

最優惠利率不變 按揭息維持3.25厘

專家：供樓省開支 可轉用定息計劃

息口預測

美聯儲一如預期，維持利率不變，在聯匯制度下，本港多家主要零售銀行也步伐一致，維持港元最優惠貸款利率（簡稱P）於現有水平不變，滙豐、中銀香港、恒生同為5厘，渣打香港則為5.25厘。金管局指，美國息率的未來走向存在不確定性，呼籲市民審慎管理利率風險。分析指出，今年本港按揭料維持3.25厘左右，目前部分銀行推出定息按揭計劃，變相提早幫助客戶減息，建議置業人士考慮。

大公報記者 黃裕慶

中原按揭董事總經理王美鳳表示，本港的減息周期已提前於去年完結，相信今年的最優惠利率仍將維持於現有水平。不過，縱使最優惠利率不變，而港元拆息（Hibor）繼續受外圍減息周期延續所影響，預料下半年美息續跌，港元拆息將繼續處於回落走勢。本港以H按為主流的實際按揭，預期仍會處於封頂息水平（3.25厘）一段時間。

大行推首三年2.73厘

現時市場主流按揭計劃是與Hibor掛鈎的H按。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，除了H按，現時有3間大型銀行推出首三年2.73厘的定息按揭計劃，息率較一般新造P按及H按計劃的3.25厘低52點子，變相提早幫助客戶減息，建議有意置業人士考慮。

在聯匯制度下，香港息率的大方向是跟隨美息。香港金管局指出，根據點陣圖顯示，美聯儲有可能於2026年內再減息0.25厘；但市場普遍認為，美國未來貨幣政策走向存在較大不確定性，而近期中東局勢緊張，對油價以至美國通脹走向帶來更大變數，對香港的利率環境亦會有影響。

議息會議後，利率期貨顯示，市場迅速將年內減息0.25厘的預期下調至58%，中銀香港財富策略及分析處主管張詩琪表示，相比美聯儲的利率中位數預期（即減息一次）更為保守。不過張詩琪認為，美聯儲年內仍

然有減息的可能，關鍵取決於油價對美國經濟的影響程度，以及就業市場是否仍維持健康。

恒生銀行高級經濟師唐嘉逸則預期，美聯儲2026全年仍有兩次減息空間，每次0.25厘。主要考慮到能源價格急升對通脹帶來的長遠影響有限，以及即將上任的聯儲局主席立場可能「偏鴿」。

金管局續說，香港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，整體上趨近美元息率，而較短期限的拆息，會同時受本地市場港元資金供求影響，例如季節性因素及資本市場活動。

議息結果公布後，港元拆息大致保持穩定，變化不大。與H按相關的一個月港元拆息昨日報2.05厘，大致持平。

港匯料逐步移向7.85

截至昨晚9時左右，港匯大致於7.8342附近徘徊，與同年期美元SOFR的差距約132點子。對於港匯最近走勢，曾於周三（18日）貼近7.84水平，是年初以來最弱，上海商業銀行財資研究部主管林俊泓解釋，主要是由於港美息差擴闊並維持較大差距，套息交易頻繁所致。根據2025年經驗，當港匯走弱至7.84時，大約一個月之後，就會觸及1美元兌7.85港元弱方兌換保證水平，故不排除港匯短期再度觸及弱方兌換保證的可能。

蒼淳首批50伙 入場費398.8萬

【大公報訊】新盤蜂擁出擊，月內第5個新盤開價。宏安地產旗下黃大仙蒼淳，首度推出50伙價單，折實平均呎價18088元，較毗鄰同系兩年前推售的蒼鳴首批開價約18%，開放式單位入場費4球有找。周六收票最快下周開賣。

均呎1.8萬 兩年升18%

宏安地產執行董事程德韻表示，蒼淳首張價單涵蓋4伙開放式、42伙兩房及4伙三房，實用面積209至520方呎，樓價折扣額30%，折實398.8萬至926.7萬元，折實呎價16078至19660元，折實平均呎價18088元。程德韻形容為「即買即收租快享受價」。

項目樓花期不足5個月，睇準形勢特別提供傢俬優惠，開放式單位買家可獲贈傢俬組合或1.2萬元現金津貼折扣。入場單位為2樓J、3樓J及5樓J室，全為開放式戶型，實用面積209方呎，3伙以一口價折實398.8萬元發售，折實呎價19081元。

宏安地產營業及市務部總經理黃文浩指，兩房售價最低為2樓D室，實用面積360方呎，折實578.8萬元，折實呎價16078元。三房單位包括5樓G室，實用面積432方呎，折實828.8萬元，折實呎價19185元。

資料顯示，同區對上一個發售的新盤為系內的蒼鳴，2024年1月首推50伙折實平均呎價15326元，事隔兩年，蒼淳開價約18%，並與本月初公

布首張價單的建源旗下巴角映居，首批折實平均呎價18888元相若。

兩個全力較銷中的新盤今日撞期開價。包括港鐵駁船拍信置等合資的日出康城海堤灣I，有機會今日公布首張價單，主要涉及一房及兩房戶型。

會所模型昨日首度向傳媒展示。港鐵常務總監物業及國際業務鄧智輝，由信和置業主席黃永光陪同參觀項目展覽廳。鄧智輝指，海堤灣I為康城壓軸最後一期項目，公司十分重視。黃永光表示，集團對海堤灣I銷情充滿信心。

信和置業執行董事田兆源表示，項目今日以招標形式推出254伙海景單位，準買家不乏外籍人士。部分準買家有意大手掃貨。

首匯收300個查詢

另一個今日開價的新盤，為恒基地產紅磡大型重建項目第5期首匯。恒基物業代理董事及營業（一）部總經理林達民表示，項目收約300個查詢，反應踴躍，計劃日內公布首張價單，涉約50伙。示範單位於開價後連隨對外開放。

會地旗下黃竹坑DEEP WATER SOUTH 6A期，落實周日發售93伙。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，該盤獲恒生銀行提供3888元按揭貸款大息，首3年定息2.73厘按揭計劃，定息期後為P減1.75厘。首10位合資格客戶可豁免首兩年優越理財戶口月費。



分析指出，美國貨幣政策走向存在較大不確定性，對香港的利率環境會有所影響。

香港金管局

美息走向存在不確定性，對香港的利率環境會有影響，市民在置業、投資或借貸時，需充分考慮及管理利率風險

中銀香港財富策略及分析處主管張詩琪

美聯儲年內仍有可能減息，關鍵取決於油價對美國經濟的影響程度，以及就業市場是否仍維持健康

恒生銀行高級經濟師 唐嘉逸

考慮到能源價格急升對通脹帶來的長遠影響有限，加上即將上任的聯儲局主席立場可能偏鴿，預計今年全年仍有兩次減息空間，每次0.25厘

上海商業銀行財資研究部 主管林俊泓

港匯最近走弱，主要是由於港美息差擴闊之下，套息交易活動頻繁所致。根據過往經驗，不排除港匯短期內觸及弱方兌換保證的可能

中原按揭董事總經理 王美鳳

預期本港銀行年內維持最優惠利率於現水平，以H按為主流的實際按揭，仍會處於封頂息水平（3.25厘）一段時間

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

地緣政治問題對通脹的影響仍有待觀察，預計美聯儲於下半年才開始年內首次減息，港元拆息大幅回落的空間相對有限

市場人士評論息口走勢

香港最優惠利率與港元拆息



聯儲局：中東戰爭令美產生新通脹

【大公報訊】聯儲局議息後維持利率於3.5至3.75厘不變，繼續預期今年內將會再減息一次，結果與去年底相同。同時，該局的聲明又承認中東戰爭導致不確定性增加。

雖然中東戰爭導致油價急升而激發通脹升溫，但聯儲局在最新發表的點陣圖中，仍然顯示利率的中位數在今年底將會跌至3.4厘，意味着年內將減息0.25厘，不過，若細心分析整個點陣圖，便會發現整體19名委員較偏向降低減息次數，即估計年內減息兩次的委員已比去年底少了。

聯儲局主席鮑威爾在記者會上表示，利率中位數並沒有變，但委員卻傾向將減息次數降低，四至五名委員已由預計減息兩次轉為減一次。

此外，鮑威爾又警告，伊爾衝突令美國經濟產生了新的通脹，而儲局在遏抑通脹方面的進展卻不如預期，雖然油價急升將激發通脹升溫，並會令經濟轉弱，但是他不會用「滯脹」來形容美國目前的經濟。他指出，滯脹是1970年代的用詞，當時美國失業率正處於雙位

數，通脹率亦非常高。但目前的情況是，失業率正處於長期的正常水平，而通脹率亦只是比目標水平高出一個百分點。所以他會在情況變得極嚴重時，才會用滯脹這個字。

大摩將減息預測押後至9月

事實上，聯儲局雖然調高了通脹預期，但同時估計經濟增長會加速，鮑威爾稱，這是因為委員估計美國的生產力將會提高。另外，鮑威爾還對短期內去留發表了較明確的聲明，他表示，在司法部對聯儲局大樓翻修項目的調查「徹底結束」之前，他無意辭去聯儲局理事的職務，而假如繼任者在他今年5月任期結束前的提名未獲確認，他將擔任「臨時主席」一職。

華爾街投行摩根士丹利加入了高盛和巴克萊的行列，把下一次減息的日期預測由六月份推遲至九月份，原因是聯儲局已明言中東戰爭將會令通脹危機加劇。大摩指出，聯儲局審慎的態度表明了減息的時間會延後，而大摩亦相信，該局要麼推遲減息，要麼完全不減。

中環甲廈租務改善 租金連升5個月

【大公報訊】受惠於金融行業擴充帶動，中環甲級商廈租務持續改善，租金連升5個月，最新2月份平均呎租約76.5元，按月增長2.3%，今年首2個月暫升3.5%。

仲量聯行發表的報告指出，中環甲級寫字樓租金繼1月份上升1.2%後，上月再升2.3%，為連續第5個月上揚。至於整體甲級寫字樓租金於2月份則錄得1.1%升幅。

按地區劃分，中環甲級寫字樓的空置率於2月底跌至9.9%的水平，按月減少0.2個百分點；灣仔與銅鑼灣的甲廈空置率亦按月跌0.1個百分點至10.2%，

中環、灣仔與銅鑼灣的甲廈空置率均連續3個月回落，令本港整體甲廈空置率於2月底跌至13.4%。

反觀，尖沙咀甲廈空置率按月上升0.3個百分點至7%；九龍東的空置率更增至19.5%水平，較1月份上升0.2個百分點。

仲量聯行香港、澳門及台灣董事總經理鮑雅歷表示，由於目前寫字樓市場的租賃需求主要由銀行業帶動，此類租戶傾向租用核心商業區內的全新落成商廈，因此，只有少數地區的租賃市場獲得改善。他預計，此趨勢於今年將會持續，九龍東等非核心商業區仍會持續面

對壓力。

今年較為矚目的銀行承租甲廈作擴充用途的個案，包括渣打銀行承租銅鑼灣灣島壹號中心共21400方呎樓面，以及荷蘭合作銀行於西九龍One IGC承租15600方呎。

仲量聯行研究部資深董事鍾楚如表示，今年2月份甲級寫字樓租賃市場錄得14.37萬方呎的正淨吸納量，除了中環及灣仔、銅鑼灣的出租率改善外，其他分區市場空置率則大致維持穩定或輕微上升，九龍東等分區市場的租金雖已跌至歷史低位，卻仍持續面臨下行壓力。

半新盤獲利頻現 北角盤14個月升值119萬

【大公報訊】樓價持續回升，去年低價開售的新盤頻錄二手獲利，今年初開始陸續入伙的北角英皇道101 Kings Road，至今已錄4宗二手買賣，新近一伙2房單位以970萬元易手，短短14個月炒貴119萬元。

中原地產高級資深區域營業董事林龍南表示，101 Kings Road鄰近炮台

山站，備受市場追捧，該屋苑入伙迄今暫錄約4宗二手成交，全數賬面獲利，最新涉及中層E室2房單位，實用面積399方呎，望市景，成交價970萬元，實用呎價24311元。

據了解，原業主於2025年1月以851萬元向發展商購入，持貨約14個月轉售，賬面獲利119萬元，單位期內升

值約14%。

利嘉閣地產分行經理楊友銘表示，將軍澳天晉III A第1A座中層D室1房單位，實用面積366方呎，獲買家以696萬元購入，實用呎價19016元，原業主於2024年8月以602萬元入市，持貨約19個月，賬面獲利94萬元，樓價升幅15.6%。



陳（左一）即程德韻（中一）表示，投資蒼淳可「買即收租」。營業及市務部助理總經理黃文浩（右一）表示，投資蒼淳可「買即收租」。