

港銀按兵不動 最優惠利率維持5厘

專家：年底或跟加最多0.25厘 宜盡早選定按慳息

加息周期 美聯儲隔晚宣布加息0.25厘之後，本港四家主要零售銀行昨日繼續維持港元最優惠貸款利率（P）於原有水平不變，滙豐、中銀香港與恒生仍為5厘，渣打香港仍為5.25厘。市場人士表示，隨着美國加息周期開始，如果美聯儲年底再加息，預料本港銀行屆時亦會跟隨，有機會加息0.125厘至0.25厘，建議可盡早選用現有的定息計劃。

大公報記者 黃裕慶

中原按揭董事總經理王美鳳表示，若按照市場數據預測，美聯儲或於年底前再加息一次（幅度為0.25厘）以應對通脹風險，屆時美息將合共上調0.5厘，將拉動港元拆息進一步上升，銀行或因資金成本壓力上升而上調最優惠利率，加幅料介乎0.125厘至0.25厘。她預料今年市場按息仍處於3厘多的中性水平。

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝亦說，美聯儲年底如再加息，香港銀行「很大機會加息0.125厘至0.25厘」。以港元最優惠貸款利率（Prime Rate）加0.25厘，H按實際新造按息將升至3.5厘，以每100萬元貸款額、30年還款期計，每月供款約4490元，較加息前增加大約138元。

若加¼厘 百萬按揭每月多供138元

莊錦輝建議置業人士考慮選用市場上現有的2.93厘定息計劃。以2.93厘定息計劃與現時新造H按比較，每100萬貸款額計，月供可減少312元。他續說，由於美國年內仍有很大機會加息，預料1個月港元拆息短時間內將會升穿3厘。隨着Hibor上升，銀行拆借成本亦會上漲，或會調整按揭業務的經營方向，例如頗受歡迎的定息計劃，預計到年底將全部結束。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，以現時一般新造H按計劃為H+1.3厘及封頂息率3.25厘計算，選用H按人士年內仍需以封頂息率供樓。另一方面，他說目前僅有一家大型銀行續推定息按揭計劃至今年年底，息率雖由2.73厘上調至2.93厘，但仍較H按封頂位低0.32個百分點。

據經絡按揭轉介研究部數據，以貸款額500萬元、還款年期為30年計算，選用H按的現時每月供款額為21760元，而定按計劃則為20892元，兩者相差4%或868元。

王美鳳亦說，2.93厘定息計劃的吸引力料進一步增加，將吸引更多按揭用家把握定按申請限期，推動定按申請量上升。

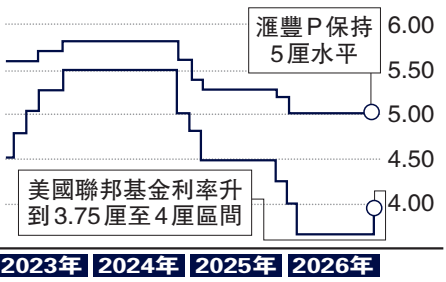
資金成本升 或削按揭現金回贈

對於本港銀行今次未有跟隨美國加息，王美鳳解釋，過往當美息上調，港銀未必同步跟隨美息上升步伐，加息幅度亦往往沒有跟足美息，反映港銀在資金流動性及息率調整方面之韌性較高；不過她指出，當美息上調後，本港銀行即使不調整最優惠利率，亦意味資金成本將面臨上升壓力，為減低影響，不排除銀行或會稍為縮減按揭現金回贈。



實際按揭利率變動對每月供款影響			
實際按息水平	3.25厘 (現有水平)	3.375厘 (加息0.125厘)	3.5厘 (加息0.25厘)
每月供款額	4352元	4421元	4490元
與現時相差	／	69元	138元
以每100萬元貸款額，還款期30年計算			

美息與港銀最優惠利率走勢（厘）



◀本港四家主要銀行宣布維持最優惠貸款利率不變。資料圖片

余偉文：貨幣市場有序運作 港元或偏軟

【大公報訊】美聯儲隔晚宣布加息之後，本港市場大致保持穩定，1個月港元拆息（Hibor）昨日下午0.05厘至2.9厘，港匯則溫和走弱至7.8453。香港金融管理局總裁余偉文表示，本港貨幣及金融市場保持有序運作。港美息差進一步擴闊，套息交易有機會令港元逐步轉弱。港匯和拆息走向存在較多的變數，特別是受港美息差、港元資金供求如資本市場活動及其他季節性因素等影響。

渣打大中華及北亞區兼香港財資市場部

主管劉孟璣表示，美聯儲決定加息25個基點是「開啟新一頁」，形容市場整體歡迎這一決定，認為越早加息，有助通脹更早受控。

市場流動性充裕

回顧美聯儲過往作風，他說「好少加一次就唔郁」，預期將持續加息；惟未來加息節奏和速度，視乎聯儲局主席的取態，及經濟數據等因素而定。劉孟璣預期美聯儲於今年12月加息的機會極高，至於10月加息機

會則屬「一半一半」。

在聯匯制度下，港元利率的大方向也是跟隨美息走勢。劉孟璣表示，香港市場的流動性充裕，短期而言，相信美聯儲加息對本港樓市的影響未必太大。

恒生銀行首席經濟師劉健恒同意最新點陣圖所反映的政策路徑，假設能源價格在高位維持一段更長時間，預期年底前或將再有一次「保險式」加息，其後將進入較長暫停期，政策利率料將於2027年維持不變。

地產界：港息暫不變 利好樓市銷情

【大公報訊】美國聯儲局3年來首次加息，本港銀行未有即時跟加，業界認為，反映本地銀行現階段仍有意維持按揭市場及整體樓市的穩定，對樓市釋放良好訊息。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，美國聯儲局加息0.25厘，香港金融管理局亦相應上調基本利率，但滙豐及部分主要銀行暫時維持最優惠利率不變，反映本地銀行現階段仍有意維持按揭市場及整體樓市的穩定。對住宅市場而言，今次銀行未即時上調P息，短期內有助穩定買家的置業信心，亦避免按揭供款成本即時增加，對成交量及市場氣氛屬正面因素。

仲量聯行香港主席曾煥平表示，是次香港主要銀行未有因美國加息而調高最優惠利率，對本港樓市暫不會造成影響。不過，長遠而言，要視乎美國加息會否持續，若只是短暫加息，只會對樓市造成短期的心理影響，中期會消化消息。若確定加息將持續，對商業地產影響較大，買家將要求更高的租金回報率，業主要減價求售；住宅市場方面，除了影響買家的供款能力，也會增加發展商的財務成本，部分發展商或會盡快清貨以減低財務壓力，同時會影響發展商的投地意欲。

中原地產陳永傑表示，本港大型銀行宣

布最優惠利率將維持不變，保留在目前5厘的水平。此舉反映本港銀行體系具備暫不跟加的條件，能大幅減輕對本港樓市的衝擊，對市場發揮振奮作用，有助樓市健康發展。

發展商趕年尾加息前推盤

不過，後市仍需視乎年底聯儲局會否再度加息；若美方再加，預料本港銀行屆時將無可避免需要跟隨，或會對樓價造成一定壓力。因此，預期發展商將會把握年尾加息前的黃金時機，以貼市價加快推盤搶客。3年來首度加息，難免會對置業人士造成心理影響，令入市步伐稍微放緩。

北都效應 YOHO Midtown業主加價4.7%

【大公報訊】本港主要銀行維持最優惠利率不變，為供樓人士帶來好消息，加上特區政府首個五年規劃銳意加快北都建設，區內業主趁好消息反價，其中元朗YOHO Midtown有4房單位業主一口氣加價70萬元，加幅達4.7%；沙田區有租客憂遲買會貴，即日以525萬入市愉田苑單位。

行政長官李家超日前公布首個五年規劃及新一份施政報告，其中一個重點是加快北都建設，受惠北都發展的小業主率先起

動，中原地產區域營業經理王勤學表示，元朗區有部分放盤業主昨日主動加價，其中YOHO Midtown第8座低層C室，實用面積988方呎，屬4房戶型，最初叫價1480萬元，業主看好北都發展潛力，經考慮後決定加價70萬至1550萬元，加幅4.7%，呎價約15688元。



▲元朗YOHO Midtown有4房單位業主加價70萬元。資料圖片

參考成交紀錄，位於今次加價單位樓下低數層的C室，面積一樣，今年7月以1397萬元易手，意味單位叫價比同類2個月前造價高出153萬或11%。

同時，YOHO Midtown第3座中層G室2房單，實用面積475方呎，原價780萬元，剛加至800萬元，加幅

2.6%；另同區尚悅8座中層K室3房單位，實用面積750方呎，昨日加價20萬至740萬元，加幅約2.8%，呎價調升至9867元。

上車客525萬購愉田苑

荃灣亦有業主把叫價上調，消息透露，萬景峯6座中層E室，實用面積508方呎，最初叫價1038萬元，剛調高至1050萬元，加價12萬元，加幅1.2%，最新呎價達20669元。

銀行維持息率不變為供樓人士帶來好消息，有租客決心入市，美聯物業首席聯席區域經理陳少鴻表示，一名於沙田區租客的上車客，昨日為港銀宣布維持息率不變後，隨即拍板入市，購入沙田居屋愉田苑B座高層2室，單位實用面積483方呎，連補地價以525萬元成交，實用呎價10870元。

The YOHO Hub月租2.7萬 本月兩破頂

【大公報訊】外來人才及留學生匯聚，為香港住宅租務市場帶來強勁增長引擎，其中擁有北部都會區策略性地理優勢的元朗，租金更頻頻升破頂，樓齡約4年的The YOHO Hub細3房單位月租升至2.7萬元，為同類半個月內兩度破頂。

中原地產區域營業經理王勤學表示，住宅租務於強勁剛性需求支持下，租金持續走高，The YOHO Hub

細三房單位租金本月兩度升破頂，最新租出6座高層B室，實用面積537方呎，月租叫價2.7萬元，獲租客零議價承租，實用呎租50.3元，創下該屋苑「細三房」單位租金新高紀錄，較本月初的舊紀錄2.65萬元再推高1.9%。

王勤學表示，業主於2024年10月以851萬元一手買入單位，租金回報約3.8厘。

市建局土瓜灣道項目收28份意向

【大公報訊】市建局邀請發展商就土瓜灣道／榮光街重建項目遞交發展意向書於昨日截止，該局表示，共收到28份意向書，董事會的遴選小組，將評審所獲意向書資料，包括發展商或財團的相關經驗及財務能力，並篩選出符合資格的合作發展夥伴，稍後邀請其就項目提交合作發展標書。據了解，今次遞交意向書的發展商包括新地（00016）、恒地（00012）、信置（00083）、嘉里建設（00683）、嘉華國際（00173）、長實（01113）、華懋、會德豐地產、泛海，及中海外（00688）等。由於政府即將公布下季的賣地計劃，該項目料被納入其內，於下季初正式招標。

該項目地盤面積約5.89萬方呎，可以9倍地積比率作商住重建，可建樓面約53.04萬方呎，可建約900個單位。若將來項目是採用組合成建築

方法興建，樓宇的高度限制增約2.9%至主水平基準之上144米，並獲額外約4萬方呎豁免樓面。

項目估值約48億

該局就此初步建議的發展方案，是在2層地庫停車場及5層基座之上，興建兩幢32及34層高住宅大廈，單位數目可由原來約900個增至1050個；另建1幢4層高商業零售物業。項目的住宅樓面約44.2萬方呎；約8.84萬方呎非住宅樓面則分布在基座及商業物業中。市場估計項目約值42億至48億元。

市建局在土瓜灣推行首個「小區重建新社區」計劃，已命名為Victoria Cove Central，內有8個重建項目，當中7個合作發展權已先後批出，是次招意向者是最後一個重建項目。

新世界擬分拆上海物業 在A股發行REITS

【大公報訊】新世界（00017）公布，廣發基金管理作為證券投資基金的管理人，已向中證監及上交所提交申請文件，關於公開募集商業不動產投資信託基金（REITS）註冊及上市。

是次建議分拆，將涉及證券投資基金於上交所獨立上市，並以上海香港新世界大廈作為證券投資基金的底層資產。目前該資產由公司透過上海

新世界淮海物業發展有限公司間接全資擁有。建議分拆須待中證監批准基金註冊及上交所對上市無異議後，方可作實。

2021年斥逾33億增持

資料顯示，上海香港新世界大廈是位於上海市黃浦區淮海中路300號的綜合用途物業，由上海K11 Art Mall

購物藝術中心及上海K11 ATELIER新世界大廈所構成。項目由新世界開發，在2002年完工。建築總面積約11.6萬平方米。2013年斥資超過4億元，將商業部分改建為內地首座K11藝術購物中心。2021年新世界發展以33.75億元收購項目剩餘50%股權，實現100%控股，現辦公大樓部分僅對外出租。