

港元拆息料升 選用定按免利率波動

滙豐恒生僅首3至5年定息 按證設有最長20年期

悠閒理財 美國重啓加息周期，雖然本港銀行按兵不動，未有跟隨加息，但市場預期若美國年底前再加息，港元拆息將進一步上升，銀行仍有機會上調最優惠利率(P)。在港息或跟升下，定息按揭可鎖定低息，有助穩定供款、方便預算，近期深受置業人士歡迎。另一方面，中銀近日亦宣布推出「特優先P後H」按揭計劃，首兩年或三年實際按息低見2.68厘，為置業人士提供定按以外的低息新選擇。在加息陰霾下，置業人士該如何選擇合適的按揭計劃？

大公報記者 邵淑芬

中銀香港宣布推出「特優先P後H」按揭計劃，客戶可選首兩年或三年特優P按，年利率P減2.32厘，以P=5%計實際2.68厘；期滿後轉為H加1.3厘，封頂P減1.75厘。計劃適用於一、二手私宅買賣、物業套現、轉按及加按，須於2026年12月31日或之前申請，並於2026年11月1日至2027年4月30日提取，同時提供現金回贈。

定按方面，現時市場上有提供定息按揭計劃的機構有滙豐、恒生及按揭證券公司，但銀行與按揭證券公司計劃各有側重。銀行方面，滙豐提供首三或五年定息2.93%，鎖定期後息率低至H+1.3%、封頂P-1.75厘（P=5%），申請至今年12月底，貸款上限5000萬元。而恒生首三年定息2.93%，申請至今年11月30日，貸款100萬至2000萬元，其後P-1.75厘（P=5%）。兩者3年定息率、定息後息率及提取限期一致，但恒生僅提供3年期定息、申請早一個月結束、上限較低。

定按貸款上限有別

至於按揭證券公司定按計劃則提供較長年期計劃，分別提供10年、15年及20年定息，息率分別4.25%、4.40%及4.55%，定息期後浮息P-2.35厘（P=5.25%），每宗住宅按揭上限1000萬元，申請期由2026年9月24日起至另行通知，提取期為遞交申請後兩個月內，提前還款罰款首三年3%、2%、1%。比較之下，按證計劃定息期長達10至20年，適合極度害怕利率風險、希望超長期鎖息的用家；但息率4.25%至4.55%，遠高於銀行首三至五年定按的2.93%，貸款上限1000萬元亦低於滙豐5000萬元及恒生2000萬元。銀行定按則以低息短期鎖息取勝，適合一般置業人士。

慳息方面，以貸款500萬元、30年期計，H按封頂3.25厘月供21760元；定息2.93%月供

20892元，省868元或4%，每月利息減約1333元或9.8%。而中銀「先P後H」息率2.68厘，月供20227元，較H按封頂省1533元或7%。每100萬元，2.93%定按較現H按封頂月供減約174元；若P加0.25厘，H按實際升至3.5%，每100萬元月供約4490元，較加息前多約138元，定按2.93%則較加息後H按月供減312元。

中銀「先P後H」具競爭力

中原按揭董事總經理王美鳳指，中銀新計劃實際按息2.68%，低於定按2.93%達0.25厘，亦低於H按3.25%達0.57厘，讓供樓人士即時享有更低息。她分析，年內加息幅度料僅0.125至0.25厘，即使加P，新計劃P按息僅由2.68%升至2.805%至2.93%，仍低於H按及有可能低於定按，故具吸引力。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明說，早前兩間大型銀行續推定按，現中銀推「先P後H」，為置業人士提供更多選擇，產品日益多元化，有助樓按市場健康發展。他指市場料美國年內仍可能加息，屆時港銀或輕微上調P0.125厘。即使如此，新計劃實際按息升至2.805厘，仍低於H按及定按。

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝指出，中銀計劃實際息口2.68%，較2.93%定按低，惟市場預期港銀加P，故對新計劃有保留，建議選定息計劃才起到防加息作用。他指市場預期港銀年底加一次P、明年再加一次，若累計加幅達0.25%，先P後H優勢將被抹平，客戶並要承受罰息期內P續升風險，除非預計加息周期不會加多於0.25%，否則選用先P後H未必着數。



◀專家表示，大型銀行為置業人士提供更多按揭計劃選擇，產品日益多元化，有助樓按市場健康發展。資料圖片

資金成本增 銀行料減現金回贈

因時制宜

美國聯儲局9月17日加息0.25厘，為2023年7月來首次。中原按揭董事總經理王美鳳相信美國非重啟加息周期，而是預防性調整，點陣圖及市場預期年底前或再加0.25厘，今年共半厘，明年維持觀察。她指，美息加幅有限，屬策略性，當通脹回穩，明年滯後影響延至經濟消費，美息仍需回落中性，預料年底前再加一次後或見頂，中長線通脹回穩後回落。

實際按息料處3厘以上

王美鳳認為美息加幅有限，目前單次加息並未對港銀構成加息壓力，亦反映銀行對市場抱正面取態。不過，美息上調後，銀行不加P亦意味資金成本將上升，為減低影響，不排除銀行或將稍為縮減按揭現金回贈。她預期，若按照市場數據預測，美息或於年底前再加息一次0.25%應對通脹風

險，屆時美息已合共上調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；預料今年市場按息仍處於3厘多中性水平。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，雖然本港息率走勢與美息走勢息息相關，但即使美國開始加息，本港銀行未需立即跟隨調整最優惠利率（P）。參考2022至2023年加息周期，美國於2022年9月第5度加息，香港才開始首次跟隨加息，幅度亦只有0.125厘。而今次滙豐銀行不跟隨加息，短期對樓市仍屬正面影響。他預計，以現時一般新造H按計劃為H+1.3%及封頂息率3.25厘計算，H按業主年內仍需以封頂息率供樓。

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝表示，雖然香港銀行今次未有跟隨，但隨着美國加息周期開始，如果美國年底再加息，預料香港銀行亦需調整P，很大機會加息0.125%至0.25%，建議盡早選用2.93%的定息計劃。

定按選用佔比升至八年高

慳息之選

定息按揭今年成為市場焦點。中原按揭研究部及金管局資料顯示，定按選用比例由去年僅0.1%，大幅急升至今年7月的34.1%，連升11個月，創逾八年新高。同期H按佔比回落至61%，P按僅1.3%。中原按揭董事總經理王美鳳指，今年自3月起接連有大型銀行推出低息定按，定按息率2.73%具低息優勢，低於當時H按息3.25%達半厘，加上美國今年息率走勢由減息轉為橫行再轉為上調，意味年內H按息3.25%不會下跌，令定息計劃

吸引力進一步增加，推動定按選用比例連升11個月。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明指，本港銀行未有跟隨美國加息，加上現時已有兩間大型銀行續推定息按揭計劃，短期內對樓市仍有正面支持，在未來息口或再上升的情況下，預計仍有一定客戶選用定按計劃。不過，星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝預期，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。

何謂定息按揭

話你知道

定息按揭是指指定年期固定息率供款，期內不受銀行同業拆息（H）及最優惠利率（P）波動影響，期滿轉浮息。

定息按揭計劃通常適用於偏好追求財政穩定，或預期未來一段時間會加息的人士。定按可鎖息穩定供款，為有意置

業人士提供額外的財務選擇，以減低他們面對利率波動的風險。其好處是在定息期內，每月還款額固定不變，不論最優惠利率或港元拆息如何波動，都是以固定利率計算還款額。此外，市場上有不同的定息期可供選擇，例如現時市場普遍提供的3年和5年期，或由香港按揭證券公司提供的10年、15年、20年期方案。



按揭計劃供款比較 (以貸款額500萬、還款期30年為例)			
	H按計劃	定按計劃	中銀香港「先P後H」按揭計劃
計劃內容	● H+1.3% ● 封頂P-1.75%	● 首3年/5年2.93% ● 期後H+1.3% (封頂P-1.75%)	● 首2年/3年P-2.32% ● 期後H+1.3% (封頂P-1.75%)
實際按息	3.25%	2.93% 比H按低0.32%	2.68% 比H按低0.57%
每月供款	21760元	20892元 比H按節省868元(4%)	20227元 比H按節省1533元(7%)

備註：上述按揭計劃之最優惠利率（P）為5%，及假設推廣期內P保持不變
資料來源：經絡按揭轉介研究部

現時市場主要按揭計劃比較					
銀行／計劃	特優／定息年期	期內息率	其後息率	貸款額／上限	申請期／提取期
滙豐	首三或五年	2.93%	H+1.3厘， 封頂P-1.75厘	5000萬元	申請至今年12月底
恒生	首三年	2.93%	H+1.3厘， 上限P-1.75厘	2000萬元	申請至今年11月30日
中銀香港「特優先P後H」按揭證券公司定按計劃	首兩年或三年特優P按 10年、15年、20年	P-2.32厘，實際2.68厘 10年4.25厘、 15年4.40厘、20年4.55厘	H+1.3厘， 封頂P-1.75厘 P-2.35厘	未提供 1000萬元	申請至今年12月31日或之前 申請期今年9月24日起 至另行通知
市場H按（參考）	無	H+1.3厘，封頂P-1.75厘， 實際低至3.25厘	—	—	—

備註：按揭證券公司P現為5.25厘，滙豐、恒生、中銀香港及市場H按P為5厘
資料來源：大公報記者整理，以銀行最新公布為準

通脹放緩 美債息下行在望

滄海桑田

港股在第三季度錄得7.57%的升幅，但個股數目跌多升少，對股民而言體驗感較差。踏入第四季，港股首個交易日持續弱勢，以大跌640點告終，其中又以年初以來跑贏市場的銀行股跌幅較大。展望後市，流動性層面仍然受到美國長債息口高企制約，對科技股估值造成壓制；但與此同時，AI的行業趨勢則繼續向好，從市場調高科技公司明年資本開支增幅，到存儲芯片龍頭之一美光剛公布的季報，顯示AI巨頭的基本面並未轉壞。如果美債長息從高位回落，AI板塊有望在第四季度先跌後回升。美息利率能否回落，關鍵看通脹

數據。上周四公布的核心PCE物價指數（剔除食品和能源，美聯儲最看重的通脹指標），同比增長3.0%，低於市場預期3.3%；整體PCE物價指數同比增3.4%，也低於市場預期3.7%。PCE指數較市場預期為低，有助於降低美聯儲十月再次加息的壓力。如果下個月的CPI延續放緩態勢，美債收益率或將提早下行。也就是說，美債10年期收益率有望下行，市場有機會於11月回暖。

巧合的是，高盛和大摩均將美聯儲下次加息時間推遲至12月，高盛較早前預計美聯儲會在這個月加息0.25厘。高盛改變看法的理由，是上周三公布的數據，顯示8月份美國通脹率低於預期。8月份個人消費支出物價指數

按年上漲3.4%，低於路透調查經濟學家預期的3.7%。高盛並認為聯儲最終可能認定沒必要去進一步加息。根據芝商所的FedWatch Tool，利率期貨市場目前反映聯儲局10月加息0.25厘的概率約為38%，而前一交易日該概率約為51%，一周前則接近71%。

AI板塊調整接近完成

另一方面，全球科技股自6月以來經歷了一輪劇烈調整後，近期有企穩跡象。韓國存儲芯片股、美國科技巨頭，還有A股港股市場的AI板塊在這段輪調整中均無一幸免，下跌的原因除了升幅太大，還包括對AI資本開支可否持續、商業化能力的擔憂。但從十月首個交易日的表現看，美、韓、

日市場科技股均出現反彈，走勢強於大市指數。摩根大通在最新的全球股票策略報告中提出，科技股在多個領域的估值收縮已經相當充分，隨着市場擁擠交易逐步出清、盈利預期持續上修，AI產業鏈有望重新吸引資金。不過，科技股將難以重現之前全面普漲的行情。摩通認為，下一階段關鍵在於區分哪些公司的盈利仍在加速增長，哪些公司只是因為此前跌幅過大而出現估值修復。其中，半導體仍是看好的方向，因AI智能體帶來的CPU需求增長、半導體設備投資需求旺盛。今年初至今，全球半導體股票上漲約47%，但其未來12個月預期每股收益則累計上調111%，令同期的預期

市盈率反而下降37%。尤其是6月以來，半導體股價從高點回落約7%，未來12個月盈利預期則上調了30%。相比之下，軟件股同期反彈29%，未來12個月盈利預期卻僅上調3%。這意味着，半導體近期的調整更多體現在估值收縮，而不是盈利基本面惡化。據高盛研究，2026至2030年中國半導體資本開支同比增速分別為13%、15%、15%、10%和10%，2030年規模達820億美元。與此同時，2026年至2028年，中國晶圓廠設備支出增速分別為13%、20%和15%，存儲芯片產能擴張為核心增長動力。由於存儲擴產對尖端光刻設備依賴低，已驗證設備可快速複製，利好本土半導體設備商擴大市佔率。