

港P今年累減0.625厘 有利經濟樓市發展

金管局：美明年減息存變數 小心風險

美國聯儲局在議息會議後宣布減息0.25厘，為年內第三度減息，累減1厘。香港金管局貼現窗基本利率昨日亦下調0.25厘，至4.75厘；滙豐、中銀、渣打、工銀亞洲及東亞銀行等香港銀行的最優惠利率（P）則下調0.125厘。其中，三大行的P降至5.25厘，實際按息3.5厘，假設借款500萬元、30年期，降息後每月供款減少351元或1.5%。分析指出，本港銀行今年已三度減P，累減0.625厘，已將本輪0.875厘的加息幅度削減七成，利率環境較之前寬鬆不少，有利未來經濟及樓市發展。

●香港文匯報記者 黎梓田



●業界人士指，香港銀行年內三度下調最優惠利率，按揭利率亦將會跟隨回落，業主即時減輕供款壓力之餘，市民入市信心亦有所增加。

金管局總裁余偉文昨表示，美聯儲減息與市場預期相若，但點陣圖下調了明年減息預期，反映美國減息步伐和幅度仍存在變數，要視乎美國經濟數據的走勢。余偉文提醒，利率在未來可見一段時間處於相對高水平，並存在很大的不確定性，市民在置業及按揭時要管理風險。

余偉文：本港市場流動性平穩

余偉文說，本港金融及貨幣市場運作暢旺，市場流動性平穩，港元匯價穩定。在聯匯制度下，港元拆息貼近美息，但短期拆息受本地資金供求影響，如年結因素、資本市場活動程度、市場資金量等。存貸利率取決於市場資金供應、拆息成本、銀行自身資金成本架構等。

貸款500萬 月供再減351元

經按揭轉介首席副總裁曹德明表示，市場普遍P按計劃及H按計劃封頂息率為P-1.75厘=3.625厘（P=5.375厘），現時滙豐銀行下調最優惠利率（P）0.125厘，實際按

息將下調至3.5厘（5.25厘-1.75厘）。以貸款額500萬元、年期30年計，降息後每月供款將減少351元或1.5%。

曹德明表示，香港銀行年內三度下調最優惠利率，按揭利率亦將會跟隨回落，業主可進一步節省利息開支，即時減輕供款壓力，同時市民入市信心亦有所增加，可帶動樓市交投量增加，促進經濟及樓按市場的復甦。息口下跌，部分銀行對按揭業務態度將轉積極，配合政府放寬多項樓按措施，對樓按市場帶來正面作用。

業界料明年或再減0.25厘

中原按揭董事總經理王美鳳亦指出，今年美國減息累計達1厘後，明年或基於新總統新政策下通脹走勢之不確定性而放慢減息步伐，但香港銀行於今年已提速減P累達0.625厘，優於市場預期。市場上供平過租之個案進一步增加，更多住屋需求人士傾向轉租為買，且預期明年至2027年減息期延續，有助持續性配合經濟上之利好因素支持樓市。

然而，基於對上一次加息周期港P加幅少於美息，美息加逾5厘，港P僅加0.875厘，故此港P不會在美國每次減息均會下調，是次減息周期港P減幅將會顯著少於美息。她預期，銀行今年提速減P累達0.625厘後，預期明年P減幅尚餘0.25厘，明年美國將繼續減息而港P將會進一步下調0.25厘後完成減P周期，屆時港按息將減至3.25厘。

王美鳳指出，港P完成減息周期後，接下來本港按息會否進一步回落將視乎拆息回落幅度。按照現時H按封頂息率水平，1個月拆息需跌至低於2.2厘，按息方可跌穿封頂息率而下降，現時拆息近4.5厘多水平與2.2厘仍有較大距離。不過，若明年拆息能逐步下降，銀行資金成本降低或可推動銀行下調按揭計劃息率，令市場按息進一步下跌。在對上一次加息周期實際按息加幅共2.625厘，當中不單因為銀行加P，而是結合拆息上升、及銀行上調按揭計劃息率，故此明年整體按息變化將因應P減幅、拆息回落走勢及銀行按揭計劃息率變化而出現調整。

最新P按/H按供款表

貸款額：500萬元 還款期：30年			
P按/H按計劃封頂息率：P-1.75%			
減息前			
最優惠利率P	實際按息	每月供款	入息要求
5.375%	3.625%	22,803元	45,606元
減息後			
最優惠利率P	實際按息	每月供款	入息要求
5.25% (今次減息0.125%)	3.5%	22,452元 ↓351元/1.5%	44,904元 ↓702元/1.5%
5.125% (假設累計減息0.25%)	3.375%	22,105元 ↓698元/3.1%	44,210元 ↓1,396元/3.1%
5% (假設累計減息0.375%)	3.25%	21,760元 ↓1,043元/4.6%	43,520元 ↓2,086元/4.6%

*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

業界對減息反應

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀：

●美聯儲再宣布減息0.25厘，金管局隨即下調基本利率0.25厘，有助釋放銀行定存資金流入各類資產市場，同時減輕市民置業供樓負擔，帶動樓市成交。同時，減息有助降低企業融資成本，對經濟影響正面。

長實營業部首席經理郭子威：

●美息向下走勢不變，預料明年再減息多次；本港經濟已全面恢復生氣，加上中央及特區政府推出多項利好措施，有利吸引投資者重回樓市，對明年樓市樂觀，並看好豪宅可跑贏大市，明年錄逾5%升幅。

泛海國際集團執行董事關傑林：

●美聯儲再減息，本港有大型銀行隨即公布減息0.125厘，銀行今年累計三度減息，反映按息回落已成趨勢。買家受惠按息下降、供樓負擔大減，料入市動力增加，同時刺激部分觀望的買家入市，相信一手交投持續升溫。

美聯集團行政總裁（住宅）馬泰陽：

●多項利好因素出現，明年樓價有望回升約5%，扭轉過往3年跌勢。當中，因發展商積極推動貨尾成交，料明年一手成交可達1.8萬宗，創約6年新高；二手成交可按年升約5%至4.2萬宗水平，創約4年新高。隨著外來專才及留學生來港，住宅租金料再升6%，並打破「租升價跌」情況。

美聯物業首席分析師劉嘉輝：

●新盤貨尾量高企，發展商料仍以求量為主，開價仍偏向保守，但相關折扣率未必進一步擴大。明年上半年或有逾1.4萬伙新盤入伙，惟認為實際入伙的數量一般較預測數字為少，加上外來專才持續湧港，有信心相關新盤供應足以被市場消化。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑：

●隨着利好消息抬頭，包括全面撤辣、減息、中央組合拳救市，成交量漸見起色，預料明年樓市穩步發展，一手住宅交投增至約1.8萬宗，二手交投增至約4萬宗；樓價有望見底回升，全年料升約10%，租金料升約5%。

整理：香港文匯報記者 梁悅琴

美減息或放緩 港地產股受壓



●恒指昨日跌0.56%，收報19,752點。 中通社

香港文匯報訊（記者 周紹基）美國一如預期於議息會議後宣布減息0.25厘，但官員對明年減息次數的平均預測有所減少，由原本估計減1厘改為只會再減半厘，美聯儲主席鮑威爾表示將減慢甚至暫停減息。美國減息步伐或放緩，港股昨隨隔夜美股回吐，當中地產股受壓較大。恒指在跌逾270點後回穩，全日跌112點，收報19,752點，成交額略升至1,428億元。A股走勢個別發展，上證綜指跌0.4%報3,370點，深圳成指則升0.6%報10,649點。

本港銀行隨美國減息，但幅度僅0.125厘，而且明年減息步伐或放緩，地產股普遍受壓，恒地(0012)要挫3.32，港鐵(0066)挫2.7%，領展(0823)與恒隆(0101)齊跌2.4%，新地

(0016)跌2.2%，長實(1113)跌0.5%。

景順料美寬鬆政策仍持續

美國在宣布減息後，點陣圖預測顯示明年或放緩減息步伐，預計全年減幅0.5厘，顯示美國在減息方面將更謹慎。不過，景順亞太區（日本除外）環球市場策略師趙耀庭表示，美聯儲點陣圖可以非常不準確，好像2021年底曾預測，翌年加息幅度不足100點子，但最終當年加息幅度逾400點子。他預計，美國的寬鬆政策仍將持續，但會更為循序漸進。他又關注美元會否比預期強勁，或對新興市場資產帶來不利。他並估計，明年全球經濟增長將重新加快，風險資產表現良好。

輝立證券董事黃璋傑亦預測，明年減息只會降至兩次，這對股市將帶來一定沽壓。加上去年底較多假期，港股會進入淡靜形態，恒指將繼續維持在19,000點至20,000點窄幅上落。

傳iPhone引AI模型 騰訊受捧

有報道指，字節跳動和騰訊(0700)，均與蘋果洽談有關人工智能(AI)的合作，有機會為內地的iPhone引入AI模型，騰訊逆市升2.3%。科指亦僅跌0.7%，收報4,439點。至於首日掛牌的草姬集團(2593)收報4.14元，較上市價3.75元高10.4%，每手800股賬面賺312元。

大型項目續上馬 銀行界料貸款需求盛



●左起：財庫局局長許正宇、署理財政司司長黃偉倫、香港華商銀行公會理事會主席暨東亞銀行聯席行政總裁李民橋、金管局總裁余偉文出席香港華商銀行公會105周年慶祝酒會。 香港文匯報記者馬翠媚 攝

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）美聯儲再減息0.25厘，主要銀行亦減息0.125厘。香港華商銀行公會理事會主席暨東亞銀行聯席行政總裁李民橋昨日表示，市場對減息預期降低，認為明年有減息空間，不過減息速度及幅度或視乎經濟數據而定，至於港銀會否跟隨減息步伐則視乎宏觀經濟情況及市場走向。他亦認為隨着本港經濟復甦及全民就業，本港樓價將逐步穩定，同時減息亦有助改善營商環境。展望未來，隨着北部都會區多項大型基建等項目上馬，料即使減息步伐減慢，本港貸款需求仍旺盛。

華商銀行公會慶105周年

香港華商銀行公會昨傍晚舉行105周年慶祝酒會，李民橋致辭時表示，展望未來，公會期望能凝聚業界力量，支持政府施政，為提升香港作為國際金融中心，以至

本港長遠經濟發展貢獻力量。公會亦於酒會上展示全新會徽及網頁，新會徽沿用公會中國印章為設計主體，由「華」及「銀」二字組成，富平衡美，象徵公會致力凝聚華資銀行的力量。

署理財政司司長黃偉倫出席酒會致辭時表示，未來會與業界同心努力，令香港變成更強大的國際金融中心。他又指，有信心明年集資額較今年高，目前有超過100間企業，在港交所排隊等候集資，盼望明年有更多內地龍頭企業來港上市及集資。

香港華商銀行公會105周年慶祝酒會邀請逾百位政商嘉賓參與，出席嘉賓包括財庫局局長許正宇、金管局總裁余偉文，以及一眾來自立法會、證監會、保監局、香港銀行學會、香港中資銀行業協會和香港銀行華員會的代表等等。公會現時會員銀行達18家，總會員人數近3,000人。

合和：多個大商場開幕 反映看好港零售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）合和實業旗下灣仔合和商場在昨日開幕。對於香港近期有多個大型商場開幕，包括啟德零售館等，合和實業物業總監范永雄不認為彼此會出現競爭，只是反映同業以及進駐商場的租戶均看好香港零售前景，相信市道會越來越暢旺。另外，本港多間銀行跟進美聯儲減息，他表示，本港高息環境已持續多年，即使利率緩慢向下，亦未見會加息。又指，港元跟隨美元偏強，對遊客消費或多或少有影響，該商場會透過提供優惠抵消影響。

「一簽多行」利聖誕春節消費

對於即將到臨的聖誕以至農曆新年的傳統消費旺季，范永雄看好本港兩個節慶期間的零售市道，指港人雖然或趁長假期外遊，惟中央恢復深圳居民「一簽多行」，有助吸引內地遊客，連同海外遊客來港，相信入境旅客或過多過出境港人。他指出，合和商場的開幕至明年1月底農曆新年的宣傳推廣費達1,000萬元，上月試業期間吸引20萬至30萬人流，日本連鎖家品店NITORI全球旗艦店亦在昨日開幕，估計聖誕期間可吸引逾50萬人流到訪。

合和商場目前出租率為97%，范永雄表示九成租戶已開業，期望餘下待租面積可吸納具有特色或香港未有的商舖



●合和商場開幕，合和主席胡應湘與夫人合和董事胡郭秀萍和一眾嘉賓主持開幕禮。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

進駐；租金則參考鄰近商舖，屬市場水平。

NITORI：在港可開店40間

NITORI集團董事社長白井俊之表示，NITORI旗艦店落戶合和商場，亦是集團全球第1,000間分店，縱然經濟環境充滿挑戰，NITORI所出售產品性價比高，正好符合當前環境。而香港人消費力強，NITORI九龍灣及樂富分店的生意都比預期好，會繼續在港拓展分店，除商場外，街舖亦會考慮，以東京每20萬人開一間計，香港可以開30間至40間。

首批10銀行參與生成式AI沙盒

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）金管局與數碼港昨日公布首批生成式人工智能（GenAI）沙盒參與者名單，在40多個建議方案中，來自10家銀行和4家技術合作夥伴的15個用例被選為GenAI沙盒的首批參與者，建議用例主要圍繞提升風險管理、反詐騙措施及客戶體驗。

下季公布第二批參與者

通過GenAI沙盒，銀行將探索GenAI在處理大量文件和非結構化數據方面的獨特能力，及其對跨媒體輸入和輸出（如文本、音頻和圖像）處理能力。具體例子包括自動化處理非結構化數據，以加強信貸評估和詐騙偵測，及改良傳統的預設聊天機器人，處理更個人化和複雜的查詢，以提升客戶服務。

入選參與者將可陸續開始使用數碼港營運的人工智能超級計算中心的專屬平台，預計測試將於明年年初開始持續至年中。首批參與銀行包括中銀香港、信銀國際、建銀亞洲、花旗香港、大新銀行、恒生銀行、滙豐銀行、理慧銀行、法興銀行及渣打香港。四家技術合作夥伴為燃希、阿里雲、百度及四方精創。而金管局計劃明年第一季末公布第二批參與者的申請程序。

其中，中銀香港將測試採用由GenAI支援的普惠金融智能助理，通過數碼互動體驗形式為客戶提供即時且全面的資訊，除銀行服務、產品及優惠外，亦包括防範網絡詐騙的資訊及金管局的理財教育知識，協助客戶提升防騙意識。中銀香港亦將試驗利用GenAI加強前線員工的防欺詐能力，以應對層出不窮的數碼詐騙手法。