



港銀體系結餘跌至14年新低，港元拆息敏感度大大提升。臨近半年結下，港元拆息大幅飆升，昨全線升穿5厘，其中隔夜拆息升56點子至5.44179厘，為2007年以來最高，並超越同年期美息水平。與供樓按息相關的一個月拆息升至5.02821厘，連升9個交易日，為去年12月6日以來新高。有分析認為，當拆息持續高於按息水平，銀行或因資金成本受壓而需要上調最優惠利率（P），加幅料介乎0.125厘至0.25厘，但相信即使加P對樓市影響亦不大。

◆香港文匯報記者 馬翠媚、黎梓田

美聯儲上周維持不變，一眾港銀亦按兵不動未有加P，不過在臨近半年結，市場銀根緊缺下，港元拆息昨全線升高，其中1星期及2星期拆息分別升至5.01191厘及5.02185厘，反映銀行資金成本的3個月拆息5.02679厘，較上個交易日升5.6點子，是去年12月底以來最高。長息方面，半年期報5.04298厘，1年期報5.13119厘。截至昨晚7時半，港匯報7.8173。

短期隔夜拆息或高見5.1厘

上海商業銀行研究部主管林俊泓指，6月19日是美國公眾假期，聯匯制度下港元拆借活動亦相應減少，加上臨近半年結，港元資金需求較強；隔夜拆息料將續升，1個月及3個月拆息於6月底將高見5.1厘，隨後走勢則視乎聯儲局議息會議結果。他又預計，美聯儲於7月及9月分別加0.25厘，港銀亦大機會跟隨上調最優惠利率（P），每次上調幅度約0.125厘。

星展（香港）經濟研究部經濟師謝家曦更認為，現時本港銀行體系結餘較2019年的加息周期更低，中美息差又收窄，若聯儲局7月加息0.25厘，本港P也會調高0.25厘。

體系結餘插至450億易波動

中原按揭董事總經理王美鳳表示，在利率正常化過程下，現時銀行體系結餘已跌至約450億元，結餘對比之前幾千億水平明顯收縮促使拆息波動性較大，加上現時臨近半年結，港元需求有所增加，拆息較易上升，加快拉近與美息水平。不過，她相信待季節性因素過後，拆息將會有所回落。

美國重啟本輪加息周期後，迄今共加息10次，累計加5厘，港P累加4次，加幅僅0.75厘。王美鳳指參考往績，以

往當美國聯邦基金利率上調至現時5厘至5.25厘，港P已升至8厘水平，不過是次本港加息周期較歷年溫和，現時P主要為5.75厘至6厘，惟提醒當拆息持續高於按息水平，不排除銀行或因資金成本受壓而需要追加息率，然而即使追加P，料幅度仍然溫和，加幅料約0.125厘。

若P加0.25厘 月供多422元

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明稱，現時銀行體系結餘約450億元，而美國最快下月恢復加息以降低通脹，港美息差或將進一步擴大，一個月拆息仍會繼續維持高水平，並將繼續高於H按封頂息率一段時間，港銀視乎自身資金成本及公司策略，仍有機會於下次美聯儲議息加P。假設承造按揭300萬元，還款期30年期，以H按封頂3.5厘計，每月供款13,472元，如果港P加0.25厘，每月按揭則要供多422元。曹德明提醒有意置業的人士在置業貸款時要小心管理利率風險，衡量自身可承擔風險才入市。

王美鳳認為，由於估計港銀追加息率之幅度有限，因此息率因素對樓市影響不大。她亦提到，雖然拆息近日趨升，然而供樓人士無論使用H按或P按都仍未有受實質影響，因為H按已觸及封頂息，若日後銀行追加P，則屆時大眾使用H按或P按的供樓利息均受影響增加。

利嘉閣研究部主管陳海潮也認為，息口與樓價升跌無絕對關係，今次樓價較為敏感，是因為美息加息步伐較急，令本港打不破過往長期低息狀況，令到市場轉為觀望審慎。同時，疫情後也要觀察經濟恢復的狀況，相信再加息對市場的影響未必如預期般大，美國再加息一兩次就會見頂，明年有減息可能性，令到準買家能夠預期未來的供樓壓力負擔。

拆息全線超5厘 P 恐加1/4厘

業內：美息近見頂 料影響樓市不大



專家點睇

上海商業銀行林俊泓

1個月及3個月拆息6月底將高見5.1厘；美聯儲料7月及9月分別加0.25厘，港銀大機會跟隨上調P，每次0.125厘。



星展（香港）謝家曦

港銀體系總結餘較2019年加息周期更低，中美息差又收窄，若美聯儲7月加息0.25厘，本港P也會調高0.25厘。



中原按揭王美鳳

相信待季節性因素過後，拆息將有所回落；銀行或需要追加息率，然而即使追加P料幅度仍然溫和，加幅料約0.125厘。



經絡按揭轉介曹德明

港美息差或將進一步擴大，港銀有機會下次美聯儲議息加P；有意置業的人士在置業貸款時要小心管理利率風險。



利嘉閣陳海潮

相信美國再加息一兩次就會見頂，明年有減息可能性，令到準買家能夠預期未來的供樓壓力負擔。

九龍塘新豪宅蝕四成離場

◆賢文禮士3房單位6年賬面貶值1,458.67萬元或29.4%。



香港文匯報訊（記者 黎梓田）港元拆息全線抽升加重供樓負擔，加息陰霾再次籠罩本港樓市，用家需求較弱的大碼物業成為蝕讓重災。有消息指，九龍塘新晉低密度豪宅屋苑賢文禮士新近錄得該屋苑歷來最勁蝕讓個案，中層3房單位6年間賬面貶值1,458.67萬元或29.4%，連同稅項及佣金支出則勁蝕近四成離場。

消息指，蝕讓個案為賢文禮士5座中層B

室，面積1,732方呎，屬3房間隔，成交價3,495萬元，呎價20,179元。上述單位早於2022年7月放售，當時叫價5,380萬元，即成交價較最初叫價低1,885萬元或35%。

賢文禮士6年賬面貶值29.4%

據悉，原業主早於2017年4月一手買入單位，當時成交價4,953.67萬元。以最新成交價計算，業主持貨約6年賬面貶值1,458.67萬元或29.4%。若連稅項及佣金支出，合共蝕讓約1,915萬元或38.7%。

翻查資料，連同上述最新成交，該屋苑今年暫錄4宗二手成交個案，其中3宗需蝕讓離場，包括2月錄得兩宗賬面貶值約7%及11%成交。至於唯一賬面錄利個案則升值約7%。

啟豐園2房賬面蝕16%離場

其他地區中小單位同樣出現蝕讓個案。中原地產劉俊雄表示，屯門啟豐園本月錄得2宗買賣成交，其中3座中層E室，面積326方呎，屬2房間隔。單位本月初開盤叫價450萬元，之後調低至430萬元，買賣雙方議價後，同區租客最後以420萬元購入單位，呎價

12,883元，屬市場價。原業主於2018年以500萬元買入單位，期內賬面蝕80萬元或16%。

在鄰近地區，中原地產王勤學也透露，元朗區近日錄得至少20個放盤減價，包括PARK YOHO GENOVA的29座中層A室，面積約1,061方呎，業主將叫價由1,550萬下調至1,400萬元，減幅接近一成。朗屏8號3座中層G室，面積719方呎，叫價由1,180萬減至1,100萬元，減幅6.8%。

另一邊廂，世紀21奇豐物業莊瑞生透露，二手市況疲弱，馬鞍山放盤平均下調叫價5%。迎濤灣錄得1座低層C室減價易手，面積818方呎。原業主叫價1,050萬元，後來議價至928萬元易手，減幅11.6%，呎價11,344元。

銀湖·天峰無契樓低市價26%

莊瑞生也透露，銀湖·天峰錄得一宗「無契樓」大幅減價成交，單位為6座中層A室，面積1,564方呎，以1,833萬元易手，呎價低至11,719元。莊氏解釋，由於沒有樓契，有機會申請不到按揭，因此以特平價成交，成交價較原來市價2,300萬至2,500萬元低20%至26%。

3市區盤或七一碰頭競爭

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市區新盤戰升溫，協成行旗下樓花期約2年的筲箕灣傲華最快今天開價，恒基地產旗下已屆現樓的啟德HENLEY PARK及佳明集團旗下土瓜灣明高昨日齊齊上載售樓書，最快本週內開價，三個新盤有望最快於七一假期期間推售。

HENLEY PARK明售上載樓書

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，已屆現樓的啟德HENLEY PARK昨上載售樓書，計劃日內開價及對外開放示範單位，最快於七一假期推售。該盤提供721伙標準戶及19伙特色戶，面積250至1,558方呎，涵蓋開放式至三房，一房及兩房單位佔比近八成。發展商昨介紹項目低座D座地下B室示範單位，面積627方呎，三房一套連衣帽間設計，外連457方呎花園。

另一邊廂，佳明集團旗下、提供76伙的土瓜灣明高昨亦上載售樓書，項目開放式標準戶面積為231及232方呎，一房標準戶面積為259及260方呎；另設連平台與天台特色戶共8伙，預計關鍵日期為2023年9月19日，屬短期樓花項目。

此外，會德豐地產副主席及常務董事黃光耀表示，啟德MONACO ONE及MONACO MARINE上周取得轉讓同意書，將陸續發信予業



◆恒基林達民（左）表示，啟德HENLEY PARK計劃日內開價。

主收樓。前者售出488伙，後者售出342伙，共佔可售單位約88%，套現近92億，平均呎價約25,700元，尚餘約100伙待售。黃光耀指，將目標發售MONACO MARINE第1A座38樓A室天際特色單位，意向呎價約4.6萬元。

對於同區有新盤亦將以現樓推售，會否造成競爭？黃光耀認為，本港與內地復常通關後，遊客陸續來港消費，對樓市也有積極影響，加上政府推出高才通等計劃，為市場帶來住屋需求，項目餘貨不多，呎租可達50至60元。

會德豐今年累計銷售110億

黃光耀續指，集團年初至今連同合作項目已售出797伙，銷售金額達110億元，對下半年銷情有信心，又透露部署於8月推售灣仔春園街項目、將軍澳日出康城第12期及山頂種植道超級豪宅。

許正宇：研連結兩地保險市場可行模式

香港文匯報訊（記者 蔡競文）為促進大灣區內保險市場互聯互通，財庫局局長許正宇昨日出席「香港保險業論壇暨大灣區保險業大獎2023」活動時表示，正在爭取讓香港保險業盡快於南沙、前海等地成立保險售後服務中心，為持有香港保單的大灣區居民提供諮詢、理賠及續保等支援，並在此基礎上進一步研究實現連接內地與香港保險市場的可行模式。

港16險企已推「等效先認」產品

許正宇指出，政府剛推出跨境汽車保險「等效先認」安排，讓將會參與「港車北上」的香港車主，可直接向香港保險公司投保符合規定的「等效先認」保險。目前已有16間香港保險公司於市場推出「等效先認」產品，為香港車主提供更方便及全面的保險服務。

此外，政府近年透過為海事保險及專項保險業務推出利得稅寬減、優化監管保險集團的法律框架，以及擴闊專屬自保保險公司的可承保風險範圍等措施。同時為保險相連證

券建立專屬規管制度，並推出先導資助計劃。這些措施為市場發展注入動力，至今促成4宗保險相連證券在香港發行，總發行金額達44億元，為內地及海外地區因颱風、地震等天災所造成的損失提供保障。

信保局聘5港行分擔承保風險

另一方面，香港信保局與五家銀行合作分擔承保中國內銷風險。香港信保局昨宣布推出試行計劃，與本地五家銀行分別為中銀（香港）、東亞、星展、恒生及滙豐合作推動「中國內銷風險分擔安排」，以期增加香港信保局對香港出口商的保障範圍，從而加強其對開拓內銷市場的信心及保障。信保局總監趙民忠相信，該安排有助香港出口商更積極參與國家雙循環經濟發展，加強香港與內地之間的貿易聯繫。

根據安排，上述銀行在收到出口商的信用保險或出口貸款的申請後，會與信保局分享就相關的內地買家所作的信用審核結果。其後，雙方會共同承擔該買家一半的壞賬風險，而每個買家集團的最高信用限額為1億



◆財庫局局長許正宇表示，正在爭取讓香港保險業盡快於南沙、前海等地成立保險售後服務中心。

資料圖片

港元。趙民忠表示，內地一直是香港信保局的重要受保市場，所佔信用限額亦是最大。由於一些內地私營企業在信貸及財務資料的披露較為參差，對信貸及風險評估帶來一定難度，信保局主動探討與相關機構合作，更好掌握內地買家的信用資料，以提高信保局對內地市場的承保能力。經過與多家銀行反覆討論及磋商，信保局達成有關安排，擴大對香港出口商發展內銷市場的支持。

工銀亞洲「開足7日」擴至5分行

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）本港自年初全面復常通關以來，不少銀行特意安排「開足7日」，以吸納內地訪港旅客開戶。工銀亞洲最新宣布，由於2間指定分行於7天營業試行階段獲得正面反應，故將進一步延長指定分行周六日營業時間，以迎接暑期旺季跨境客戶對銀行服務的需求。

據了解，涉及分行分別是中港城分行、銅鑼灣分行、上水分行、旺角分行及上環分行，將於7月2日至9月10日期間，延長指定周六日營

業時間，為客戶提供預約開立理財金賬戶服務及一般業務查詢服務（不設現金交易服務）。

工銀亞洲副行政總裁顧旋表示，自復常通關以來，本地與內地客戶對銀行服務需求持續增加。對比2019年同期，今年2月至5月內地新客戶到訪分行開立理財金賬戶的數量升1.5倍。隨著本地客戶恢復到內地進行公務、商務、旅遊和其他經濟活動，對大灣區個人金融服務需求顯著上升，今年首5個月灣區賬戶通開立內地賬戶服務的客戶申請數量較去年全年升近兩倍。