升55.6%，創10周新高，由於「小陽春」確認，買家恐遲買會貴紛紛加快入市，令一、二手交投皆旺。

有樓市風向標之稱的鯽魚涌太古城，本月截至昨日已錄35宗成交，創2024年3月後約21個月的單月新高。美聯物業區域經理吳肇基

表示，太古城錄得「帶票睇樓」並即場落訂成交，單位為耀星閣高層H室，實用面積603方呎，略減5萬即以925萬元沽出，實用呎價15340元，買家睇樓時已準備支票，參觀後認為條件合適，即場還價並落訂。

中原地產太古城東山閣資深區域營業董事趙鴻運表示，太古城過去周末錄3宗成交，包括景天閣一伙頂層2房單位，升降機不能直達，仍獲買家以1120萬元購入，實用呎價15115元。

榮耀夥泡瑪特推潮玩手機 銷售火爆

【大公報訊】備受期待的榮耀500 Pro MOLLY 20周年限定版在榮耀商城、授權電商平台及線下體驗店正式開啟首銷。作為榮耀與泡瑪特深度共創、被業界譽為手機圈首個官版「潮機」的聯名力作，目前不只在線上平台銷售火爆，線下門店更是一機難求。

據了解，榮耀500 Pro MOLLY 20周年限定版是以MOLLY經典的「小畫家」形象為靈感，通過精細化CMF工藝將IP形象與曜石黑機身融合，令產品的收藏價值大大提高。此外，手機的點亮螢幕的專屬壁紙、充電動效及可自定義的相機浮水印，不少細節都充滿了MOLLY元素。而且隨贈的聯名禮盒採用「發光旅行箱」設計，內含彩窗透卡、定製手機殼、卡針、手機掛繩等豐富周邊，極大地增強了開箱的儀式感。

事實上，榮耀500 Pro MOLLY 20周年限定版絕非只是「潮玩」玩意，因其搭載了驍龍8至尊版旗艦晶片，配合榮耀自研幻影引擎3.0，確保大型遊戲穩定滿幀運行；另搭載了射頻增強晶片C1+，優化弱網環境下的連接體驗。續航方面，在7.75mm的輕薄機身內，容納了8000mAh青海湖電池，並支持80W有線與50W無線快充。

值得注意的是，影像體驗是此次手機升級的重點，榮耀500系列全新新增「超清模式」，支持一鍵直出4K Live實況，並適配小紅書無損上傳。榮耀500 Pro MOLLY 20周年限定版（16GB+512GB）售價4499元人民幣，國補後價格為3999元，另贈送2年電量寶。目前榮耀已在北京、上海等全國百座城市啟動聯名主題店及快閃活動，用戶前往打卡還有機會贏取限量周邊產品。



▲榮耀500 Pro MOLLY 20周年限定版，國補後價格為3999元。