

高息吸儲戰白熱化 龍頭行定存息4.1厘

分析：加息周期未完 明年或見5厘

美聯儲加息周期未完，本港資金繼續流走，銀行結餘跌穿千億元大關，加上臨近年尾，銀行相繼加定存息搶跨年資金，食息一族大可擇肥而噬。當中有虛擬銀行推出1年期5.5厘高息定存搶客，而傳統銀行為吸引新資金，亦紛紛推出超過4厘高息的1年期定存，其中滙豐連續兩周上調港元及美元定存利息，1年港元定期加0.4厘，至4.1厘，與渣打齊齊超越中銀香港的4厘，膺發鈔銀行雙冠軍。有經濟師預料，明年美國還會持續加息，港銀的1年期定存息率明年有機會升至5厘水平。

◆香港文匯報記者 曾業俊

有別於過去個別銀行為吸引眼球而推出的「7日10厘息」等宣傳伎量，香港文匯報今次整理本港銀行最新的「真存息」所得，目前至少有12間銀行的1年期定存息率高達4厘或以上，其中，交銀、大眾、中信（國際）等中小型銀行的息率更達4.5厘或以上。至於滙豐近日亦上調3個月、6個月及1年期港元定存利息，分別由2.9厘、3.4厘及3.7厘，上調至3.5厘、3.8厘及4.1厘，最低存款額均為1萬元。

滙豐高端客戶享高息優惠

不過，滙豐1年期定存息雖然突破4厘，惟僅適用於理財總值達780萬元的高端客戶。至於一般客戶的1年期定存息加0.4厘，至3.9厘，不及渣打的4.1厘和中銀香港的4厘息。滙豐6個月定存息與中銀香港相同，但遠低於恒生的優惠屬特選客戶專用4.5厘，而恒生其他客戶所享的網上專屬優惠亦有4.05厘。至於滙豐3個月期年息亦升至3.5厘，低過中銀香港的3.6厘。美元定存息方面，滙豐亦由3.1厘、3.6厘及3.7厘，上調至3.5厘、3.8厘及4厘。

花旗亦推出網上及手機銀行最新定存優惠，調升港元定存息，本周內連續兩次上調3個月定期息，共加0.27厘至4.5厘；6個月升0.16厘，至3.58厘；12個月上調0.11厘至3.94厘，不設最高或最低存款額限制。

中銀香港則新推2個月港元定存，年利率3.5厘，為相同存期最高。至於創興提高半年息0.5厘至4.6厘，起存額為100萬元。大新銀行亦上調1年期息率至4.8厘，起存額為20萬元。

1年期拆息明年或升至5.6厘

展望息口走勢，上海商業銀行研究部主管林俊泓指出，近期銀行上調定存息，是由於美國加息周期未完，香港在聯繫匯率之下亦要隨之加息，港元拆息持續攀升，加上臨近年底及農曆新年，銀行紛紛吸納跨年資金。由

收租 vs 定存 樓價急跌 租金回報升

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓價下跌而租金平穩，使租金回報上升，買樓收租可否作為手頭資金較充足的市民，在定存以外的長線選擇？有投資者指出，買樓涉及的金額較大，考慮會較多，如需做按揭，息口上升會否降低租金回報，放租物業所在地區亦會間接影響租金回報，不過，單從做收租佬的角度看，傳統大型屋苑落價較大，有更吸引的租金回報，而待市況調整完畢後樓價亦較易回復原有價位，理想情況下可以「賺價又賺租」，同時建議最好買易於出租的2房單位為主。

美孚第一城回報逾3.4厘

根據香港文匯報追蹤的熱門屋苑呎租及呎價變化所得，由去年樓市高位9月起計，幾乎所有屋苑呎租跌幅在一成內，然而這些屋苑呎價跌幅則介乎約5%至25%之間，而呎價跌幅較明顯的屋苑包括太古城、美孚新邨、港灣豪庭、沙田第一城、嘉湖山莊及龍門等。其中美孚新邨及沙田第一城的租金回報升幅最為明顯，分別由2.8厘及2.5厘，上升至3.6厘及3.4厘。

有多年物業收租經驗的資深投資者伍冠流指，目前樓價錄得較大幅度下跌，而租金則保持平穩或輕微下跌，是因為有個別業主急於求售而市場上買家又不多。沙田

第一城有比較理想的收租回報，因為交通方便，選擇亦豐儉由人。另一個是屯門市廣場，也是交通和價錢方面較為吸引，一放盤便馬上租出去，選陸續有人打來不停問。而旺角和北角也是很好租的，一放盤就快租出去，因為市區的樓容易租出。他補充，最好的收租戶型一般都是兩房，租戶的要求一般都不是很高。

投資者王家安表示，租金反映的是市場對物業需求的指標，亦是支撐樓價的基本因素，所以除非市況出現重大轉變，例如金融泡沫或風暴等，否則通常保持平穩，很少出現大上大落的情況。假如以買樓收租為前提的話，租金回報率應該略高於市場平均，即約3厘左右的水平。目前二手樓價跌勢主要集中在專業人士密集的傳統藍籌屋苑，但相信這浪跌勢不會長久，待市況調整完畢後便會回復原有的位置，所以可考慮近期跌幅較大的藍籌屋苑，例如太古城及康怡花園。假如資本不足，亦可以向樓齡較大但入場門檻較低的美孚新邨入手，待他日資本增值後再樓換樓到心儀屋苑。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明稱，10月對比起8月，有稍多投資者入市物業用作長線收租，一般「殺價」幅度高達20%至25%。

香港文匯報訊（記者 曾業俊）港股由去年初31,000多點的高位，跌至現時的16,000多點，跌幅近一半，部分股票的跌幅甚至更大，大跌股份中不乏穩陣的國企股，如內銀股及石油股等，亦令這些股份的股息回報率超高。內地明年若復常的話，這些中資股的股價肯定會大翻身，投資者屆時可財息兼收。

內銀股或受內房債拖累

信誠證券聯席董事張智威認為，現時買股收息屬好時機，市場上有不少理想選擇。例如中移動（0941），目前TTM（過去12個月）股息率達9.58厘；又例如兗礦能源（1171），TTM股息率達10.31厘。至於滙控（0005）目前TTM股息率約4.91厘，不過管理層曾經表示明年將增加派息比率至50%，所以股息率有機會升至8厘。至於一向高息的內銀股，目前TTM股息率一般高達10厘或以上，然而張智威擔心，內銀或會受內房債務影響往後派息表現。

「三桶油」需提防賺息蝕價

至於「三桶油」，即中海油（0883）、中石化（0386）及中石油（0857），TTM股息率亦分別達18.47厘、16.88厘以及10.85厘，張智威亦認為息率之高值得「收息族」考慮，不過現時油價高昂，已升穿每桶90美元以上，投資者為免「賺息蝕價」，可等油價回落至每桶約82元、83元位置，屆時中海油股價應已回落至約9.5元水平，是投資者入市良機。

對於本地公用股，張智威直言「各有自己問題」，前景一般之餘，股息亦不算高。另外，向來為「友好」收息之選的盈富基金（2800），目前的股息率只有約3.9厘，加上恒指仍有下行機會，因此不是理想選擇。

熱門屋苑自去年樓市高位呎租呎價變化

呎租（元）	太古城	美孚新邨	沙田第一城	嘉湖山莊
30/8/2021	38.11	32.96	38.68	23.79
30/9/2022	35.61	31.73	39.6	22.31
呎租變化	-6.6%	-3.7%	+2.4%	-6.2%
呎價（元）	太古城	美孚新邨	沙田第一城	嘉湖山莊
29/8/2021	21,314	14,199	18,435	12,124
25/9/2022	16,675	10,625	14,012	10,375
呎價變化	-21.8%	-25.2%	-24.0%	-14.4%
樓市高位時租金回報	2.1%	2.8%	2.5%	2.4%
今年9月底租金回報	2.6%	3.6%	3.4%	2.6%

註：樓市高位以去年9月報CCL190.55點計

資料來源：中原地产

製表：記者 黎梓田

銀行12個月高息定存

銀行	年息	入場	存10萬元計可得利息
平安壹賬通	5.5厘	100元	5,500元
中信(國際)	4.6厘	1萬元	4,600元
交銀	4.6厘	2萬元	4,600元
大眾	4.5厘	—	4,500元
工銀亞洲	4.45厘	5萬元	4,450元
東亞	4.4厘	1萬元	4,400元
建行(亞洲)	4.35厘	10萬元	4,350元
星展	4.3厘	5萬元	4,300元
滙豐	4.1厘	1萬元	4,100元
渣打	4.1厘	1萬元	4,100元
中銀香港	4厘	1萬元	4,000元
富融	4厘	—	4,000元
花旗	3.94厘	—	3,940元
上商	3.58厘	—	3,580元
天星	3.5厘	1,000元	3,500元
南商	3.4厘	10萬元	3,400元

資料來源：銀行資料整理截至11月9日，利率或隨時改變，一切資訊以銀行公布為準

大額12個月高息定存

銀行	年息	入場	存100萬元計可得利息
富邦	5.1厘	100萬元	5.1萬元
華僑永亨	5厘	20萬元	5萬元
大新	4.9厘	100萬元	4.9萬元
建行(亞洲)	4.7厘	100萬元	4.7萬元
Livi Bank	4.3厘	20萬元	4.3萬元
工銀亞洲	4.25厘	80萬元	4.25萬元
南商	3.5厘	100萬元	3.5萬元

資料來源：銀行資料整理截至11月9日，利率或隨時改變，一切資訊以銀行公布為準

銀行6個月高息定存

銀行	年息	入場	存10萬元計可得利息
交行	4.75厘	—	2,375元
恒生	4.5厘	1萬元	2,250元
大眾	4.4厘	—	2,200元
星展	4.3厘	5萬元	2,150元
建行(亞洲)	4.25厘	10萬元	2,125元
中信(國際)	4.2厘	1萬元	2,100元
工銀亞洲	4.2厘	5萬元	2,100元
東亞	4.2厘	1萬元	2,100元
中銀香港	3.8厘	1萬元	1,900元
渣打	3.8厘	1萬元	1,900元
滙豐	3.8厘	1萬元	1,900元
富融	3.8厘	—	1,900元
花旗	3.58厘	—	1,790元
上商	3.48厘	—	1,740元
南商	3.3厘	10萬元	1,650元

資料來源：銀行資料整理截至11月9日，利率或隨時改變，一切資訊以銀行公布為準

銀行3個月高息定存

銀行	年息	入場	存10萬元計可得利息
花旗	4.5厘	—	1,125元
大眾	4.3厘	—	1,075元
工銀亞洲	4.05厘	5萬元	1,012.5元
東亞	4厘	1萬元	1,000元
中信(國際)	4厘	1萬元	1,000元
恒生	3.75厘	1萬元	937.5元
中銀香港	3.6厘	1萬元	900元
星展	3.5厘	5萬元	875元
富融	3.5厘	—	875元
滙豐	3.5厘	1萬元	875元
天星	3.1厘	—	775元

資料來源：銀行資料整理截至11月9日，利率或隨時改變，一切資訊以銀行公布為準

20隻高息港股一覽

股份	股價	每手入場費	股息率
中海油（0883）	10.18元	10,180元	18.47%
中石化（0386）	3.38元	6,760元	16.88%
越秀房產信託基金（0405）	1.55元	1,550元	15.5%
招商局商業房託（1503）	1.74元	1,740元	14.6%
香港寬頻（1310）	5.08元	2,540元	11.81%
中石油（0857）	3.3元	6,600元	10.85%
泓富產業信託（0808）	1.61元	1,610元	10.79%
交行（3328）	4.11元	4,110元	10.58%
春泉產業信託（1426）	2.14元	2,140元	10.47%
富豪產業信託（1881）	0.88元	880元	10.46%
中行（3988）	2.64元	2,640元	10.25%
建行（0939）	4.45元	4,450元	10.02%
工行（1398）	3.6元	3,600元	9.98%
陽光房地產基金（0435）	2.72元	2,720元	9.19%
中信股份（0267）	7.47元	7,470元	8.78%
冠君產業信託（2778）	2.47元	2,470元	8.68%
置富產業信託（0778）	5.16元	5,160元	8.32%
碧桂園（2007）	1.64元	1,640元	7.83%
港燈－SS（2638）	5.4元	2,700元	5.93%
載通（0062）	8.46元	3,384元	5.91%

註：資料截至11月9日

樓價大跌變相增加租金回報

