



在美聯儲下周議息前，香港再有銀行或提前宣布加按息。繼滙豐後，有傳中銀香港(2388)亦計劃上調新造H按封頂息0.5厘，由最優惠利率(P)減2.25厘，上調至P減1.75厘，實際按息將由3.625厘升至4.125厘。其中，現樓按揭將於下周一(9月18日)起生效，樓花項目則於9月30日起生效。市場分析指，美聯儲年內或會再度加息，港美息差或將進一步擴闊，預料港元拆息將繼續徘徊高水平，故不排除多間香港銀行在下周美聯儲議息會議後再度上調P，預計加幅為0.125厘至0.25厘。

◆香港文匯報記者 岑健樂

中銀香港發言人表示，該行會按市場情況及客戶需求等各方面不時重檢按揭服務條件，保持業務競爭力。

借500萬 月供多1429元

中原按揭董事總經理王美鳳指出，是次調整僅限於有關銀行的新造按揭申請人受影響，舊有正在供樓的按揭客戶則不受影響，有關銀行透過上調封頂息率以上調新造按息0.5%後，實際按息將由3.625%調整至4.125%，30年期計，每100萬元按揭額月供增加約285元，以現時平均按揭額約500萬元之每月供款增加1,429元，加幅6.3%，加2厘壓測下最低月入增加2,663元。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，香港銀行同業拆息(HIBOR)於年內一直高企，導致H按實際按息長期觸及封頂水平，

兩大銀行亦基於資金成本考量及風險管理而上調H按鎖息上限。他指，美聯儲年內或再加息以降低通脹，美息將繼續維持高位，港美息口差距或將進一步擴闊，料HIBOR將繼續徘徊高水平一段時間。在資金成本高企下，香港銀行仍有加息壓力，不排除於美聯儲議息會議後再度調升P，預計加息幅度約為0.125厘至0.25厘左右。

曹德明在調升P前，將陸續有銀行先調升H按鎖息上限，以預備在加息時保持利潤空間。

經絡按揭轉介研究部及土地註冊處資料顯示，截至8月，滙豐及中銀的現樓及樓花按揭的市佔率合共超過五成(分別為50.7%及56.3%)。曹德明表示，現時兩大銀行上調H按的鎖息上限，對整體按揭市場及新造按揭客戶有一定影響，因其他未加鎖頂息率的銀

H按計劃調整前後變化

貸款額：500萬元 還款期：30年 H按計劃：H+1.3% P=5.875%

Table with 3 columns: 項目, 調升前, 調升後. Rows include 封頂息率, 實際按息, 每月供款, 壓力測試.

*最優惠利率(P)指中銀香港所報之利率 資料來源：經絡按揭轉介研究部

行或將跟隨，此舉或誘發加息前的最後轉按意慾，令轉按宗數有機會短暫上升。

另外他說，加息周期間供樓開支及壓力測試要求同步增加，因此建議有意置業人士預留更多首期及後備資金以應對利息上升的風險，並建議以現時壓力測試基準再加1厘作計算以加強未來加息的風險管理，同時亦避免借得太盡失預算。

HIBOR全線上升

昨日HIBOR全線上升。其中，與樓按相關的一個月拆息升至4.61935厘，較上日升逾32點子，連升5日。隔夜拆息升至4.14345厘，較上日升逾62點子。主要反映銀行資金成本的3個月拆息報4.81679厘，升逾16點子。至於較長期拆息方面，昨日6個月拆息升至5.09018厘；1年期拆息升至5.35875厘。

價錢，並提供代繳從價印花稅上限4.25%的優惠，若買家不選用該優惠，則可享樓價5%優惠。他指，項目收繳逾千宗買家查詢，當中兩至三成為內地客。

恒基粉嶺捷訂貨加價

恒基地產旗下粉嶺ONE INNOVALE-Cabanna日前連錄5宗捷訂個案，發展商昨日隨即更新價單，將其中2伙加價2%，當中D座9樓7室，面積339方呎，價單定價升至527萬元；E座15樓5室，面積186方呎，價單定價調高至312.4萬元。該盤於本周六發售5伙，包括上述2伙捷訂單位。

The Henderson 經受黑雨考驗

恒基地產旗下中環美利道商廈The Henderson將於年底落成，恒基地產租務部副總經理梁碧茜昨表示，項目寫字樓層出租率升至近50%，又指建築物採用四層玻璃幕牆設計，已考慮到打風等因素，近期的「黑雨」更是考驗物業的好時機，從已安裝玻璃的幕牆來看均無受損，亦無滲透，令租戶加強對建築物的信心。

租出近50% 瑞士愛彼租全層

The Henderson樓高36層，總樓面46.5萬方呎，其中寫字樓層佔25層。梁碧茜指，繼佳士德(租用6至9樓)及私募基金凱雷後，瑞士製錶品牌愛彼(Audemars Piguet)及國際畫廊亦已承租，其中愛彼租下一層共1.2萬方呎，令項目寫字樓層出租率升至近50%。

梁碧茜承認，全港寫字樓市場自2020年疫情以來需求變弱，空置率高，但今年初香港對外復常通關後，租客已見轉活。他們對新商廈感興趣，尤其是The Henderson擁有綠色建築及ESG理念，符合目前不少跨國企業的需求，因此對項目租務前景有信心。她指，The Henderson已簽訂的租約租金與目前中環甲級商廈租相若，但會因應租戶需要樓面及需求，制定不同租約。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



◆恒基梁碧茜(右)指，The Henderson設計參考香港紫荊花的花蕾，使用逾4,000塊建築玻璃拼砌出來。

◆香港文匯報記者梁悅琴 攝

新工作模式降商廈價值 「超級」城市蒸發逾6.2萬億

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道)麥肯錫全球研究院(MGI)最新報告指，新冠疫情對亞洲、歐洲和美國「超級明星」城市的房地產市場，正在產生嚴重且長久的影響。隨著混合工作制延續，「超級明星」城市對辦公、住宅和零售空間的需求，將明顯低於疫前水平。目前，全球範圍內辦公室出勤率穩定在疫情前常規情況的70%，全球受訪者平均每周在辦公室工作3.5天，其中北京約3.9天、上海約3.7天。[僅在我們深入研究的9個城市中，到2030年，辦公空間的實際價值就會因遠程辦公而減少近8,000億美元(折算逾6.22萬億港元)]，這還沒有考慮利率和抵押貸款利率上漲可能產生的不利影響。MGI董事合夥人Jan Mischke稱，其研究的中位城市，2030年對辦公空間的需求或將比2019年減少13%，其中上海約減少14%。

離開核心區 消費轉移外圍

混合工作模式還引發巨大漣漪效應。由於無需每日前往辦公室，居民離開城市核心區，消費活動也相應轉移到其他地方，大城市市區商店附近的人流量比疫情前低10%至20%。僱主因辦公室出勤率減少而紛紛開始合併辦公空間，這使得許多寫字樓，尤其是質量稍遜的寫字樓失去了競爭力。

趕加息前散貨 新盤紛增優惠

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港兩大主要銀行相繼上調新造H按封頂息率，發展商紛紛增優惠加快去貨尾。華懋集團銷售總監封海倫昨表示，集團與港鐵合作的何文田新一更新價單，新增「輕鬆一建築期付款辦法」，提供最高14%折扣，比現時提供備用按揭建築期付款最高享12%折扣多2個百分點，本周六生效。同時，本周六起至10月8日購買該盤單位，可獲贈港鐵商場購物券，金額1.8萬至3.8萬元不等。

瑜一增2%折扣送購物券

瑜一累售429伙，佔可售單位約80%，餘下

約81伙可供發售單位，入場價798.91萬元起。至於同系薄扶林VICTORIA COAST，她稱，部署本周內上載樓書，開放現樓示範單位予準買家參觀，有機會本月內招標發售。

親海駁贈送8.8萬禮券

另一邊廂，長實旗下油塘親海駁亦新增優惠吸客。本周六起購買價單所列單位之買家可獲贈8.8萬元豐澤電器購物禮券。同時，由本周六起凡前往港景匯商場2樓參觀示範單位，每組客人可獲贈月餅一盒。

建灝地產投資及銷售部董事鄭智榮表示，九龍城文曜最快本周內開放現樓示範單位及公布

投資理財

紐元上周早段在58.60美仙10個月低位獲得較大支持跌勢放緩，上週尾段重上59美仙水平，本周初受制59.35美仙阻力走勢偏軟，周二曾回落至58.95美仙水平。反映投資者信心的德國9月ZEW指數本周二反彈至負11.4，稍高於8月的負12.3，但卻是連續5個月處於負值，加上歐元區8月PMI數據趨於收縮，同日歐元再次向下逼近1.0710美元水平，依然未能擺脫過去1周位於1.0685至1.0770美元之間的活動範圍，繼續徘徊3個月以來低位，美元指數本周早段連日企穩104水平，抑制紐元表現。

期油升幅有擴大傾向

新西蘭央行8月貨幣政策報告預期第四季通脹率將回落至5.2%，而明年下半年則低於3%水平之後，央行已連續3次會議維持利率不變，更評估今年下半年經濟將呈現收縮，反映央行現階段不傾向進一步作出緊縮行動。隨着新西蘭央行已上修對第二季經濟增長的預測，不排除新西蘭統計局下周四公布的第二季GDP數據將較首季明顯改善。此外，市場等候美國本周三公布8月消費者物價指數之際，紐約期油及布蘭特期油本周二雙雙創10個月高位，升幅有擴大傾向，有助減輕商品貨幣下壓壓力，預料紐元將暫時上落58.00至60.00美仙之間。

周一紐約12月期金收報1,947.20美元，較上日升4.50美元。現貨金價周一受1,930美元阻力走勢偏軟，周二曾向下接近1,908美元逾兩周低位。美國公布8月通脹數據前，美國10年期債息本周早段連日向上逼近4.30%水平，美元指數持續企穩104水平，現貨金價失守1,915美元支持位跌幅有擴大傾向，預料現貨金價將反覆走低至1,900美元水平。

紐元兌美元



金匯錦囊

紐元：紐元將暫時上落58.00至60.00美仙之間。金價：現貨金價將反覆走低至1,900美元水平。

美元橫行整固 待「軟着陸」軌道

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元在本周初窄幅上落，市場正謹慎以待即將於周三公布的美國8月通脹數據，以認清美國是否正步入「軟着陸」軌道，以及美國聯邦儲備理事會(FED)是否還會進一步加息。市場普遍預計美國聯邦儲備理事會(FED)將在下周的政策會議上暫停加息，但如果數據顯示經濟和通脹降溫速度不夠快，今年仍有可能加息。根據CME的FedWatch工具，美聯儲下周維持利率穩定的預期為93%，11月會議加息25個基點的可能性約為40%。除周三公布消費者物價數據外，投資者還將在周四看到生產者物價和零售銷售數據。美元兌瑞郎走勢，暫見匯價上周於0.90關口遇阻。技術圖表可見，RSI及隨機指數自超買區域已出現回落，估計美元兌瑞郎短線有機會迎來調整。下方支持回看25天平均線0.8820，延伸目標將會關注0.86及0.8550水平。至於向上阻力將繼續留意0.90關口以及200天平均線0.9050，其後關鍵指向250天平均線0.9190水平。

英國央行或下個月加息

英鎊兌美元周二又復回落，此前數據顯示截至7月止的三個月內，英國勞動市場出現更多降溫跡象，不過數據顯示薪資再度強勁增長，使英國央行有可能在下個月進一步加息。市場認為英國央行下周連續第15次加息的可能性為80%，按兵不動的可能性為20%。數據

顯示，截至7月的三個月，英國就業人數減少20.7萬人，降幅超過預期，這是截至2020年10月的三個月以來的最大降幅，該數據打壓英鎊跌向上周所及的13周低點1.2444。而在截至7月的三個月裏，不包括獎金在內的英國薪資比去年同期增長了7.8%，增幅持平於6月創下史上最大漲幅。技術走勢而言，英鎊兌美元尚見受

制於延伸自7月的下降趨向線阻力，目前位於1.2630水平，暫見未有脫離弱勢下行的跡象；匯價後市需要明確突破此區，才可望英鎊有着觸底回升的傾向。其後阻力位預估在1.2710，下一級指向1.28及1.2880水平。至於支持位則預估在200天平均線1.2420，進一步料為1.24及5月25日低位1.2306。

今日數據公布時間及預測

Table with 5 columns: 香港時間, 國家, 報告, 預測, 上次. Rows include data for Japan, UK, Eurozone, and USA.

候美數據 紐元暫區間上落

金匯動向

馮強