

滙豐推定息按揭 首5年3.15厘

香港的銀行上周跟隨美國減息後，有銀行在按揭息率上有新動作。滙豐銀行昨推出首3年及5年定息按揭計劃，首3年定息3.25厘，首5年定息3.15厘；其後按息為最優惠利率（P=5.625厘）減1.25厘，即4.375厘。有業界認為，是次滙豐銀行新增的定息按揭計劃更具吸引力，反映銀行積極考慮進一步減息，對樓市屬正面支持。假設貸款額500萬元、年期為30年，滙豐定按揭計劃最多每月可慳2,025元供款。

●香港文匯報記者 黎梓田

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨日表示，是次滙豐銀行新增的定息按揭計劃具吸引力，雖然現時多間銀行已先後下調最優惠利率（P）0.25厘，一般新造H按及P按計劃按息為3.875厘，但仍比滙豐銀行首3年及5年定按揭計劃各高出0.625厘及0.725厘。另外，現時按揭公司推出的10年、15年及20年期定按揭計劃息率分別為4.99厘、5.14厘及5.29厘，息率亦較滙豐定按揭計劃高。

利率較低 降供樓開支

假設貸款額500萬元、年期為30年，現時銀行普遍最低按揭計劃為3.875厘，每月供款為23,512元；滙豐定按揭計劃3年期的利率為3.25厘，每月供款比銀行普遍按揭計劃減少1,752元（7.5%），至21,760元；5年期的利率為3.15厘，每月供款比銀行普遍按揭計劃減少2,025元（8.6%），至21,487元。

曹德明續指，息口中長期來看仍傾向下跌，但現階段拆息仍維持高水平，滙豐的定按揭計劃相對較穩定，用家除可即時慳得更多利息開支，亦可鎖定指定年期的息率，置業人士可減低利率波動的風險，並讓市民有更多選擇，有助樓按市場穩



●滙豐銀行昨推出首3年及5年定息按揭計劃。業界認為，是次滙豐銀行新增的定息按揭計劃更具吸引力，反映銀行積極考慮進一步減息。圖為滙豐總行大廈。

定發展。

銀行客戶雙贏 提振信心

中原按揭董事總經理王美鳳亦表示，大型銀行推出全新定息按揭，相信可為銀行及客戶造就雙贏效果；對於借款人方面，儘管本港踏入減息周期，預期減息步伐溫和，未來拆息雖回落但仍較長時間令H按需以P為基準之封頂息率計算，而基於P在對上加息周期加幅僅0.875厘遂是次減息周期下降幅度有限，預料明年市場按息進一步回落後或仍處於3厘附近水平。

星之谷行政總裁莊錦輝表示，滙豐推出新定息按揭，對業界來說是為樓市打下強心針，反映銀行積極考慮進一步減息，速度甚至比美國更快，對樓市屬正面支持。但他認為，這變相再減息的

動作，顯示滙豐對未來5年按息的預期是平均低於或等於3.15厘。他指，兩年前開始供樓的業主大多數正在繳付3.125厘至3.25厘的按息，意味着新推出的定息利率實際上比現時的浮息更高，加上沒有回贈優惠和高息存款掛鈎戶口，貸款人無需急於決定是否轉用定息。

莊錦輝續稱，對於剛購買物業或現契重按的業主，如果他們認為未來息率不會迅速跌至低於3.25厘，可以考慮採用固定利率按揭計劃。因為一旦採用，利率將低於目前的浮動利率3.875厘。然而，需要注意的是，固定利率期結束後，利率可能會迅速升至P-1.25厘，此時應及時轉移。同時，業主可以留意息口走勢，如果未來供樓利率降至低水平，並且現金回贈吸引，即使在罰息期內轉至更優惠的計劃，最終可能會更划算。

柏蔚森II上載樓書 料短期推出

香港文匯報訊（記者 黎梓田）香港大型銀行推定息按揭，對樓市氣氛產生正面作用，發展商亦加速推盤。新世界發展夥拍遠東發展的啟德項目柏蔚森銷情持續，近日連沽2伙海景2房。項目開售約兩個月共售出330伙，佔可售單位約84%，套現逾22.6億元。發展商指，項目收到不少有關海景單位的查詢，為回應市場需求，故推出最新一期柏蔚森II，昨日正式上載柏蔚森II售樓說明書至網站，預計將於短期推出。

新地代理執行董事陳漢麟表示，The YOHO Hub II將於本週六（9月28日）進行第二輪推售合共120伙，以定價計市值超過12億元，並涵蓋價單第4號中的不同戶型，當中包括50伙2房單位及70伙3房單位。項目自推出第6座以來反應熱烈，截至昨天已錄得逾3,000票。今批推售單位的折實售價由683.43萬至1,312.2萬；折實呎價由13,008至16,424元；折實平均呎價為14,623元；The YOHO Hub II將於周四（9月26日）晚上8時正截止收票，並於周五進行抽籤。

據資料，第6座首輪推售共設兩個時段發售單位，A組買家須購入1伙實用面積600平方呎或以上的單位，或2伙至4伙2房或3房單位，B組買家可購入1伙至最多2伙單位，A組時段共提供全數120伙單位。

陳漢麟補充指出，北角海璇II自招標以來反應熱烈，共售出23伙單位，套現超過10億元，本週四將推出全新10伙單位，對項目銷情有信心。

曉柏峰加推50伙 周六賣10伙

此外，恒地發展的長沙灣曉柏峰昨日公布5號價單，涉及50伙，實用面積由185至338平方呎，屬開放式及1房間隔，定價由339.2萬至635.4萬元，呎價由17,423至22,259元，扣除最高10%折扣，折實價由305.3萬至571.9萬元，折實呎價由15,681至20,033元。同時亦公布銷售安排，於周六以先到先得形式，推售10伙應市。

嘉華集團主席呂志和 慶95歲「珍壽」



●呂志和與家人舉辦慶祝晚宴。

香港文匯報訊 嘉華集團主席呂志和的五位子女包括長子呂耀東、呂耀南、呂耀華、呂慧瑜及呂慧玲，近日於香港舉辦了一場獨特而盛大的慶祝晚宴，慶祝父親呂志和95歲「珍壽」。政界、商界、教育界及社會各界名流雲集，與呂志和的親朋好友、合作夥伴及集團資深員工等共慶壽辰。

在宴會上，神采奕奕的呂志和在熱烈的掌聲中發表感言，他表示：「本人今年95歲，感謝上天眷顧，賜予我兒孫塞滿堂，生活美滿。我向在座各位多年好友衷心致謝，感謝大家一直以來對我們家庭的照顧與關懷。」

貿發局：港出口短期料溫和增長

香港文匯報訊（記者 曾業俊）香港貿發局昨日公布今年第三季貿發局出口信心指數，整體現狀指數按季升1點至52.6，反映銷售及新訂單表現強勁，單價上升，以及採購活動增加。3項相關分類指數中，貿易價值指數按季升2.5點至56.2，採購指數按季升3.3點至57.3，而銷售及新訂單指數雖然按季微跌1.8點，但仍以55.7穩守擴張區間，顯示香港出口商對業務前景保持樂觀，預示本港出口短期內將以溫和步伐持續增長。

貿發局研究總監范婉兒表示，儘管國際緊張局勢持續對貿易前景帶來不確定性，香港出口商信心仍然保持強勁；大多數受訪者表示沒有受最新一輪貿易限制和上調關稅影響，縱有影響也只屬非常輕微。

新訂單表現佳 提振企業信心

雖然第三季香港出口商的整體預期指數按季跌2.9點至51.4，但同樣繼續處於擴張區間。貿發局指出，指數下降主要在於貿易價值預期指數按季跌8.5點至51.7，反映貿易商預料升幅將

變得溫和。惟銷售及新訂單預期指數為54.6，而採購預期指數則為55.4，可見貿易商對銷售及新訂單的前景依然樂觀，並將繼續增加採購活動。因此，本港整體出口預期將持續溫和增長。

至於削弱出口商信心的主要因素仍然是成本，雖然第三季的成本現狀指數及預期指數均按季改善，但徘徊在35左右水平，顯示出口商繼續面對巨大的成本上升壓力。受訪的出口商指出，運輸、勞工、生產及資金等成本高企或上升是當前的最大挑戰，香港出口商打算採取更審慎的業務策略，以降低各種相關風險。

貿易限制未有明顯影響

此外，最近數個主要發達市場都提出實施貿易限制，問到相關影響時，60%受訪者表示業務至今為止沒有受影響，而39%預料有輕微至一定的負面影響。然而，在可持續發展方面，少於20%受訪者了解歐盟於今年7月18日新實施的《可持續產品生態設計法規》（ESPR），而該法規預料將對多個行業帶來廣泛影響。

StartmeupHK創業節下月辦 料1.2萬人參與

香港文匯報訊 年度初創盛事StartmeupHK創業節延續過往多屆建立的傑出成果，將於10月21日至10月25日在香港舉行。由投資推廣署策劃，今年創業節將以「未來無限」為主題，深入探討人工智能、第三代互聯網（Web3）、遊戲化金融（GameFi）、負責任科技、健康科技、綠色科技、可持續發展等多個熱門主題。作為亞洲領先的初創盛事，預計活動將吸引來自世界各地超過12,000名初創企業家、投資者及科技愛好者參加。

投資推廣署署長劉凱旋昨表示，StartmeupHK創業節今年已踏入第九屆，反映香港致力於促進尖端技術，以應對全球化挑戰，同時進一步鞏固香港在孕育創新及初創企業發展的樞紐地位。她指出，在香港，初創企業受惠於充滿活力的網絡，當中涵蓋孵化器和加速器、經驗豐富的天使投資人和創投機構，以及友好的企業家社群，這些全面的生態圈孕育出多間獨角獸企業，並推動了迅速擴展的初創版圖，涵蓋金融科技、零售科技、健康科技、綠色科技等多個領域。

投資理財

英國零售銷售連月回升 英鎊偏向上行

金匯動向

馮強

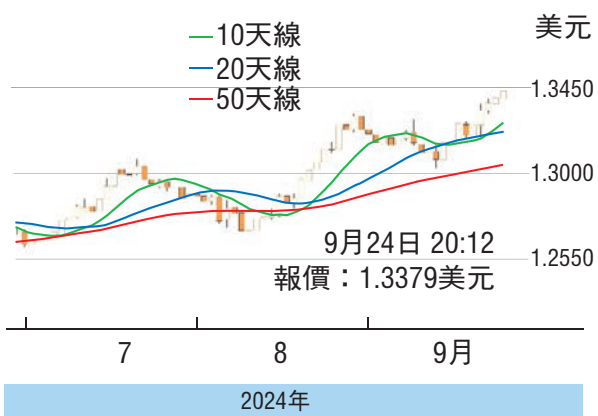
英鎊上周三守穩1.3150美元水平走勢偏強，上周尾段迅速重上1.33美元水平，本周早段升幅擴大，周二曾向上逼近1.3390美元水平逾兩年半高位。英國上周五公布8月份零售銷售按月上行1%，同時上修7月份零售銷售增幅至0.7%，高於初值的0.5%，數據有助英國第三季經濟表現，加上美元指數反彈乏力，英鎊升幅有趨於擴大傾向。

另一方面，英國7月份與8月份的消費者物價指數年率均處於2.2%，高於6月份的2%水平，顯示通脹下行力度放緩，英國央行上周四宣布維持利率不變，官方指標利率保持在5%水平。今次英國央行會議以8比1的票數維持利率在現行水平，僅有1位決策委員偏向減息0.25%，加上英國央行評估通脹年率將在年底回升至接近2.5%水平，預示未來數月的通脹水平有機會小幅攀升，央行現階段不急于進一步作出寬鬆行動，市場將關注英國央行11月7日公布的貨幣政策報告對通脹前景的最新預測。隨著英國央行不急于減息，英鎊升幅持續擴大，過去1周呈現單邊上行走勢，預料英鎊將反覆走高至1.3600美元水平。

美元偏軟及地緣政治 金價受捧

周一紐約12月期金收報2,652.50美元，較上日

英鎊兌美元



升6.30美元。現貨金價周一持穩2,613美元升幅擴大，周二曾攀升至2,640美元水平紀錄新高。美國聯儲局上周大幅減息半厘後，美國10年期債息反而持續攀升，周二曾向上觸及3.81%近3周高點，不過美元指數偏軟，中東局勢緊張，金價上行走勢未有改變。若果美國聯儲局主席鮑爾本周四的發言未能扭轉美元指數的偏弱表現，則預料現貨金價將反覆走高至2,650美元水平。

金匯錦囊

英鎊：英鎊將反覆走高至1.3600美元水平。
金價：現貨金價將反覆走高至2,650美元水平。

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

澳洲兌美元一度觸及九個月高點0.6869，因澳洲央行重申了其抑制頑固通脹的決心。澳洲央行周二一如預期維持利率在4.35%不變，並重申短期內不太可能降息，但稱9月會議上並未「明確」討論過加息問題。目前市場認為12月降息的可能性略多於72%。投資者目前正在等待周三將公布的8月份通脹數據，此外，澳洲央行將於周四發布《金融穩定評估》報告。

另一邊廂，中國央行在周二公布一系列刺激措施亦明顯改善市場風險情緒，從而給予澳元支撐；股票、商品和歐元等對中國敏感的資產也同步上漲。這些措施包括將下調銀行存款準備金率50個基點、釋放可能進一步下調貸款利率的信號以及房地產市場支持措施。

澳元兌美元技術走勢自超買區回落

澳元兌美元走勢，技術圖表所見，RSI及隨機指數正自超買區域呈初步回落，而澳元正上探着去年12月28日高位0.6871美元，故要提防若短期未可明確衝破這個頂部，則將見調整壓力加劇。支持位先會留意25天平均線0.6750及0.6560，下一級料為0.65水平。阻力位預料在0.6880以至0.70關口，中線關鍵參考去年2月高位0.7157。

澳元料受惠內地重磅刺激措施

美元兌瑞郎料維持上落格局

在瑞士方面，預計瑞士央行周四將把指標政策利率從1.25厘下調。根據LSEG數據，隨著通脹減弱和經濟增長放緩，期貨市場預計下調25點子是肯定的，並認為下調50個基點的可能性為49%。即將卸任的瑞士央行總裁喬丹上個月表示，瑞郎的走強使瑞士工業的日子更加艱難。

美元兌瑞郎走勢，技術圖表見，近月以來RSI及隨機指數均呈上落，預料短期美元兌瑞郎仍會延續着近月以來區間上落的格局。當前阻力預料在0.8550及0.8680，下一級留意0.8750及200天平均線0.8820水平。至於較近支撐0.84，之後將觸目於9月6日低位0.8374，再而破位料見美元跌勢加劇，其後支撐則會參考2023年12月28日低位0.8331，中線關鍵指向0.80關口。

今日重要經濟數據公布

時間	地區	數據項目	預測	前值
09:30	澳洲	8月加權消費者物價指數(CPI)年率	預測+2.7%	前值+3.5%
		8月季調後CPI月率	前值+0.0%	
20:00	美國	8月建築許可年化總數修正值	前值147.5萬戶	
		8月建築許可月率修正值	前值+4.9%	
22:00		8月新屋銷售年化總數	預測70.0萬戶	前值73.9萬戶
		8月新屋銷售月率	前值+10.6%	