

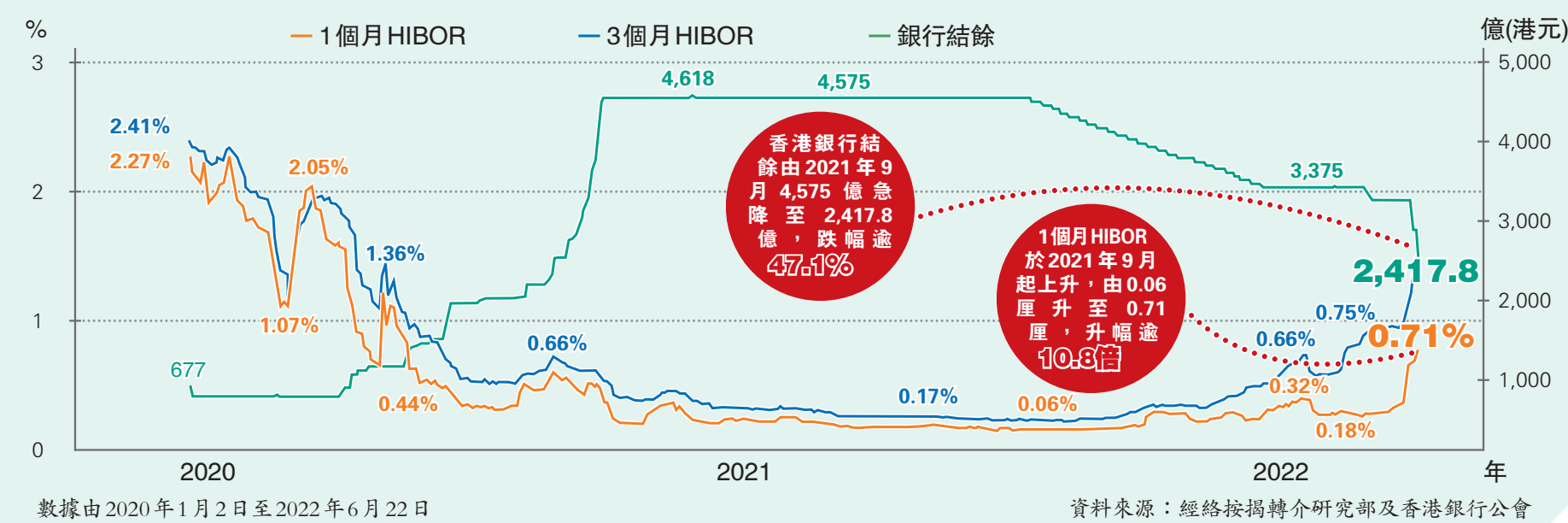
走資千億 H按息加半厘

金管局兩個月13度接錢 銀行結餘跌至2418億

銀行結餘急降 1個月拆息升逾10倍

港匯弱勢持續，金管局昨再接112.49億港元沽盤，為本輪美國加息周期下兩個月內第13度出手，累計接錢約957億港元沽盤。隨着香港資金流走，與供樓按息相關的一個月拆息連升12日，昨報0.70625厘，為逾兩年來高位，H按（拆息按揭，H+1.3厘計）實際按息已經突破2厘，較5月份的約1.5厘，加了約0.51厘。

◆香港文匯報記者 岑健樂



美聯儲持續加息壓抑美國通脹，在港美息差因素影響下，套利交易持續活躍，令昨日港匯再觸發7.85弱方兌換保證，迫使金管局入市承接港元沽盤，昨日凌晨再接112.49億港元沽盤，香港銀行體系結餘將於6月24日跌至2,417.8億港元。隨着美國升息力度加大，香港資金自今年5月開始從港元流向美元，流走速度在6月加快，金管局由5月中至今已13度「出手」，累接約957億港元沽盤。

隨着香港銀行體系結餘下跌，港息上行壓力加劇。與供樓按息相關的一個月拆息連升12日，昨報0.70625厘，為逾兩年來高位，H按實際按息已突破2厘，較5月份的約1.5厘，加了約0.51厘，供樓人士負擔加重（見另稿）。港元拆息昨日全線上揚，其中隔夜息升至0.23792厘，反映銀行資金成本的3個月拆息亦升至1.47792厘。長息方面，半年期報2.21464厘，1年期報3.18137厘。

新經濟股受壓 港股跌551點

除了持續走資與拆息上升因素影響港股表現外，昨日亞洲區內主要股市向下，加上美股期貨下跌，亦加大了港股沽壓，使恒指終止早前連續3個交易日的升勢。恒指昨早低開89點後，跌幅持續擴大，最終以全日最低位收市，收報21,008點，跌551點或

2.56%。大市成交逾1,269億。國指收報7,335點，跌214點或2.84%。

科指收報4,552點，跌207點或4.37%。昨日ATMXJ等新經濟股下跌，其中，阿里巴巴（9988）收報101.5元，跌4.06%；騰訊（0700）收報370元，跌2.89%；美國（3690）收報191.6元，跌4.77%；小米（1810）收報11.62元，跌3.17%；京東集團（9618）收報240.8元，跌6.23%。

內地《21世紀經濟報道》引述知情人士稱，國家藥監局對於醫藥電商平台在自營和第三方業務的界限將進一步予以明確，消息引發國家或禁止第三方平台在網上直接參與銷售藥品的擔憂，阿里健康（0241）等醫藥電商重挫，阿里健康大跌13.84%，收報4.79元。

香港股票分析師協會副主席郭思治昨接受香港文匯報訪問時表示，由於美聯儲預期將於下月繼續加息，港美息差進一步擴大，相信金管局入市承接港元沽盤的情況會持續。他指出，若香港銀行體系結餘跌至約1,000億港元的水平，拆息將有較大幅度上升，不利港股表現。他期望恒指能守在6月16日的盤中低位（20,697點）以上，若失守則不排除恒指日後有機會



◆拆息上升加上持續走資下，港股昨天以全日最低位收市，終止3連升。中新社

跌至20,000點。由於市況不明朗，他建議投資者應保留現金，不要盲目大舉入市。

信安未看淡 下季上望二萬四

信安资金管理（亞洲）投資策略部主管陳曉蓉昨則表示，港股估值比其他市場吸引，而且她相信內地短期內不會再大幅收緊對個別行業的監管，例如科技及內房行業。她解釋，科技及內房行業可促進私人投資及就業，對支持內地經濟表現非常重要。因此她認為若內地經濟表現回穩，恒指於第三季有望上試24,000點。

另一方面，昨日美因基因（6667）掛牌上市。該股昨開報19.48元，較招股價18元升1.48元或8.22%。高低位分別是21元與18元，該股昨收報18元，無起跌。

H按每100萬借款較5月多供250元

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）美國近日大幅加息，在香港資金流走加快下，本港1個月期的銀行港元同業拆息（HIBOR）已連日上升，昨日更升至0.71厘，連升12個交易日，亦創逾兩年新高。以現時最新拆息按揭計劃「H+1.3厘」計算，H按實際按息已由5月份約1.5厘升至昨日的2.01厘，創逾兩年新高，換算每100萬元按揭額之每月供款，前後增加約250元（以30年還款期計）。

拆息若續升 P息將上調

美聯儲日前大幅度加息，本港銀行體系結餘逐步回落至約2,400億元的水平。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，在資金持續外流以及半年結影響下，月底前一個月HIBOR有機會升至0.8厘水平。而美加息及收水持續，他料未來拆息將反覆向上，第三季一個月HIBOR更有機會挑戰1.8厘水平，令H按實際按息觸及2.5厘的封頂水平。如拆息持續上升，或將加速銀行上調最優惠利率（P）時間表。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，目前市場按息已由5月份約1.5厘升至現時為2.01厘，增加了0.51厘，換算每100萬元按揭額之每月供款增加約250元（以30年還款期計）。而即使1個月港元拆息已升至0.71厘，與美息差幅仍接近1厘，港美息差仍關

下估計仍會吸引套息交易以致銀行結餘繼續收縮，短期內1個月拆息將升至0.8厘，若結合半年季節性因素，1個月拆息或將升至1厘水平。

王美鳳指，由於美國已很大機會於7月底議息會議後進一步加息，屆時港美息差將再次拉闊，繼而引發套息活動及本港銀行體系結餘進一步收縮，屆時港元拆息將逐步升穿1.2厘，以市場主流H按息H+1.3厘計，H按息將觸及現時封頂息率2.5厘，對比5月份按息1.5厘的加幅為1厘，屆時每100萬元按揭額計（30年期），每月供款增加約500元或14.5%。

假設借款500萬元，以昨日HIBOR計算，實際息率為2.01厘，每月供款為18,506元，如升至封頂息率至2.5厘，每月供款上升至19,756元，即增加1,250元或6.8%。如果與5月時比較，每月供款更大幅多了2,500元。

置業者須留意經濟及負擔能力

不過，曹德明指拆息暫時仍屬於低水平，而供樓人士向銀行申請按揭時須通過加3厘的壓力測試，即使H按實際按息上升，對供樓人士負擔未見即時太大壓力，對香港市場的影響亦較輕微。然而拆息正處於上升軌道，供樓及打算置業人士要留意整體經濟表現及自身負擔能力，時刻作出風險管理。

康城凱柏峰I首推128伙 均呎價1.79萬

香港文匯報訊（記者 黎梓田）上個周末新盤銷情暢旺，發展商提速推盤加入戰團。由信置、嘉華國際、招商局置業及港鐵合作發展的將軍澳日出康城第11B期項目凱柏峰I，昨上載首張128伙價單，提供最高16%折扣，折實平均呎價17,888元，入場單位329方呎1房戶折實619.5萬元。發展商表示，開價較市價有折讓，形容是「超級開心價」，將於今日開放示範單位，之後再收票。

信置營業部集團聯席董事田兆源表示，凱柏峰I首批128伙，提供1房至3房戶，當中包括38個1房、81個2房，以及9個3房戶。項目首批單位定價由73.5萬至1,480.1萬元，呎價19,949至23,961元，項目提供最高折扣16%，折實價619.5萬至1,243.28萬元，折實呎價16,757至20,128元，折實平均呎價17,888元。整批單位市值約12億元。

開價較區內貨尾平15%

田兆源形容，首批開價屬「超級開心價」，較同區市價有折讓，期望可吸引用家、投資者及年輕客，今日將開放示範單位，其後再收票，預計項目反應熱烈。他指，項目開價比同區新盤平，加推將有提價空間。他補充，首批單位最低售價為1A座10樓D單位，實用面積329方呎，屬於1房開放式廚房開隔，定價為737.5萬元，呎價22,416元，扣除折扣優惠後，折實價619.5萬元，折實呎價18,830元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，凱柏峰I與同區二手屋苑約有5%至10%折讓，較同區

一手貨尾更有15%至20%折讓。他相信凱柏峰I加入市場後，本月一手成交料可錄約1,500宗，與上月看齊。事實上，美國本月初加息後，樓市交投有輕微放慢跡象，尤其是二手成交，不過新盤開價願意作出調整，即可吸納市場購買力。他補充，目前拆息上升影響輕微，H按息只是2厘左右，只要未到3至4厘水平仍未算高息。

長沙灣佳悅擬下周開價

長實及新地合作發展的屯門飛揚第1期，將於周六（25日）推售138伙，並於周五截票，折實價由437.2萬至1,043.2萬元。長實高級營業經理楊桂玲表示，根據入票紀錄，八成屬自住，兩成屬投資客。而當中五成半客人居於新界，其餘則為港島九龍客，客源以年輕人為主。她續指，加推需視乎星期六銷情，相信會有3%至5%加價空間。

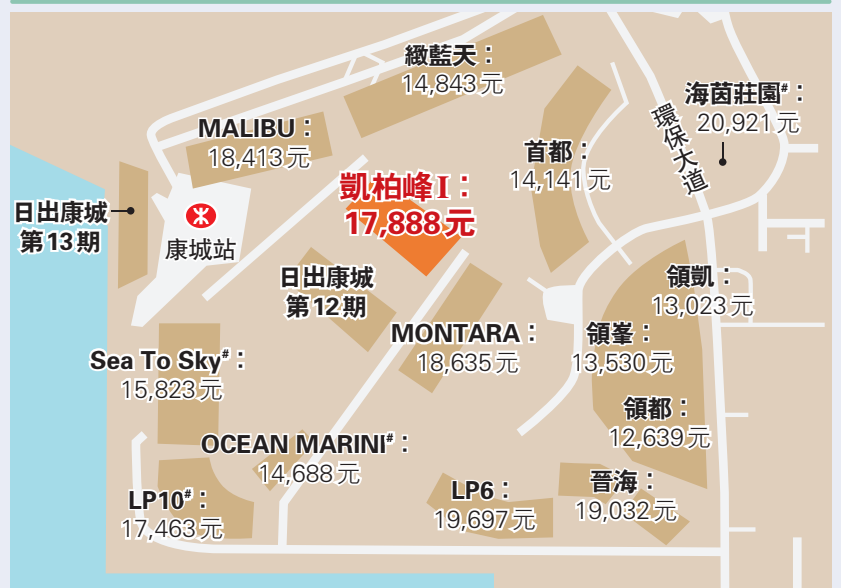
由佳寧娜及宏達投資合作發展的長沙灣海壇街225號住宅項目，昨日正式命名為「THE VIM 佳悅」，並委託中原地產作為該項目的獨家策劃及銷售代理。佳寧娜地產董事總經理兼項目負責人尹德輝表示，佳悅將設115伙，戶型由開放式至1房，實用面積介乎約190至約300方呎，主打開放式戶，佔全盤約三分之二。

尹德輝續指，下周一下將上載樓書，下周三則開放位於長沙灣的示範單位及開價，預計關鍵日期為2023年12月31日，樓花期約1年多。集團補充，旗下位處深水埗青山道的住宅項目，有望於明年推售。



◆田兆源（中）稱，凱柏峰I首批開價較同區市價有折讓。左為嘉華國際營業及市場策劃總監（香港地產）溫偉明，右為招商局置地執行董事黃競源。香港文匯報記者黎梓田攝

日出康城區內平均實用呎價



*為屋苑最新推出單位之折實呎價

科法斯警示滯脹風險 降19國家評級

香港文匯報訊（記者 岑健樂）科法斯表示，俄烏衝突持續了四個月，這場衝突不但加劇了生產系統的緊張局勢，而且還加大了全球經濟的硬着陸風險。大多數發達經濟體第一季度的增長低於預期，歐元區GDP已連續兩個季度呈微弱增長態勢，法國甚至下降了0.2%。這是因為在購買力下降的背景下，家庭消費支出隨之下降。美國的經濟活動也有所放緩，主要是受到對外貿易和製造業難以補充庫存的影響。隨着俄烏衝突的經濟影響逐漸顯露，這些資料愈發令人擔憂。

全球經濟面臨下行風險

鑑於通脹加速、經濟主體預期惡化以及全球金融形勢收緊，發達經濟體第二季度的經濟活動並無明顯改善，新興經濟體的情況則更為糟糕。雖然現在就斷言全球經濟進入滯脹狀態可能還為時尚早，但目前的一些信號正在印證這一觀點。在這種複雜的環境下，科法斯下調了19個國家的評級，其中包括16個歐洲國家（特別是德國、西班牙、法國和英國），僅上調了兩個國家的評級（巴西和安哥拉）。在行業層面，下調次數（總共下調76次，上調9次）充分表明這些連續的衝擊已蔓延至所有行業，包括能源密集型行業（石化、冶金、紙品等）和那些與信貸周期直接相關的行業（建築）。

科法斯表示，其核心情景分析表明，未來18個月的經濟活動將明顯放緩，通脹將在此期間逐漸減速。科法斯對發達國家的增長預測尤其不樂觀。全球經濟面臨多重下行風險，而通脹的上行風險仍然存在。為抑制通脹，各央行往往傾向於將經濟推入衰退的通道，同時也希望這種控制措施能夠較為溫和地起效，因為如果物價持續下滑，可能會迫使其在後期採取更為激進的貨幣衝擊政策。然而，不能排除的風險在於，由於長期供應短缺，大宗商品價格始終無法降低，由此可能導致需求下降，通脹也將繼續維持在高位。