

# 驚喜減P

美國聯儲局昨晨宣布減息0.5厘，是自2020年3月本輪加息周期以來首次減息，或正式展開減息周期。今次美國的減息幅度屬市場預期上限，美聯儲同時展望年內還有半厘減息空間。而昨日更讓市場驚喜的是多家香港銀行隨即跟隨減息，將各類貸款的指標利率——最優惠利率(P)下調0.25厘。市場人士指出，香港的減息較市場預期來得更快，讓企業及置業人士減少利息支出，可對經濟及樓市帶來正面作用。以滙豐為例，P減0.25厘後，其最優惠利率為5.625厘，假設貸款500萬元、年期為30年，供樓人士可月慳約720元。

●香港文匯報記者 黎梓田

美聯儲昨日宣布減息後，滙豐、中銀、恒生、渣打及東亞銀行等多家香港銀行相繼宣布下調最優惠利率，減幅0.25厘，這也是本輪美國加息周期以來，香港銀行首度下調最優惠利率。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨表示，減息前市場的P按及H按計劃的封頂息普遍為P-1.75厘，即實際按息為4.125厘(以P=5.875厘計)，現時滙豐銀行下調最優惠利率0.25厘，實際按息減至3.875厘。假設貸款500萬元、年期30年，供樓人士可月慳約720元(見表)。目前本港住宅租金回報率普遍為3.3厘左右，當按息低於租金回報率時，將帶動更多置業人士入市，為樓按市場帶來正面支持。

## 美今年或再減半厘 負擔再輕

對於港銀今次減P較預期為快，中原按揭董事總經理王美鳳解釋指，雖然港P在今次的加息周期加幅遠未跟上美息加幅，香港的加幅合計只有0.875厘，而美息加幅則共有5.25厘。然而，最近港元拆息下跌幅度比美息快，1個月銀行同業拆息(HIBOR)已跌至3.61厘的28個月以來低水平，港元拆息水平已較美國息率低1.5厘，美國減息後再進一步推低港元拆息水平，加上港銀曾於去年起上調按揭計劃息率共達0.75厘以幫助擴闊新造按揭的息差，是次美國減息幅度加大至0.5厘，造就港P加快可啟動減息。

## 王美鳳：年底實際按息或跌至3.75厘

王美鳳又指，預期今年美國減息幅度可共達1厘，故料本港今年年底市場實際按息可跌至3.75厘水平，供樓負擔進一步減輕。市場預期是次美國減息周期可延至2026年，將視乎當地通脹、就業及經濟狀況決定減息步伐，中長線息率可望降至2.9厘水平。

樓市前景方面，王美鳳表示，市場普遍預期年內息率走勢回落，認定可為樓市增添利好因素，近日趁低吸納的買家已開始增加，發展商亦陸續表態短期內加快推售新盤步伐，現時美國落實大手減息，銀行亦提早啟動減息周期，減息幅度快於及優於市場預期，供樓利息下降及供樓負擔減輕，加上銀行樓按取態已具積極性，按揭優惠增加、審批時間縮短，多個利好因素在市場增加料可增加買家入市信心。

## HIBOR跌勢加快 可考慮H按

曹德明則指出，銀行同業拆息(HIBOR)於減息周期的下跌速度及幅度，會比最優惠利率(P)跌得更多更快，建議買家選用H按計劃，當HIBOR跌穿鎖息位，便可即時慳息，減輕供樓負擔。

另外，他亦建議置業人士貨比三家，減息周期開始下，部分銀行對按揭業務取態將轉積極，並會不定時調整其按揭業務策略，其按揭息及優惠不一，建議選擇較合適的銀行承造按揭。

# 息口跌掀多重利好 業界料增買家信心 港銀減P 樓市驚喜 借500萬月供慳720元



### 減息0.25厘後P按/H按供款情況

貸款額:500萬元 還款期:30年 P按/H按計劃封頂息率:P-1.75%					
最優惠利率P	實際按息	每月供款	減息後變化	入息要求	減息後變化
5.875%(原本息口)	4.125%	\$24,232	—	\$48,464	—
<b>5.625%(最新減息0.25%)</b>	<b>3.875%</b>	<b>\$23,512</b>	<b>↓\$720/3.0%</b>	<b>\$47,024</b>	<b>↓\$1,440/3.0%</b>
5.375%(假設累計減息0.5%)	3.625%	\$22,803	↓\$1,429/5.9%	\$45,606	↓\$2,858/5.9%
5.125%(假設累計減息0.75%)	3.375%	\$22,105	↓\$2,127/8.8%	\$44,210	↓\$4,254/8.8%
5%(假設累計減息0.875%)	3.25%	\$21,760	↓\$2,472/10.2%	\$43,520	↓\$4,944/10.2%

\*最優惠利率P指滙豐銀行所報之利率 \*假設H按計劃以封頂息率計算 資料來源：經絡按揭轉介研究部

●銀行提早啟動減息周期，減息幅度快於及優於市場預期，供樓利息下降及供樓負擔減輕，料可增加買家入市信心。

## 地建商會：推盤定價短期仍審慎

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國4年來首次減息，幅度達到半厘，香港各主要銀行隨即調低最優惠利率(P)，結束歷時兩年半的加息周期，預料利好樓市表現。地產建設商會執委會主席梁志堅認為，今次減息是好消息，對香港主要銀行下調最優惠利率感到意外，料對經濟有帶動作用，但發展商新盤定價仍然審慎，樓價料慢慢止跌回升。另有分析相信，樓市交投將提升，樓價升勢則滯後。

### 減息幅度進取 刺激入市意慾

梁志堅認為，美國減息幅度進取，某程度上有助刺激買家入市意慾，但估計發展商推盤及定價短期仍傾向審慎。作為同時擔任會德豐地產主席，梁志堅表示：「短期內不會這邊廂減息，那邊廂則加價，都是視乎市況、承接力如何。好消息要視乎可以維持多久，因為現時市面仍有地方還在打仗。我們(會德豐)一直照樣推盤，你們今日減、明天加息，難道就不做生意嗎？」他續稱，銀行跟隨美國減息，買樓自住人

士利息負擔將減少，增加置業的機會，投資者的負擔亦減輕，相信市場氣氛和交投會開始好轉，但樓價不會在一兩個星期就馬上回升，估計在今年底或明年初會慢慢回升，速度視乎經濟情況，認為香港最重要是搞好經濟，政府已做很多事情。

### 高力料刺激效果不及「撒辣」

另外，高力研究部主管李婉茵認為，目前整體樓市成交量偏低，一手貨尾仍有約21,000伙，減息對市場來說無疑是重要的利好因素，有助提振整體經濟和樓市。然而，減息所帶來的刺激效果，預計不會像今年2月底全面撤銷「辣招」後那樣明顯，原因之一是一當時撤辣吸引部分投資者重新入市。目前市況疲弱，成交量稀少，相信減息後可刺激成交量回升，但該行維持本港今年住宅樓價將跌5%至10%的預測。

雖然減息對住宅市場有利，李婉茵亦補充指，寫字樓市場復甦將受到持續高供應的限制，如明年寫字樓供應預計接近350萬方



●地產建設商會執委會主席梁志堅認為，今次減息是好消息，對香港主要銀行下調最優惠利率感到意外。

在市場消化能力仍需時間恢復下，該行預測寫字樓租金明年仍會下調約6%。

零售物業方面，李婉茵預計減息將提振消費者信心，帶動零售消費回暖，並為行業帶來租金增長潛力，估計今年核心區主街整體租金將保持年初預測，即增長約5%至10%。

她又預測，今年香港房地產市場投資總額將超過300億元，而明年經濟情況若更為樂觀，投資總額則有望進一步回升至370億元。減息政策的實施，可能激勵投資者積極尋求市場機會，特別是那些被低估和位處核心區的優質資產，同時也可能吸引國際資金回流。

## 跑馬地新盤減息後開價 低同區28%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美聯儲落實減息半厘，本地銀行隨即宣告減息四分之一厘，港島三個新盤爭相出擊。英皇國際搶搶減息開價頭啖湯，樓花期約3個月的跑馬地宏德街項目昨午命名為ONE JARDINE'S LOOKOUT，同時上載售樓書及公布首張價單推出50伙，折實平均呎價17,904元，比同區嘉里正拆售中的THE ASTER平均成交呎價2.5萬元平28%。項目231方呎一房戶折實415.8萬元入場，單位折實呎價15,888元起，連創同區新盤11年以來最平入場呎價及入場價紀錄。

### 415萬入場 區內11年最平

該盤首張價單有50伙，面積231至559方呎，涵蓋一房至三房，折實價約415.8萬至1,072萬元，折實平均呎價17,904元。英皇國際副主席楊政龍形容首張價單屬「明升價」，開價參考全港一手盤市況，期望對樓市起到提振作用。又補充指，該盤為重建項目，今次開價仍會為集團帶來合理的利潤。此外，他認為，美聯儲減息對本地樓市有積極影響，相信後市「超級」向好。

該盤昨起對外開放示範單位及收票，他指出，若收票反應好會盡快推單位，甚至會盡推全盤123伙發售，期望於月內開售，惟不排除保留小部分開放式及一房單位作收租用。

另一邊廂，內地發展商禹洲集團旗下堅道48號UPPER CENTRAL由原計劃用作出租改為出售，昨日傍晚公布首張價單共30伙，面

積155至388方呎，涵蓋開放式至兩房，折實價398.8萬至1,180.9萬元，折實呎價23,004至30,436元，入場價創區內11年來新低。

### 上環42 TUNG ST.劈價20%

The Development Studio發展的上環單幢盤42 TUNG ST.昨亦把其中3伙兩房單位劃一劈價20%，定於下周一以先到先得形式發售。該3伙分別為6樓至8樓單位，面積均為585方呎，折實價1,539.3萬至1,633萬元，折實呎價26,313至27,915元。

其他發展商亦快馬加鞭趕推盤。新地代理總經理胡致遠表示，啟德天璽，天將於下周公布首張價單，隨後會開放示範單位予公眾參觀，維持10月開售目標。他認為，下半年仍有減息空間，有助減輕用家及投資者的入市成本，料可帶動市場需求及交投。

### 長實加快推售Blue Coast II

長實營業部首席經理郭子威表示，因應銀行落實減息，會加快黃竹坑站港島南岸Blue Coast II的推售步伐，有機會本月底上載售樓書，開價會貼近買家負擔能力，而項目至今錄得1,500宗查詢。另外，他指出，減息周期開始，資金會回流市場，樓市將開始新的上升階段，加上內地經濟將轉好，而且按息下調，亦有助減輕市民供樓負擔。

新盤成交方面，建灝地產旗下九龍城聯合道18號文曜昨以1,107.22萬元售出5樓B室，面積650方呎，呎價約17,034元，買家為本地外區客。



●英皇國際副主席楊政龍(右)表示，ONE JARDINE'S LOOKOUT首張價單屬「明升價」。



●長實郭子威(右)表示，Blue Coast II有機會本月底上載售樓書。

## 買家搶入市 逾2000萬購曼克頓山3房

香港文匯報訊(記者 黎梓田)美聯儲昨晨宣布減息後，不少買家同日加快入市。中原地產林家傑表示，最新促成美孚曼克頓山減息後首宗成交，單位為3座中層B室，面積1,126呎，3房套間隔，剛以2,078萬元連車位易手，折合呎價18,455元。原業主持貨17年，是次沽出單位賬面大幅獲利1,095萬元離場，單位升值111%。

### 康怡花園業主蝕343萬離場

中原地產楊文傑亦表示，最新錄得一宗鯉魚涌康怡花園買賣成交，單位為A座低層5室屬3房1套戶，面積710方呎，以870萬元成交，平均呎價12,254元，是次沽出賬面蝕讓343萬元或約28%離場。據了解，新買家為用家，心儀上址環境寧靜舒適，單位附裝修，見價錢相宜即把握機會入市自用。原業主則於2019年以1,213萬元購入單位，持貨約5年。

### 租客480萬購置德福2房戶

香港置業胡國安亦透露，本港大型銀行跟隨美國減息後，有租客加快入市。該行剛促成一宗九龍灣德福花園2房戶的買賣成交，單位為R座極低層，面積約494方呎，望內園景。原業主以約520萬元放盤約2個月後吸引區內客洽詢，議價後以約480萬元成交，呎價約9,717元。新買家為租客，心儀單位方便小朋友於附近上學，加上單位屬500萬元以下，故睇樓數次後決定承接上述單位。

美聯物業周南輝稱，該行亦錄得首置客入市個案。成交單位為大埔中心23座低層D室，面積約325方呎，2房間隔。單位早前以350萬元放售，外區首置客議價後迅即決定以338萬元承接，呎價約10,400元。