

港銀P跟減0.25厘 借500萬月供慳709元

增入市信心帶動交投 料助樓市加快回穩

美聯儲如預期減息0.25厘，本地「息魔」撤退步伐加快，港銀最優惠利率（P）連續兩次跟減0.25厘，滙豐、恒生及中銀香港齊將P再削0.25厘，由5.625厘減至5.375厘，渣打則由5.875厘減至5.625厘，四大行變動齊於11月11日生效。本港3個月累計減息0.5厘，業主供款負擔進一步減輕，加上政府放寬多項樓按措施，分析料有助樓市加快回穩。以借500萬元供30年計，今次減息0.25厘下，每月供款減少709元或3%至22,803元，分析亦估計倘美國下月再減息0.25厘，HIBOR（港銀同業拆息）或跟隨美息反覆回落至3厘半或以下水平。

●香港文匯報記者 馬翠媚

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨表示，市場普遍P按及H按封頂息率為3.875厘，現時滙豐將P削0.25厘，實際按息將下調至3.625厘，供樓業主可進一步節省利息開支，即時減輕供款壓力，同時有助增強市民入市信心增加，有望帶動一二手物業交投量增加，促進經濟及樓按市場的復甦。假設貸款額500萬元、年期為30年，減息前P按計劃及H按封頂利率為3.875厘，月供23,512元，入息要求為47,024元；當銀行將P削0.25厘，實際按息將下調至3.625厘，每月供少709元至22,803元，入息要求將減少1,418元或3%至45,606元，假設未來銀行再削P，每月供款及入息要求亦將會繼續下降。

港銀同業拆息下月或跌

美聯儲年內連續兩次減息，累減0.75厘，本港則累減0.5厘。曹德明預期，即使美國候任總統特朗普的經濟政策或會影響美聯儲未來減息步伐，但如通脹進展理想，美聯儲今年12月料仍大機會進一步減息0.25厘。香港方面，一個月HIBOR昨報4.11厘，他指，如美國下月再度減息0.25厘，料HIBOR將跟隨美息反覆回落至3厘半或以下水平，港銀會視乎拆息走勢、多項外部因素以及自身策略而決定減息步伐。

明年按息料進一步回落

中原按揭董事總經理王美鳳指出，最近與樓按相關的1個月港元拆息徘徊4厘，港元拆息水平高於9月啟動減息時期，因此認為港銀決定加快再減P優於市場預期，反映銀行看好後市及未來息率回落走勢。她又指，在對上一次加息周期，基於港P加幅少於美息，期內美息加逾5厘，港P僅加0.875厘；因此料是次減息周期下，港P減幅將會顯著少於美息，亦意味港P不會在美每次減息均會下調，料年內港P水平維持，按息則維持3.625%水平，明年本港料將跟隨美國減息期延續，港P減息視乎拆息回落步伐及速度，料明年按息可進一步降低。

王美鳳亦認為，受惠樓按全面放寬，減息期展開、銀行樓按積極、中央將持續有刺激經濟措施等，入市信心明顯提升，樓市氣氛轉好，10月樓市一二手交投明顯大增，整體成交增加逾倍；現時加上銀行提速大幅減P為市場帶來好消息，按息提早加快下跌，買家對樓市及銀行的信心進一步增強。隨着樓市鬆綁各方購買力增加，減息期延續亦促使供平過租個案明顯增多，有利鞏固樓市向好發展。

建議置業人士選用H按

另外，在減息周期下，曹德明為有意置業人士提出三點建議，他建議買家選用H按計劃，主因HIBOR於減息周期下跌幅度比P更多，當HIBOR跌穿鎖息位，便可即時慳息，減輕供樓負擔。不過，他亦提出由於3間大型銀行推出的定息按揭息率比市面一般按揭計劃低，因此若買家想有更更穩定財務預算，可考慮選用定息按揭。同時，他建議市民可貨比三家，因減息周期開始下，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，形成按揭息率及優惠不一。



減息後P按/H按供款情況

貸款額:500萬元 還款期:30年 P按/H按封頂息率:P-1.75%			
減息前			
最優惠利率P	實際按息	每月供款	入息要求
5.625%	3.875%	\$23,512	\$47,024
減息後			
最優惠利率P	實際按息	每月供款	入息要求
5.375% (現時減息0.25%)	3.625%	\$22,803 (↓\$709 (3.0%))	\$45,606 (↓\$1,418 (3.0%))
5.125% (假設累計減息0.5%)	3.375%	\$22,105 (↓\$1,407 (6.0%))	\$44,210 (↓\$2,814 (6.0%))
5% (假設累計減息0.625%)	3.25%	\$21,760 (↓\$1,752 (7.5%))	\$43,520 (↓\$3,504 (7.5%))

*最優惠利率P指滙豐所報之利率；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

港銀料美聯儲下月或再減息

香港文匯報訊（記者 蔡競文）繼9月後，香港銀行再度跟隨美聯儲減息，本港主要銀行昨日齊宣布下調利率。中銀香港下週一起，將最優惠利率（P）由5.625厘下調0.25厘，至5.375厘，滙豐及恒生銀行亦同樣降至相同水平。市場分析普遍預期，特朗普上台後，其或會推動刺激經濟的措施，令美國的通脹再度回升，美聯儲或會放慢減息步伐。不過，今年12月美國再減息0.25厘的機會頗高，隨着美國利率逐步回落，將有利本港經濟維持穩健增長。

滙豐香港區行政總裁林慧虹昨表示，基於美聯儲宣布再度減息，並考慮多項因素，包括經濟及市場環境，該行決定調低港元存貸利率，並繼續密切留意外圍環境及本地經濟前景，有需要時調整利率。恒生銀行執行董事兼行政總裁施穎茵亦表示，該行經考慮各方面的因素，包括美聯儲的減息舉措、宏觀經濟環境及本港銀行同業拆息的走勢，將下調最優惠利率。

中銀香港私人銀行副總經理陳衛全昨指出，特朗普當選美國總統，預計其經濟政策包括減稅和

提高關稅，將刺激經濟增長，然而這也可能推高通脹率，促使美聯儲放慢減息步伐。不過，他預期美聯儲仍會保持寬鬆的貨幣政策，預測今年內仍會再減息0.25厘，明年則累減1厘，至3.25厘水平左右。在減息周期，他預期貨幣政策令美國長債的收益率攀升，美國10年期國債收益率升至4.45%，可能會維持在高位甚至繼續上升。

主要經濟體多進減息周期

陳衛全續稱，英倫銀行亦在本周減息0.25%，考慮新政府希望加稅來平衡預算赤字，因此預期通脹將進一步回落，英國需要更多空間減息以支持就業市場及經濟增長。除日本以外，全球大部份主要經濟體已經進入減息周期，所以全球風險資產目前仍然處於較有利情況。然而，陳衛全提醒投資者應注意各大經濟體新政府的經濟政策，可能導致市場波動加劇。

恒生銀行經濟研究部主管兼首席經濟師薛俊昇則表示，目前美國經濟前景仍然不明朗，美聯儲主席鮑威爾於議息會議後的記者會上強調當局將

注視通脹及勞工市場兩方面的風險。他預計美聯儲下月再減息0.25厘，明年則視乎美國數據及經濟走向而定，循序漸進放寬貨幣政策。薛俊昇又指，美國利率逐步回落，將有利本港經濟維持穩健增長，該行繼續預測今年本港經濟增長2.8%。

美聯儲有能力促成軟着陆

鮑威爾表示通脹和就業正取得平衡，減息仍會是循序漸進，並強調特朗普政府短期內不會對聯儲局的利率決策帶來影響。恒生銀行財富管理首席投資總監梁君群認為，美聯儲的言論有助穩定市場情緒，最新的利率期貨市場預料12月聯儲局將再減25點子。至於明年能否按最新的市場預期再減息三次，她也相信這有待特朗普上台後，關注其早前承諾將實施的減稅和徵收額外貿易關稅等政策，會不會導致美國經濟和通脹再次出現不平衡而定。

雖然長期的減息路徑有些不確定性，但梁君群認為美國經濟狀態和生產力有較強的韌性，令美聯儲有能力應對並促成美國經濟軟着陆。

渣打料美貨幣政策短期不變

香港文匯報訊（記者 岑健樂）美聯儲於當地時間周四宣布減息0.25厘，符合市場預期，惟隨着特朗普即將再度入主白宮，市場關注會否影響美聯儲的減息路徑。渣打大中華及北亞區兼香港財資市場部聯席主管劉孟璣昨表示，市場擔心特朗普即將推出的政策，會令美國通脹再度上升。他又預期，明年下半年美聯儲的貨幣政策取向，可能會因應形勢而調整，而大方向可能要到明年第一季特朗普入主白宮後，才有更多啟示。

特朗普政策或推高通脹

特朗普擬推行的一攬子政策，包括下調企業

稅，增加進口關稅與驅逐非法移民等，或將令美國通脹再度上升，令美聯儲日後的貨幣政策可能存在變數。事實上，美聯儲於是次議息聲明中，雖然維持就業和通脹達到目標的風險大致平衡的判斷，但刪除「對美國通脹可持續地邁向2%有更大信心」的字眼。美聯儲主席鮑威爾更表示，放慢減息節奏是合適的。

劉孟璣預計，短期內美聯儲或會一如市場預期繼續減息，即於下月減息0.25厘。至於明年上半年的每次議息會議，美聯儲都可能減息0.25厘。

至於港息走勢方面，劉孟璣認為香港銀行同拆息（HIBOR）整體方向會大致跟隨美聯儲減息

的節奏。現時與香港樓按利率相關的1個月HIBOR，跟聯邦基金利率差距約70點子，相信到今年年底會大致維持同樣差距，而中間的變數則取決於香港整體資金的流動和活躍程度，例如屆時港股與大市成交表現是否相當強勢，從而帶動資金需求與息口有上升壓力。至於港元最優惠利率（P）走勢方面，他表示香港銀行P的方向通常跟隨美國利率周期走，即美聯儲減息時，香港銀行亦傾向會下調P。



渣打劉孟璣

趁減息利好 文曜加推12伙



建灝地產鄭智榮認為，本港樓市氣氛已經明朗。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港銀行跟隨美聯儲減息0.25厘，本港發展商爭相推盤。建灝地產旗下九龍城聯合道18號「文曜」昨日決定加推12伙兩房戶，分佈於6樓至19樓B單位，面積650方呎，以最高折扣25%計算，折實價1,172.77萬元至1,262.1萬元，折實呎價18,043元至19,417元。

建灝地產集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，美聯儲公布再下調利率後，本港有大型

銀行亦跟隨減息，加上美國總統大選亦已出爐，市場氣氛明朗，因此集團決定加推12伙兩房單位。

他又指，文曜短短十日錄得3宗成交，最新成交為11樓A單位兩房單位，面積635方呎，獲買家以1,169.47萬元成交，呎價18,417元。買家為同區本地客，購入單位供家人居住。

21 BORRETT ROAD加推1伙招標

另一邊廂，長實旗下港島半山「21 BORRETT ROAD」昨再加推11樓2號室四房單位於下周二起至本月22日招標推售，單位面積為2,154方呎。

成交方面，新地旗下沙田「瓏珀山」昨透過招標沽2伙，單位分別為Crown Tower之18樓C單位，面積1,494方呎，成交價2,800萬元，呎價18,742元；以及King Tower 2之19樓A單位，面積1,061方呎，成交價

1,868.8萬元，呎價17,614元。

此外，恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，啟德「天瀟」昨以招標售出第2座18樓B室臨海三房單位，面積1,002方呎，成交價3,303萬元，呎價32,964元。韓家輝續指，美聯儲宣布減息，加上內地推出救市措施，化債資源達10萬億元人民幣，為本港經濟帶來兩大利好消息，對本地樓市有正面作用。

萬科1.04億沽長沙灣商場

另一方面，萬科香港繼3個月前以8,400萬元出售長沙灣「The Campton」的商用車場予本地投資者後，最新再以1.04億元將該項目的商場部分售予另一名本地投資者。商場面積為11,059方呎，折算成交呎價逾9,400元。負責促成交易的世邦魏理仕資本市場部資深董事莫旺寧表示，該買家將作自用及長線投資用途。

減息消除疑慮 二手預約睇樓增

香港文匯報訊（記者 蔡競文）香港多間銀行跟隨美聯儲局再度減息，刺激二屋屋苑睇樓活動。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨表示，該行十大屋苑睇樓氣氛即時回升，本周末（9日）預約睇樓報480組，按周升4.3%，連升3周兼5周新高，預料二手交投持續加快。

其他代理行方面，利嘉閣地產50指標屋苑本周末預約睇樓量共錄1,280組客戶，較

上周增加1.2%，同樣連升三周，且為近31周新高。至於美聯物業分行統計，本週六日15個指標屋苑預約睇樓量錄約613組，按周續升2.5%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，美國總統大選塵埃落定，伴隨聯儲局及本地主要銀行同步減息0.25厘，買家入市疑慮驟減，紛紛四出現身覓盤，帶動預約睇樓量持續增加。利嘉閣地產新都城分行首席聯席董事邵

達榮補充指，業主普遍對後市相較樂觀，部分更趁勢提價。

中原CCL按周上升1.24%

反映本港二樓樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）報138.57點，按周上升1.24%。中原地產研究部高級聯席董事楊明傑昨指出，現在息口持續下調，今年CCL將挑戰140點水平，全年樓價跌幅有機會收窄至約5%。

富邦香港違《打擊洗錢條例》 被罰400萬

香港文匯報訊（記者 岑健樂）金管局昨宣布，已經根據《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》（香港法例第615章）（下稱《打擊洗錢條例》）完成對富邦銀行（香港）有限公司（下稱富邦香港）的調查及相關的紀律處分程序。金融管理專員對富邦香港違反《打擊洗錢條例》處以400萬元罰款。

這次紀律處分行動是根據富邦香港自行報告的交易監察缺失，以及金管局對富邦香港為遵守《打擊洗錢條例》而設立的制度及管控措施進行的調查結果作出。金管局發現在2019年4月至2022年7月期間，富邦香港缺乏有效的程序，以管理系統變更、跟進交易警示出現大幅減少的情況，以及定期檢視其交易監察系統覆蓋的交易範圍。富邦香港亦沒有對客戶執行的交易進行適當的審查，而且在發生觸發事件時沒有進行客戶盡職審查的更新覆核。

金管局助理總裁（法規及打擊清洗黑錢）陳景宏表示，《打擊洗錢條例》規定銀行建立有效的程序持續監察與客戶的業務關係，以及早偵測潛在的洗錢及恐怖分子資金籌集活動。當對現有的監察系統進行變更時，銀行管理層應確保監察範圍覆蓋所有相關交易，並且及時跟進識別到的不足之處。

青衣物流地招標 明年2月截標

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府昨日公布，以公開招標出售位於青衣青洲路與青衣路交界的青衣市地段第202號用地，作物流服務及公眾停車場用途，將於明年2月21日截標。該地鄰近九號貨櫃碼頭及青富苑，面積477,048方呎，最高可建樓面約2,452,472方呎，以發展多層現代物流設施兼公眾停車場，達至一地多用。

運輸及物流局發言人表示，政府會密切留意市場情況，按《現代物流發展行動綱領》（下稱《行動綱領》）訂立的計劃適時推出餘下3幅相關物流用地。