



美聯儲議息料加息 港拆息見15年半新高

銀行下周加按息壓力大

香港銀行同業拆息（HIBOR）再度上揚，昨日全線拆息高企5厘以上，當中與樓按相關的1個月拆息升11.15點子至5.20911厘，連漲4日，為自2007年10月18日（5.53643厘）以來的15年半新高，現時與同期美元倫敦銀行同業拆息（LIBOR）的息差顯著收窄至16基點。按揭業界人士指，美聯儲下周議息，料本港銀行隨美加息壓力大增。事實上，星展銀行早於上周已直接採用最優惠利率（P）作為「拆息按揭」（H按）的封頂息率，變相大幅加息2.5厘。

◆香港文匯報記者 曾業俊

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，現時大部分銀行新造H按封頂息率為3.5厘，昨日1個月HIBOR已比新造H按封頂息率高出1.71厘。而本港銀行結餘約449億元，金管局周一透過貼現窗口操作，向市場投放38.85億元流動性，逾兩年半新高，顯示銀行對港元資金需求緊張。

業界料加P幅度最多0.25厘

市場預測下周美聯儲議息會議將再次加息0.25厘，港美息口差距或將進一步擴寬，HIBOR仍有上升壓力，或挑戰2007年10月12日5.7厘，即有紀錄的歷史高位，並將繼續維持高水平一段時間。他相信，銀行在資金成本壓力續增下，或視乎自身策略而上調最優惠利率（P），幅度約0.125厘至0.25厘左右。

中原按揭董事總經理王美鳳認為，由於利率正常化自去年至今已進行一段時間，銀行體系結餘亦已調節收縮，促使港元拆息回升至追貼

美息水平。美聯儲下周議息，雖然美國通脹率已連月下降，並已超出市場預期回落至3%，原則上未必有加息需要以便觀察滯後影響，但有關官員卻表示為決心把目標通脹壓低至2%又或防止通脹反彈，因此仍有機會繼續加息1至2次。若然下周美國議息後決定仍繼續加息，在現時反映銀行資金成本的港元拆息明顯高於按息約3.5厘，加上港拆息已追貼美息，美國加息意味息率或再進一步上升，不排除港銀將因應加息壓力及資金成本而上調最優惠利率（P），估計加幅仍會溫和介乎0.125厘至0.25厘。

美國加息周期預計接近尾聲

總體而言，王美鳳認為，今輪本港加息周期較以往的周期溫和，美息累計加幅達5厘而港P累計加幅僅0.75厘，即使港P因應美國下周加息而上調，但由於美國加息期已接近見頂，本港進一步加息幅度有限，估計是次加息周期

的P總加幅未必多於1厘，料今年息率因素對樓市影響已不大。

王美鳳又指，盡管拆息近日趨升，供樓人士無論使用H按或P按仍未有受實質影響，因為H按已觸及封頂息，H按現以P按為基準之封頂息率計算按息，昨日1個月拆息升至5.20911厘，H按實際按息仍是以市場主要封頂息3.5厘（P-2.25厘，P為5.75厘；或P-2.5厘，P為6厘），但若日後銀行追加P，則屆時大眾使用H按或P按的供樓利息均受影響增加。

星展H按封頂息直接用P計

不過，有中型銀行已上調H按封頂息。星展銀行最新的H按計劃，拆息部分按息雖仍為H+1.3厘，但封頂息就由P-2.5厘（實際按息3.375厘）大幅上調至P，即高達5.875厘，較原來封頂息高出足足2.5厘，為目前全港最高H按封頂息，並為20年來最高。同時，該行將現金回贈由原來1.5%削至0%。

銀行新造拆息按揭計劃及拆息走勢



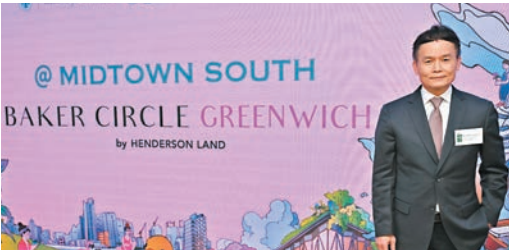
相隔半年 天水圍盤增13.5%折扣

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美聯儲下周議息前夕，九龍兩個新盤繼續積極部署推盤大計。恒基地產旗下紅磡BAKER CIRCLE第三期正式命名為BAKER CIRCLE·GREENWICH，最快下周上載售樓書，料下月推售。至於長實部署下周上載油塘親海駅I售樓書，將緊接親海駅II登場。此外，新地旗下天水圍Wetland Seasons Bay第3期昨在原本於1月公布時不設折扣的價單5號單位加入13.5%折扣，變相減價。

恒基紅磡盤料貼市價開盤

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，BAKER CIRCLE·GREENWICH最快下周上載售樓書，有機會本月內公布首張價單，將以貼市價開盤，下月推售。

BAKER CIRCLE共建9幢住宅大樓，提供約2,800伙住宅單位，還有商業步行街及公共廣場等。當中，今期項目提供278伙，涵蓋開放式至三房戶，主打一房戶，預計關鍵日期2025年年中，樓花期約18個月。至於項目第一期累售141



◆恒基林達民表示，BAKER CIRCLE·GREENWICH有機會本月內公布首張價單。

伙，平均呎價24,600元；第二期累售195伙，平均呎價20,538元。

對於市況，他認為，中國第二季GDP增速為6.2%，依然是全球經濟增長引擎，又預期本港樓市已到低位，息口快見頂，經濟回復增長帶動需求，認為現時是用家人市好時機，估計今年一手盤成交回升至1.3萬至1.4萬宗，比去年不足1萬宗改善。

另一邊廂，長實旗下油塘親海駅加快推售步伐。長實營業部首席經理郭子威表示，由於接獲

不少查詢，繼上周上載親海駅II售樓書後，部署下周上載親海駅I售樓書，提供228伙，主打兩至三房，亦設一至三房特色戶，將緊接親海駅II登場，並預期親海駅I連天台特色戶呎價有望挑戰3.6萬元。

親海駅I部署下周上樓書

郭子威指出，親海駅II查詢不俗，專才佔約50%，將成立10人團隊招呼來自境外客戶查詢。早前該盤公布會推出5%折扣的愛才計劃。

WSB第3期下周一售8伙

此外，新地旗下天水圍Wetland Seasons Bay第3期昨更新價單，將原本於1月公布時不設折扣的價單5號單位加入13.5%折扣，變相減價；同時修改價單2B號，取消靈活付款計劃改為提供120日付款計劃。該盤同時落實於下周一發售8伙，全部位於第6A座，分佈於經修改的價單2C號及5A號，面積418及437方呎，折實價606.1萬至約635萬元。

展；至於投資市場，預期房地產基金及機構投資者將更聚尋找與基礎設施公募REITs相關的投資機遇。

陶汝鴻稱港樓政策需優化

至於香港樓市，陶汝鴻認為近期二手市場非常淡靜，蝕讓不斷增加，負資產也開始出現，加上一手銷情相對第一季也不理想，業界對下半年樓市預測已陸續向下調整，甚至轉升為跌，因此樓市前景確實不容樂觀。

另外，陶汝鴻表示政府應該採取政策上的優化，以防市況繼續惡化至更差的地步。早前內地央行於新聞發布會中，亦指過去內地市場長期過熱階段陸續出台的政策，存在邊際優化空間，香港作為大灣區其中一個重要城市，政策也有優化空間。

內房調控料放寬 港股仍倒跌

香港文匯報訊（記者 周紹基）據外電引述內地知情人士報道，內地監管部門正考慮放寬一線城市房貸限制政策，市場憧憬有望刺激大城市的購房需求，內房股昨日回升。港股早段的升勢明顯，最多升過263點，高見19,215點，但午後美股期指走弱，A股與港股同告回軟，恒指最終倒跌24點，收報18,928點，成交1,050億元。

受消息刺激，內房股及物管股昨均見逆市反彈，碧桂園服務(6098)反彈3.7%，母公司碧桂園(2007)也回升3.6%，龍湖(0960)升3.2%、中海外(0688)亦彈2.5%，潤地(1109)升2.4%。

資金乘反彈流出

港股則連跌第3日，累計跌485點。華富建業證券投資策略聯席總監阮子曦說，有消息指國有銀行入市撙人民幣，沽出美元，令近日人民幣回穩，也有助港股能夠企穩在現水平。後市方面，雖然有些扶持民企的政策宣布出台，但可見資金在指數反彈200、300點後，已見資金流出。他認為，後市要留意一些重要位置，包括18,800點能否守穩，如跌穿的話，很可能再向下試18,300點支持。

花旗新增二維碼認證

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）金管局上月向銀行發函，提出33招提升信用卡用戶保障。花旗銀行昨日公布，引入市場首創的二維碼認證功能，當客戶於該行網上理財進行交易或辦理服務時，可透過已驗證流動裝置上的Citi Mobile® App掃描加密二維碼，其後再輸入賬戶密碼或完成生物認證以確認該交易。每個賬戶同一時間只能以一部已登記的流動裝置進行二維碼認證，該行認為動態二維碼相比一次性密碼短信認證（OTP）更安全。

該行同時會陸續推出「Citi Mobile® App交易授權服務」，當客戶於網上商戶頁面經3D Secure購物時，將會即時收到交易授權推送通知。透過推送通知進入已驗證流動裝置上的Citi Mobile® App確認交易詳情，再輸入賬戶密碼或完成生物認證便可核實該交易，無需使用一次性密碼短信認證（OTP），並可於授權交易前仔細查看及核實交易詳情。



◆花旗銀行引入二維碼認證功能。

戴行料大灣區一手成交年升15%

香港文匯報訊（記者 蔡競文、實習記者 吳怡穎）隨著香港與內地復常通關，大灣區物業成交漸趨活躍，戴德梁行大中華區副總裁及大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻昨日表示，上半年大灣區整體一手住宅成交錄約22.2萬套，按年和按月分別升16.1%和4.7%，但升幅主要在第一季反映。下半年成交量走勢方面，他稱要視乎整體經濟基調，預料下半年每月平均錄約3.5萬宗至4萬宗成交，使全年總成交有望達43萬至46萬宗，比上年升約7%至15%。

上半年反彈集中在首季

陶汝鴻進一步指，由於在疫情影響下去年基數屬較低水平，加上今年開發商推盤速度加快，今年上半年大灣區整體一手住宅成交宗數錄得約

22.2萬套。期內，首季相關成交一度反彈，傳統「金三銀四」旺季表現亦明顯比去年暢旺。不過，相關刺激未能持續，前期積壓的用家需求也難以支持樓市。自4月起，成交再次放緩，6月銷售套數比3月高峰期跌超過四成。

住宅價格方面，陶汝鴻指，雖然部分城市一手成交價錄升幅，但主要受優質新盤銷情推高均價。相反，二手價格更能反映市場實況，以深圳為例，根據該行深圳中高端二手住宅價格指數，第二季樓價較2021年頂峰回落8.9%，意味二手有下行壓力。而在「房住不炒」大方向下，他相信內地政府對樓市調控政策的調整保持謹慎，預料下半年樓價仍將有5%調整空間。

展望下半年，陶汝鴻期望各城市政府能陸續放鬆樓市調控措施，令大灣區住宅市場能穩定發

財庫局忙不停 講好香港故事

特稿

財庫局近日搞作多多，兩位正副局長近月不斷出席大大小小的論壇，大力宣傳香港金融中心，局長許正宇更粉墨登場拍攝短片，介紹「香港的人民幣故事」，系列首集昨日正式在網絡平台上推出，簡介香港人民幣業務的整體發展。局長預告還會推出一系列有關人民幣證券產品和交易的發展、人民幣基金市場的機遇、人民幣跨境支付和債券業務，以及人民幣清算服務等。而副局長陳浩濂近兩日則到訪北京，馬不停蹄地與內地不同部委官員見面，商討兩地的金融合作，相信財庫局的今年KPI（關鍵績效指標）應該早已超標。

局長拍片介紹港人民幣發展

由許正宇主持的首集「香港的人民幣故事」，片

中透露香港目前擁有全球最大的離岸人民幣資金池，截至去年底，香港人民幣存款總額接近1萬億元人民幣，全球約七成半的離岸人民幣支付款額經香港處理。他介紹本港推動人民幣國際化的最新舉措，是港交所推出「港幣-人民幣雙櫃台模式」。

至於本港債市發展方面，許正宇也落墨頗深。他在影片中指，特區政府帶頭發行人民幣債券以推動市場創新和持續發展，今年6月，政府綠色債券計劃下已成功發售近60億美元等值的綠色債券，包括150億人民幣綠色債券。許正宇表示，今次發行吸引不同類別的投資者參與，認購反應熱烈，並發行首批10年期人民幣債券，有助延長離岸人民幣收益率曲線，進一步豐富離岸人民幣產品選擇。

至於近兩日到訪北京的陳浩濂，便與內地不同部委官員見面，商討兩地的金融合作。今次訪京的內容相當

廣泛，陳浩濂既參與由律政司司長帶團出席的「支持香港全面參與和助力『一帶一路』建設聯席會議」，亦與內地部委官員討論推動人民幣國際化及互聯互通的下一步發展，又與國家稅務總局官員討論「一帶一路」的稅收徵管合作，甚至跟內地生態環境部對外合作與交流中心，就綠色金融和碳市場發展作交流。

副局長北上尋多方面領域合作

陳浩濂表示，香港是亞洲最大的綠色和可持續債務發行中心，政府持續透過發行政府綠債、資助綠債發行、評審、分類等做法，將吸引更多綠色企業和項目在香港作投融資。政府未來會與內地一起，探索國際碳市場的機遇，包括如何推動香港與內地和國際碳市場對接和構建相關標準。

在北京期間，陳浩濂還與中關村高層，以及不同

的金融科技公司和風投基金負責人見面，鼓勵他們與香港的金融科技生態圈對接，有助為香港吸引更多資金及人才，並為投資者尋找更多具潛力的高新科技業務。

◆香港文匯報記者 周紹基



◆許正宇介紹港幣-人民幣雙櫃台模式。網上截圖