

渣打傳加細額樓按封頂息

每100萬貸款月供增58元 業界料仍有機會加P

美國聯儲局議息後宣布不加息，維持聯邦基金指標利率5.25厘至5.5厘區間，仍為美國聯邦基金利率16年來最高。然而縱使美息不加，港息仍有上調機會。有消息指，渣打已急不及待於上月中開始削減細額按揭的優惠，以不同貸款額分別上調樓按封頂息，每100萬元貸款月供增加1.2%至1.8%，即增加58.3元至87.5元。業界分析，香港的拆息或已見頂，惟港銀資金成本高或仍有加按息壓力，未來數月仍有機會加P。

◆香港文匯報記者 黎梓田

據了解，渣打是次以不同貸款額分別削減按揭優惠，300萬元以下樓按借貸鎖息上限由原本的最優惠利率P（現為6.125厘）減2厘，調整至P減1.85厘，即實際封頂息由原來的4.125厘，調升至4.275厘，變相加息0.15厘。若以借貸額300萬元為例，分攤30年還款計算，每月供款額將由原來的14,539元，增加263元或1.8%，至14,802元。

如買家借貸額介乎300萬至400萬元，鎖息上限調低至P減1.9厘，實際利率為4.225厘，同樣借300萬元計，每月供款由原來的14,539元，增加約176元或1.2%，至約14,715元。至於400萬元以上借貸額的封頂息維持在P減2厘，即4.125厘。

資金成本高 或有銀行跟加

對於有傳渣打調高小額按揭貸款封頂利率，外界關注香港其他銀行會否跟隨。中銀發言人指出，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。

利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣指出，現時一個月港元拆息（HIBOR）仍然高企於貼近5厘的水平，同時不論大中小型銀行皆仍要用高息搶存，反映銀行資金成本壓力仍然高，近日有大型銀行微調細額按揭的鎖息上限，但加幅不算誇張，這一方面反映出銀行的按揭取態較過去審慎，但另一方面亦顯示銀行短線仍有加按息的壓力。

她續指，大型銀行繼9月上調鎖息上限後，個別銀行10月再針對細額貸款鎖息上限進行微調，這些都一定程度上紓緩了加最優惠利率的壓力，但由於銀行資金成本仍然高，短期內可能仍有個別銀行微調按揭優惠或小幅上調封頂息率。不過，她預計，隨着施政報告宣布減辣，發展商再次積極推新盤，樓市氣氛有改善之下，銀行開始部署明年按揭生意，明年年初可能會相對提高按揭優惠。

萊坊料二手樓續受壓

不過，萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒則認為，香港現時經濟正在復甦，銀行沒有條件大幅調升最優惠利率，但由於銀行體系結餘維持500億元以下，而香港與美國息差不會收窄，未來幾個月內香港仍有機會加一次P，相信P利率動向仍是影響香港樓價最大因素。

王兆麒指，美聯儲今次的議息會議再度暫停加息，預計其今個加息周期在短期內將會完結，香港銀行同業拆息或已見頂，但現時高息口環境下將繼續影響新按揭成本。由於香港自去年起實際按息已累積一定升幅，短期內市場仍然沒有充足的購買力，不少中小型單位的上車買家或不能通過銀行壓力測試，短期內令樓價受壓，特別是二手樓價。

王兆麒相信，今年餘下時間新盤反應仍會比二手盤好，部分發展商為買家提供財務計劃及回贈，變相降低買家入市門檻，中和高息帶來的壓力。他預計現時高息口負面因素會在2024年下半年開始紓緩，吸引更多住宅及非住宅物業投資者重投地產市場。



消息指渣打已開始削減細額按揭的優惠，以不同貸款額分別上調樓按封頂息。

渣打銀行調高小額樓按鎖息上限

	最新	原先	增幅
300萬元以下按揭鎖息上限	4.275厘	4.125厘	↑0.15厘
借近300萬元按揭每月供款	14,802元	14,539元	263元(↑1.8%)
300萬至400萬元按揭鎖息上限	4.225厘	4.125厘	↑0.1厘
借300萬元按揭每月供款	14,715元	14,539元	176元(↑1.2%)
借400萬元按揭每月供款	19,619元	19,386元	233元(↑1.2%)

註：以樓按30年計算

業界料美暫停加息利樓市

香港文匯報訊（記者 黎梓田）美聯儲一如市場預期，再次決定暫停加息，市場人士認為再配合施政報告的樓市「減辣」措施，美暫停加息對樓市有利，有業界人士更樂觀預計樓價今年全年可錄3%升幅。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，美聯儲連續兩次未有加息，香港大型銀行亦維持最優惠利率不變。縱使近日有銀行調高小額樓按鎖息上限0.15厘，但升幅輕微，相信對供款壓力影響不大。在息口趨穩定之下，加上「減辣」效應，料11月及12月的住宅物業交投加快，一手成交量更將重上逾千宗水平，帶動第四季一手成交升逾3,000宗，較第三季按季急升超過四成。至於樓價，相信有機會止跌回穩。

加息疑慮消除 重拾置業信心

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，樓市「減辣」一周，不論一手二手，交投持續回升，明顯提升住宅的流轉量，有提振作用。是次美國暫停加息，市民的加息疑慮即時消除，並重拾置業信心，料各區睇樓氣氛率先反彈，刺激香港樓市交投進一步上升。

陳永傑指出，市場已開始憧憬聯儲局來年開始步入減息周期，交投氣氛回暖，發展商亦紛紛加快推盤步伐，多重利好消息下，預料本月一手成交量可增至1,300宗，樓價亦會因而止跌回升，惟不會大升，「辣招」下樓市難有炒風，預計樓價

今年全年可錄3%升幅。

「減辣」後一手成交明顯加快

布少明亦指，隨着新一份施政報告落實「減辣」，一手交投明顯加快。施政報告公布前，市場觀望氣氛濃厚，準買家及發展商均按兵不動，以10月首24日施政報告公布前計算，一手成交量錄約168宗，平均每日約7宗；施政報告發表後，10月25日至31日短短7日一手成交量錄約171宗，平均每日達24宗，升幅超過2.4倍。除了因早前「基數低」外，隨着施政報告塵埃落定，部分準買家加快入市步伐，帶動一手交投升幅顯著。

「減辣」後多個新盤趁勢出擊，推盤步伐明顯加快，有項目更以低價或折讓價應市，加上推出不同優惠及付款方式，有助減低按息高企的負面因素，相信今明兩月一手成交量將重上逾千宗水平，帶動第四季一手成交升逾3,000宗，比起第三季按季急升超過四成。至於樓價，相信有機會止跌回穩。

新盤大折讓 樓價難迅速回升

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，香港樓市自施政報告公布「減辣」，以及推出一連串刺激經濟措施後，新盤市場開始變得熱鬧，氣氛有所改善；內地專才關於在港置業的查詢亦有所增加。發展商雖然積極推盤，但定價策略仍然不能過於進取，普遍以較大折讓的價錢來吸引買家，令樓價難以在短期內迅速回升，惟可望止跌回穩，而成交量更會逐步上升。

香港文匯報訊（記者 周紹基）美息維持不變，滙豐、中銀、恒生等大都宣布維持最優惠利率（P）不變，保留在目前5.875%的水平。金管局昨表示，聯儲局維持利率不變，利率區間維持在5.25厘至5.5厘，往後的議息決定，將繼續取決於最新的經濟數據，以及過去1年多持續加息下，對經濟活動的影響。故金管局認為，美國加息周期是否已經完結，目前仍有待確定，而高息環境可能維持一段時間。金管局又指，港息或繼續處於較高水平，市民應小心管理利率風險。市場人士亦認為，即使息口見頂，但距離減息仍言之尚早。

金管局籲市民小心管理風險

雖然聯儲局多次加息，但金管局稱，香港的金融及貨幣市場，運作繼續維持暢順，港匯保持穩定。金管局會繼續密切監察市場變化，維持貨幣及金融穩定。金管局總裁余偉文昨表示，美國通脹距離2%目標仍有距離，主要來自服務業包括房屋方面的通脹，勞工市場工資降幅緩慢。聯儲局未有排除進一步加息可能，至於減息更言之尚早。

由於港元拆息在往後一段日子，可能仍處於高水平，余偉文呼籲，市民在作出置業、按揭或其他借貸決定時，應小心考慮及管理利率風險。對於最新公布的香港負債資產宗數再度突破萬宗，他表示對此不會過分擔心，他續說，樓市受不同因素影響，包括土地及房屋供應、經濟情況等。他又指，政府近期推出放寬樓市調控措施，樓價方面的變化仍需時觀察。

聯儲局維持利率不變，令市場憧憬美國息率已經見頂，甚至有望進入減息周期。中銀香港投資管理總經理王兆宗認為，聯儲局將需要花更多時間，去觀察目前利率水平對經濟和物價的影響，從而調整貨幣政策步伐，現時談論減息是為時尚早。

王兆宗認為，美債期限溢價正發生變化，在供應上，美國財赤高企、地緣政局不穩導致國防開支增加等原因，使美國不得不再增加國債。與此同時，自2022年6月以來，聯儲局持續「縮表」，加上日央行調整零息率控管政策，令美債投資者的投資需求同時下降。在供求因素疊加的情況下，自9月以來，美國2年與10年國債收益率的利差，已升逾50點子，導致金融環境有所收緊，或降低再度加息的必要性。

需觀察美國經濟數據

聯儲局最新的議息聲明中，包含了最新GDP增長較強的數據，但表示當地職位增加的情況，自年初開始已稍為緩和。南商銀行首席投資策略師高耀家認為，目前幾點是需要關注的，首先現時當地經濟韌性仍高，所以聯儲局仍會維持「鷹派」的暫停加息，未來需觀察經濟數據，才能作進一步決定。

第二是日前金融和信貸收緊，將繼續為經濟帶來影響，目前股市下行與債息上升，收緊了金融市場的流動性，聯儲局認為，這是降低經濟和通脹的重要因素。還有，高耀家指出，聯儲局主席鮑威爾語調似乎對目前情況有一定程度的滿意，也表示9月點陣圖的判斷，將隨時間和數據變化消退，所以根據點陣圖還有一次額外加息的機會似乎已經降低。最後，從目前發展，聯儲局於12月繼續維持利率不變的機會較高，惟加息雖然應該已暫停，但要確定加息周期已完，利率已見頂，還需要更長時間觀察。

高耀家稱，過往加息期完結，美債息就會向下跌，惟目前美國經濟韌性高，相信債息應維持於高位震盪而非轉向，尤其是聯儲局認為債息上升帶來加息效應，若債息下跌，加息的機會又會重新回升。至於美元，他指暫停加息將使美元強勢暫停，其他貨幣有喘息的空間，但其他貨幣的表現，還需視乎個別地區的經濟增長動力，以及地緣政局的風險。

美息不變符預期 港股後市看中美互動



◆美聯儲如市場預期維持利率不變，昨日港股跟隨隔晚美股上升。

香港文匯報訊（記者 周紹基）美聯儲一如市場預期，維持利率不變，昨日港股跟隨隔晚美股上升，其中科指最多彈過3.4%領漲大市。恒指最多升過357點，高見17,459點高位，且曾升越20天線

（17,440點），但午後A股回軟，港股全日升幅也收窄至128點，收報17,230點。科指的升勢也回順，全日僅漲1.6%，收報3,813點，成交額微升至711億元。市場人士指出，投資者憧憬聯儲局今年不再加息，為大市注入動力，不過美國暫停加息屬於「鴿派」還是「鷹派」，目前仍眾說紛紜。後市走勢方面，則需看中美關係發展，以及中東局勢的變化。

市場憧憬明年經濟復甦

景順亞太區（日本除外）環球市場策略師趙耀庭相信，這次聯儲局是「鴿派暫停加息」。聯儲局主席鮑威爾雖然保留再次加息的權利，但景順認為，聯儲局很可能已完成加息。鮑威爾指出，貨幣政策對經濟產生的影響，需要時間才會顯現，因此，聯儲局今年暫緩加息步伐以作進一步評估。這預示未來或會「長期暫停加息」，背後可能代表著加息周期的結束。

景順預計，市場短期內將較波動，尤其考慮到11月下旬，美國政府有機會再度停擺。但鑑於市場開始假設聯儲局的緊縮周期已結束，市場可能很快便開始預期全球經濟於明年迎來復甦，新興市場資產的表現，也將跑贏美國資產。

南商銀行首席投資策略師高耀家則認為，目前美國經濟韌性仍高，而聯儲局認為債息上升，將收緊金融市場的流動性，是降低當地通脹的重要因素。鮑威爾的語調更似乎對目前情況有一定程度的滿意，如果債息急跌，加息將重回聯儲局的選項之上。故他認為，聯儲局今次是「鷹派暫停加息」，美息見頂還需要更長一段時間。

地產股造好 領展飆6.7%

華富建業證券投資策略聯席總監阮子曦表示，雖然美國暫停加息，港股乘勢反彈，但大市缺乏動力，當升至17,300點時，已有相當多資金回吐。他認為，港

股上望最多只能見17,500點。滙豐（0005）、中銀（2388）、恒生（0011）等銀行維持息率不變。香港地產股普遍反彈，越秀房託（0405）大升7.3%，領展（0823）彈6.7%，是升幅最大藍籌。恒地（0012）大升4.6%，新地（0016）彈近2%、長實（1113）升0.3%、信置（0083）及新世界（0017）揚近1%。

科技股表現突出，小米（1810）升6.1%，主要因新機熱賣，而獲多家大行上調目標價。阿里巴巴（9988）升1.1%，騰訊（0700）升0.6%，京東（9618）升0.7%。不過，美團（3690）遭瑞銀降目標價，股價反覆低收1%。

個別電動車股受惠10月銷售理想，股價亦獲捧。小鹏（9868）10月電動車交付量創單月新高，股價彈7.6%，吉利（0175）亦升3.8%。個股方面，百勝（9987）第三季業績遜預期，遭富瑞、大和等大行削目標價，但維持買入評級，該股曾跌8.3%，最終跌幅收窄至1.7%。