

中小銀行回贈加碼 爭奪按揭市場

專才客最高獲2.5% 金額料夠供樓半年

理財服務站

繼大型銀行以定息按揭及「先P後H」低息計劃搶客後，中小型銀行亦出招回應，市傳有銀行加碼按揭現金回贈，最高達2%，個別目標客群（包括專才）更高達2.5%，創近3年新高。分析估計，回贈金額相當於為貸款人供樓半年。此外，業界預計，銀行按揭戰將持續至年底，銀行對住宅按揭取態積極，對樓市有正面支持。

大公報記者 邵淑芬

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，大型銀行自年初起積極爭取按揭業務，推出多元化計劃吸引優質客戶。目前有兩間大型銀行將定息按揭計劃延續至今年年底，定息期內息率固定為2.93厘；另一大型銀行推出「先P後H」按揭計劃應戰，首2年或3年息率低至2.68厘。根據經絡研究部及土地註冊處資料，四大銀行現樓按揭市佔率已連續5個月維持七成半以上。

由於住宅按揭競爭激烈，部分中小型銀行為提升競爭力，近期提高按揭現金回贈，以爭取今年全年，以至明年初按揭業績，針對特定優質客戶或條件，回贈或更優厚。曹德明預計，銀行間按揭戰將持續至年底，銀行對住宅按揭態度積極，對樓市有正面支持。

回贈須在完成買賣才支付

不過，曹德明提醒，若按揭回贈超過貸款額1%，銀行審批時須將整筆回贈從按揭貸款額中直接扣除。由於物業買賣完成後，銀行才會支付整筆現金回贈，買家需先「抬錢」上會。資金緊絀的新手買家若預算「計到盡」且未預留足夠流動現金，一旦遇到上述情況，可能因首期突然增加而出超預算。他建議選擇高回贈計劃的買家應預留更多備用資金，並先了解各計劃條款及細節，選擇最合適產品。

中原按揭董事總經理王美鳳

表示，目前主流銀行回贈介乎貸款額1.2%至1.5%，個別銀行提供按揭現金回贈高達2%及2.5%，令回贈重上2023年9月銀行削減回贈後近3年新高，有利高效吸納按揭客戶。她指出，基於已進入第四季，個別銀行或擴大樓按揭積極性追趕年內業績，並吸納按揭申請準備明年首季上會提取貸款，加上今年銀行存款增長理想，8月底港元貸存比率跌至69.3%，處17年來低水平，銀行上調回贈有助吸客，預期將再有銀行上調按揭回贈。

銀行追趕年度目標 優惠料至年底

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝認為，臨近年尾按揭市場競爭激烈，大型銀行連環出招，先後推出定息計劃及「先P後H」等低息方案搶客，中小型銀行在利率與產品結構上難以直接硬碰，唯有以更進取的回贈比率反擊，在年底前爭取客戶，完成本年度按揭業務目標。

莊錦輝指出，2.5%按揭回贈已是近2、3年最高，以500萬元貸款額計，貸款人可獲12.5萬元回贈，相當於銀行幫貸款人供樓半年。他相信個別計劃屬限時限額性質，銀行按揭競爭會持續至年尾，屆時回贈將回落，提醒有置業或轉按需求人士應及早準備齊全入息證明文件並遞交申請，以鎖定當前優惠。



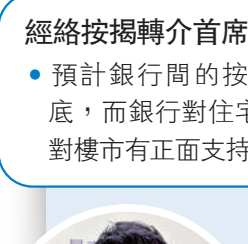
▲為完成本年度的按揭業務目標，市傳有中小型銀行增加現金回贈搶客。資料圖片

專家言論重點



中原按揭董事總經理 王美鳳

- 個別銀行或擴大樓按揭積極性追趕年內業績，加上今年銀行存款增長理想帶動港元貸存比率處於17年來低水平，預期將再有銀行上調按揭回贈以增加在市場上之樓按競爭力。



經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

- 預計銀行間的按揭戰將持續至年底，而銀行對住宅按揭態度積極，對樓市有正面支持。



星之谷按揭轉介行政總裁 莊錦輝

- 相信個別的按揭計劃屬於限時限額性質，而銀行的按揭競爭會持續至年尾，屆時按揭回贈將會回落。

▲為爭取市場份額，有銀行傳為專才提供最高2.5%的回贈現金。資料圖片



上志國際擬申越南金融牌照

【大公報訊】貴金屬投資買賣服務商上志國際主席余文仲表示，正積極開拓東南亞市場，計劃在越南申請金融牌照，除了貴金屬買賣，亦發展外匯及加密貨幣（Cryptocurrency）業務。

余文仲指出，上志國際緊跟香港建設黃金生態圈的政策浪潮，以香港為大本營，積極開拓東南亞市場，其中，已與越南政

府部門見面，計劃申請當地金融牌照，同步亦推進馬來西亞、印尼市場調研與了解牌照申請。他預期，最快明年初可持牌發展越南市場。

被問到拓展海外市場的原意，余文仲回應指，相對香港而言，東南亞市場發展外匯及加密貨幣的門檻較低，申請過程的複雜性亦較少。



▲上志國際委任羅家英（中）為代言人。大公報記者李潔儀攝

金管局：港美息差擴大 港匯料續偏弱

【大公報訊】港匯近期持續走弱，並逐步貼近聯匯制度下7.85港元兌1美元的「弱方兌換保證」。金管局總裁余偉文表示，港匯走弱受多項因素影響，但會否及何時觸發弱方兌換保證則「難以準確預測」。市場人士表示，港美息差現時多過1厘，形容差距「好闊」，料年內觸發弱方兌換保證的機會相當大。

港匯在4月至5月期間大致在7.83至7.838之間上落，而自6月中起逐步走弱，至最近在7.846至7.8475左右水平徘徊，進一步貼近7.85的弱方兌換保證。余偉文昨日透過金管局專欄「匯思」撰文解釋，這主要反映兩大因素影響，即港元與美元的息差擴大而誘發的套息交易，以及與股票市場相關的港元需求回落。

先說套息交易。美聯儲上月決定加息25個基點，是3年來首次，加上委員會會後聲明「偏鷹」，以及通脹壓力持續，市場估計在今年內至明年上半年，美聯儲可能有需要再度加息。另一方面，港元拆息大部分時間均低於美元息率，誘發市場包括銀行同業及短線資金等因息差考慮而減少港元頭寸，令港匯偏弱。

再看港元資金需求情況。近期由於環球股票市場反覆，本地股票市場交投自今年年中的高位回落，較早前的大型集資活動影響減退，令相關的港元需求稍有放緩。此外，季結和上市公司派發股息等資金需求較旺盛的時間剛過去，相關的港元需求隨之減少。

聯匯制度有效運作

展望港匯短期走勢，余偉文表示，若港美維持明顯息差，聯匯制度的自動利率調節機制會導致港元走弱，甚至觸



▲若港美維持明顯息差，聯匯制度的自動利率調節機制會導致港元走弱。資料圖片

發弱方兌換保證。他重申這是聯匯制度的設計所在，也是行之有效的正常運作；至於會否及何時觸發弱方兌換保證則受上述多種因素影響，難以準確預測。

上海商業銀行研究部主管林俊泓表示，在過往的美國加息周期，港匯也會走弱至7.85，適逢港元貸存比率現時處於20年來低位，導致港美息差闊逾1厘；除非有大型IPO（首次公開招股）活動等因素出現，他預期港匯年內觸及弱方兌換保證的機會頗大。

金管局夥大馬央行 拓伊斯蘭金融

【大公報訊】香港金融管理局與馬來西亞央行近日在港舉行高層雙邊會議，將就四方面加強雙邊合作，包括金融科技及數碼資產創新、跨境監管合作、區內本幣使用與基建互聯、資本市場聯通。金管局總裁余偉文表示，此次高層會議標誌著兩家機構深化合作的重要里程碑，以支持金融市場發展及經濟增長。基於雙方的共同願景，期待推進在金融科技和數字資產創新方面的合作、提升跨境區內本幣交易的效率、加強市場聯通，以及促進伊斯蘭金融市場的增長。

在金融科技及數碼資產創新方面，成立以政策為重點的聯合工作小組，推動香港與馬來西亞之間合規的跨境穩定幣應用場景，並加強在代幣化及數碼貨幣方面的合作，包括促進兩地在政策及監管方面的交流，探索數據為本應用的合作機會並促進有關知識分享，包括「商業數據通」及CargoX，以擴大兩地中小企獲取貿易融資的渠道。

加強即時支付結算聯通

跨境監管合作方面，建立機制以加強跨境網絡防衛韌性，以及打擊騙案和欺詐的工作。區內本幣使用與基



▲金管局總裁余偉文（左）與馬來西亞央行行長Abdul Rasheed Ghaffour拿督合照。金管局網頁

建互聯上，共同促進在雙邊貿易和投資中更廣泛使用區內本幣，並加強香港與馬來西亞即時支付結算系統（RTGS）之間的聯通。

資本市場聯通上，探討香港債務工具中央結算系統（CMU）與馬來西亞即時資金和證券轉賬系統（RENTAS）之間建立連接。另外，亦會加強合作以推進伊斯蘭金融市場發展及聯通，包括透過支持業界交流、人才培育、可持續金融及跨境投資。

積金局：逾八成ZIPP資產回報跑贏通脹

【大公報訊】積金局最新數據顯示，截至2026年9月30日，佔強積金總資產合共81%的股票基金和混合資產基金，自強積金制度實施以來，其平均年化淨回報分別為5.1%和4.7%，成功跑贏同期1.8%的年化通脹率。

至於俗稱「懶人基金」的「預設投資策略」（DIS）旗下的核心累積基金，自2017年推出以來的平均年化淨回報為7.1%，同樣跑贏期內1.8%的通脹率。

過去12個月 股票回報達10.3%

在過去12個月，股票基金表現最為突出，平均年化淨回報高達10.3%，最高個別基金回報達98.4%，最低為-15.7%；混合資產基金緊隨其後，平均回報為8.5%。而債券基金表現相對疲弱，過去12個月的平均年化淨回報為-1.5%，最

高個別基金回報達7.6%，最低為-3.8%，是唯一錄得負回報的主要基金類別。

積金局提醒強積金計劃成員，強積金是跨越超過40年的長線投資，不應以短線投資的角度看待，更不應嘗試捕捉市場，以免造成「高買低賣」影響投資回報。

該局強調，計劃成員在定期檢視強積金投資時，應按個人的人生階段、財務狀況、風險承受能力等因素，制定合適的投資策略。作投資決定時，須清楚考慮投資目標、個別基金的風險級別、基金開支比率及不同時期的表現等。

對於沒有時間或缺乏投資知識管理強積金的計劃成員，積金局建議善用「預設投資策略」。這是一個現成的強積金投資方案，分散投資於環球股票及債券市場，並設有「隨齡降險」的自動調節機制以協助成員減低投資風險，旗下基金亦設有資產淨值0.85%的收費上限。

強積金基金過去12個月表現

（截至2026年9月30日）

類別	總資產佔比	平均回報
股票基金	48%	10.3%
混合資產基金	34%	8.5%
・預設投資策略（核心累積基金）	9%	9.5%
・預設投資策略（65歲後基金）	3%	1.7%
・其他	22%	8.8%
債券基金	3%	-1.5%
保證基金	5%	0.8%
強積金保守基金	10%	2.0%
貨幣市場基金（不包括強積金保守基金）	<0.5%	3.4%

數據來源：積金局