

# 大行料港明年經濟增3.5%將降P

## 金管局：高息環境或維持一段時間 應注意風險

美息不變並預計明年減息0.75厘，而在香港，滙豐、中銀香港及渣打香港均維持最優惠利率（P）不變。展望未來，金管局指港元拆息在往後一段日子可能仍會處於較高水平，提醒市民在作出置業、按揭或其他借貸決定時，應小心考慮及管理利率風險。東亞銀行則預期香港明年經濟增長3.5%，若美聯儲明年中起減息，本港明年下半年或微調P。港元拆息昨全線向下，其中與樓按相關的一個月拆息報5.40857厘，有熟悉銀行按揭業務的專家預料，港元拆息回落至3厘或以下，港銀才有較大機會減P。

◆香港文匯報記者 馬翠媚

金管局昨表示，對於美聯儲的議息結果，市場普遍解讀為息率或已近頂，明年降息幅度較早前預期略增，然而美聯儲往後的議息決定仍將繼續取決於最新經濟數據及過去一年多持續加息對經濟活動的影響，息率走勢仍存在不確定性，高息環境或會維持一段時間，不過香港的金融及貨幣市場運作繼續維持暢順，港匯保持穩定。金管局提醒，港元拆息在往後一段日子可能仍會處於較高水平，局方會繼續密切監察市場變化，維持貨幣及金融穩定。

### 東亞：美最快明年6月才減息

東亞銀行首席經濟師蔡永雄昨表示，美聯儲在本輪加息周期累計加息5.25厘，料加息周期應已見頂，料明年上半年維持高息，隨後視乎通脹是否如期有序趨向政策目標，料最快明年6月開始減息，並預期每季將減息一次，每次0.25厘，共減0.75厘。港息方面，他預期直至美聯儲下半年溫和減息，香港銀行或有輕微下調最優惠利率的空間，他提到近期港息走高主要受年結因素影響，預期港息在年結後將回落至低於美息，由於此前美聯儲每次加息，港P亦未有跟足，因此預計美息每降0.25厘，港P將減0.125厘，具體仍要視乎季節性因素或IPO會否增多等因素。



蔡永雄

### 氣氛好轉有利釋放樓市購買力

受消費和旅遊業復甦帶動，東亞料本港今明兩年經濟分別增長3.3%及3.5%。蔡永雄看好本港明年增長勢頭進一步鞏固，消費零售及旅遊業等將持續為主要增長動力，外貿可望止跌回穩，加上投資則將受惠於政府工程及下半年息率於高位回落所支持，將鞏固未來香港經濟復甦的基礎。蔡永雄又指，本港樓市正值氣氛最差的時間，市場對於減息的反應或比想像中快，料樓價將於明年第一季見底，加上政府近期推出「減辣」措施，預期市場氣氛轉將有利釋放積壓的購買力，預期購買力將於農曆新年至第二季開始釋出。他又指，樓價已從高位回落近兩成，但料來年經濟不太差，受惠就業市場穩定，以至開始減息等因素，明年樓價或有望回升2%至3%。

### 利嘉閣：港減息步伐或較美息遲

利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣亦認為，美聯儲「放鴿」對樓市絕對是好消息，預計美聯儲較大機會於明年5月開始減息，不過由於香港原來的加息幅度已經較美息少，所以減息步伐或會較美息遲。現時一個月港元拆息仍然高企於5厘以上的水平。短線而言，她認為在既有年結因素，加上農曆年前資金仍會較緊張下，料待拆息回落至3厘或以下水平，港銀才有較大機會減P。



黃詠欣

### 中原：明年新造按揭息料低於4厘

中原按揭董事總經理王美鳳亦相信美國這次加息周期之息率已見頂，美聯儲並預期明年減息可達0.75厘，且料息率將於明年第2季至第3季開始掉頭回落，但她認為本港最優惠利率P仍較大機會先橫行一段時間，未必可即時跟隨美息掉頭回落，相信需待本港拆息跌至低於按息水平，銀行才有機會因應資金成本及業務取態考慮減P或下調樓按息率，她預期明年內本港之新造按揭有機會回落至4厘以下水平。

港元拆息近日稍為回落，而在美聯儲公布議息結果前夕，本港多間大行已率先出手削定存息，滙豐和恒生上週五將3個月和6個月港元定存年息，分別下調0.2厘，至4.5厘和4.4厘，中銀香港及後亦將6個月定存年息下調0.1厘至4.4厘。

### 港銀什麼情況下才會隨美減息？

◆這次加息周期本港最優惠利率P累加僅0.875厘，對比美息加幅達5.25厘，港P加幅少於美息4.375厘，當美國減息，以港P現時水平無即時跟隨下調需要

◆現時港元拆息(昨1個月拆息報5.40857%)仍高於按息(以H+1.3%、封頂息率P-1.75%計，即實際按息4.125%)，港銀加息壓力未解除，無跟隨美息回落的條件

◆當明年美息持續回落，港元拆息料亦會下跌，待本港1個月拆息降至低於2.825%，銀行才有機會因應資金成本及業務取態考慮減P或下調樓按息率



### 減息對每百萬元按揭影響

(假設：貸款額100萬元，年期30年)

	現時	假設減0.125%	假設減0.25%
實際按息	4.125%	4%	3.875%
月供	4,846.5元	4,774.2元	4,702.4元
差幅	-	-72.3元 (-1.49%)	-144.1元 (-2.97%)

資料來源：利嘉閣按揭

## 中銀：美明年減息將利風險資產估值

香港文匯報訊 美聯儲昨公布本年度最後一次議息結果，宣布維持利率不變，這與市場預期一致。中銀香港私人銀行副總經理陳衛全昨表示，美聯儲是次議息結果進一步確認了2024年貨幣政策的轉向，並有機會影響市場對於2024年美聯儲減息的機會率及時間點的評估，對風險資產的估值可能有利，惟投資者需留意減息原因及步伐並保持靈活以應對市況。

### 點陣圖顯示可能減息0.75厘

陳衛全認為，是次會議較為重要是美聯儲更新了利率點陣圖，最新顯示今年底聯邦基金利率中位數為5.4%，較9月份時的點陣圖預測為低；而預計明年底該利率中位數將下降至4.6%，亦較9月份預測的



陳衛全表示，未來經濟走向仍存在各種變數，投資者應未雨綢繆。

5.6%為低。這同時反映了預計到明年底，美聯儲將可能減息75個點子，幅度大於上次點陣圖的預測。

自踏入本年第四季，由於美國通脹以及就業數據有降溫趨勢，美聯儲從9月開始已經連續第3次議息按兵不動，美國國庫債券息率亦從10月份高位快速下調，刺激環球風險資產價格反彈。

### 留意減息原因步伐 靈活應對

陳衛全指出，雖然目前金融市場高度預期美國經濟可能將軟著陸，但投資者需要考慮未來的經濟走向以配合投資方向。現時利率期貨市場價格反映美聯儲最快可能於明年第一季度末開始減息，假如屬實，陳衛全認為投資者屆時應留意美聯儲減息的原因及步伐，是屬於通脹回落至央行的目標水平後的緩慢減息，或是面臨重大風險事件而作出的快速降息行動。如屬前者，就可理解為軟著陸，對環球風險資產估值較為正面；如屬後者，則可能是硬著陸，投資者應注意避險。所以，未來經濟走向仍存在各種變數，投資者應未雨綢繆並保持靈活性以應對不同市況。

## 地產界料港樓市下季現小陽春

香港文匯報訊 (記者 黎梓田) 美聯儲議息後全員一致通過維持利率不變，為加息11次以來，連續三次暫停加息，並表示明年減息三次共0.75厘，香港地產界認為聯儲局向市場釋放明年會減息的信號，為本港樓市打下強心針，料明年首季先現成交量小陽春，全年樓價將升半成。

### 經絡：今輪加息周期已完結

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨表示，在美公布議息結果後，本港大型銀行亦宣布最優惠利率（P）維持不變，最新美聯儲預測中位數較為樂觀，顯示2024年

將減息75點子至4.6厘，料美國加息周期見頂下，理論上本港今輪加息周期亦已完結，息口料已見頂下，業主供樓負擔未有再進一步增加，對現時正在復甦的樓按市場相對正面。

### 中原：一二手成交或增三成

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，美國連續三次議息皆維持利率不變，顯示美國通脹放緩，惟經濟需要靠減息刺激，美國最近三次議息都不加息，已明確了美息見頂的信號，今次聯儲局官員更預計明年減息三次共0.75厘，他相信

此預測將為香港樓市打下強心針，料明年首季將先出現成交量小陽春，料首季一二手成交有望增加30%。

### 美聯：明年樓價有望升約5%

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明稱，美國已連續3次未有加息，超出市場預期的是發言論「放鴿」，明確顯示息口已接近見頂水平，最新點陣圖顯示明年可能會減息0.75厘。現時本港大型銀行同樣維持最優惠利率不變，相信若美國減息，屆時本港息率亦有望隨之下調，料樓價有望止跌回升，明年升約5%。

## 信置財團逾19億奪市建局九龍城項目

香港文匯報訊 (記者 黎梓田) 信和置業、招商局置地及鷹君集團組成的財團(金威朗有限公司)昨以19.34億元奪得市建局九龍城盛德街/馬頭涌道發展項目，每呎樓面地價4,694元，較早前估值下限低約19%。

### 呎價4694元 低估值下限19%

該項目上月截收標書，當日接獲6份標書。市場當時為地皮估值約24.1億至29.04億元，每呎樓面地價約5,808元至7,000元。按照發展合約須在項目內預留三個位於低層的住宅單位予市建局推行原址「樓換樓」計劃，考慮市建局預留單位所涉及的建築支出及所佔的樓面面積，市建局評估項目的樓面地價為每平方呎4,694元。地盤面積4.61萬方呎，可建總樓面上限41.49萬方呎，提供約640個住宅單位。

信和置業副主席黃永光表示，集團非常高興與夥伴招商局置地及鷹君集團合作投得用地。集團對香港及國家發展前景充滿信心。項目位置優越，擁九龍中部優質中小學校網，區內發展成熟，鄰近宋皇臺及土瓜灣地鐵站，交通四通八達，配套齊全，為集團土地儲

備增添一幅上佳的地皮。項目將發展優質住宅，為地區注入動力。

### 大嶼山長沙住宅地估值低至2.23億

另一邊廂，將於今日截標的大嶼山長沙東涌道低密度住宅官地，該地皮為財政年度第三季唯一推出招標的住宅用地，可發展低密度洋房。市場對該地皮估值介乎約2.23億元至4.09億元，每呎樓面地價由2,720至5,000元。該地皮面積20.45萬方呎，最高可建樓面面積8.18萬方呎。地皮旁邊為香港基督教女青年會—梁紹棠渡假村，對面為太古發展的洋房項目Whitesands。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，今次招標的官地建築規模不小，位置亦非臨海，由項目前往長沙泳灘需步行逾15分鐘。早前在2017至2019年間批出的官地，更共有逾30間洋房新供應有待市場消化。梁沛泓認為，政府似乎亦不看好區內項目，本地皮和未推出的海沙徑地皮均自2021/2022年度起在賣地表滾存至今。預料今次招標反應冷淡，最終或僅收1至2份標書，有頗高的流標風險。

## 恒基料減息後一手成交倍增

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 美聯儲議息後維持利率不變，並預期明年開始減息，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民昨表示，加息因素已困擾本港樓市兩年，息口高企令持貨成本高昂，因此美聯儲不加息並預期明年會減息實屬好消息，加上不少專才獲批來港，對本港樓市成交會起到刺激作用，預計落實減息後12個月內一手成交料可升至2萬宗，比今年的1萬宗一手成交倍增。

他相信，部分買家或會趁減息前「偷步入市」，因此將會維持原有推盤步伐，明年上半年推售大埔美新里及長沙灣巴城街兩個住宅項目。

### YOHO WEST第三輪收逾萬票

會德豐地產副總裁兼常務董事黃光耀亦表示，美聯儲局維持息率不變，更可望明年開始回落，對樓市影響正面，有助買家加快入市決定。

此外，新地天水圍YOHO WEST第三輪280伙昨截票，共接獲10,262票，超額登記35.6倍；該批單位於明日發售。中洲置業營銷策劃總監楊聰永指出，火炭星凱·堤岸昨以703.5萬元售出1伙，單位為第3座12樓G室，實用面積347平方呎，一房望內園，呎價約20,274元；據了解，買家為內地專才，預計可受惠「先免後徵」政策，購入單位作長線投資。

### 揚海現樓沽26伙 套現逾7.45億

嘉里、信置夥港鐵合作發展黃竹坑站島南岸揚海於上月以現樓發售以來，以價單及招標形式合共售出26伙，總銷售額逾7.45億元。嘉里發展董事及香港區總經理湯耀宗表示，揚海連黃竹坑站的地標商場THE SOUTHSIDE已作首階段試業，加上市場預期香港將跟隨美國減息，各種利好的因素刺激下，相信項目會繼續錄得成交。