

# 置業調查：「撤辣減息」利好 重燃入市信心

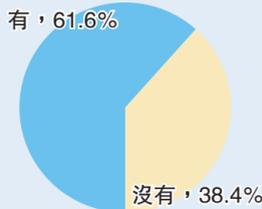
## 36%人擬明年首置

## 16%業主想換大屋

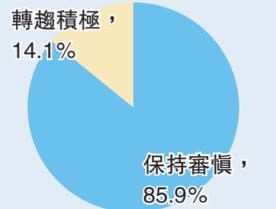
特區政府年初起為樓市全面「撤辣」，物業交投即時反彈，惟經濟復甦速度遜預期，交投於年中逐步回落，到9月港美開展減息周期，加上施政報告多項樓按放寬措施再度帶動交投回升。經絡按揭轉介昨日公布的一項調查指出，年內多番「減辣」對樓按市場有正面作用，市場並料來年港P或重返加息周期前水平，重燃市民入市信心，36%未持物業受訪者考慮來年首次置業，15.9%受訪業主計劃來年換樓。

●香港文匯報記者 黎梓田

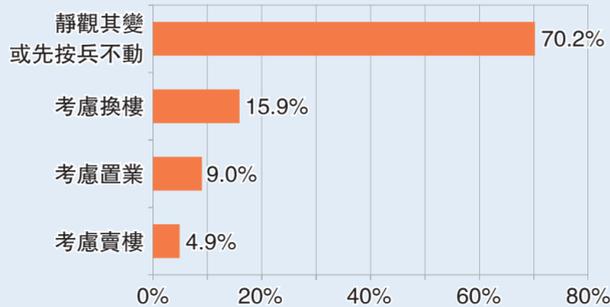
### 政府年內多番「減辣」措施對樓按市場有正面作用



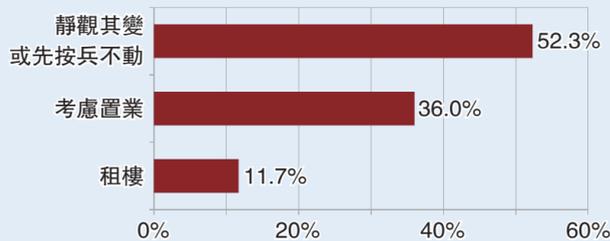
### 來年入市或投資部署取態如何？



### 持有物業人士來年置業部署



### 沒有物業人士來年置業部署



數據來源：經絡按揭轉介「2024年十大樓按新聞選舉及來年置業意向調查」

●經絡按揭轉介首席副總裁曹德明對明年樓價看法偏好，料有3%至6%波幅空間。

香港文匯報記者黎梓田攝



經絡按揭轉介近日進行「2024年十大樓按新聞選舉及來年置業意向調查」，成功網上訪問700位受訪者。置業意向方面，36%未持物業受訪者考慮來年首次置業，15.9%受訪業主計劃來年換樓。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明就調查結果分析指，市民普遍認為年內多番「減辣」措施對樓按市場有正面作用，料來年港P或重返加息周期前水平，實際新造按揭息率將降至3.25厘水平，即為2023年以來的低位。然而，香港經濟尚未完全復甦，整體大環境仍存在不穩定性，故市民置業態度偏向審慎。

就來年置業部署方面，曹德明表示，持有物業市民中，逾七成（70.2%）為「靜觀其變或先按兵不動」，其次為「考慮換樓」，佔15.9%。考慮換樓的市民中，近三成（28.3%）投選「樓價下跌，趁低換樓」為換樓誘因，其次為「家庭需要」佔25.2%，「改善居住環境」則佔21.4%。此外，逾七成（71.4%）考慮換購二手物業，一手物業佔28.6%。逾五成（51.9%）心儀600萬以上至1,000萬元物業，近六成半（64.9%）

會承造高成數按揭。

### 66%首置客心儀600萬以下物業

沒有持有物業市民中，逾五成（52.3%）來年置業部署為「靜觀其變或先按兵不動」，其次為「考慮置業」佔36%，租樓則佔11.7%。考慮置業的市民中，逾九成（92.9%）是作自用，近四成（39.6%）投選「樓價下跌，趁低吸納」為主要置業誘因，其次為「磚頭保值」佔18.1%，「息口回落」則佔14.6%。此外，逾五成（52.1%）考慮購入二手物業，一手物業佔45.1%，海外物業則佔2.8%。逾六成半（66.2%）心儀樓價600萬元或以下物業，逾七成（73.2%）會承造高成數按揭。

### 明年按息料回到本輪加息前

對來年樓價看法，近四成（37.6%）受訪者認為樓價走勢相對平穩及保持5%上落的幅度，逾兩成半（26.3%）認為樓價會下跌5%至10%。另外，近三成（27.4%）最擔心來年香港經濟影響樓按市場發展；其次為樓價持續下跌使負資產宗數增加（22.6%）以

及環球經濟衰退（21.8%）。

就明年美國及本港的利率走勢方面，曹德明認為，美國候任總統特朗普的政策不確定性，美聯儲來年或會減慢減息步伐，估計美聯儲視乎未來通脹、金融市場以及勞動力市場走勢，明年仍至少有2次減息機會，基準利率將下調至3.75厘至4厘區間，即降至中性利率水平。

香港方面，曹德明預計香港一個月拆息或反覆徘徊4厘水平，而香港銀行視乎港美息口走勢、經濟環境以及自身策略，不排除繼續減息，最優惠利率（P）亦有機會於明年年底前降至加息周期前的水平，實際新造按揭息率將降至3.25厘水平，即為2023年以來的低位。曹德明補充，展望下年樓價看法偏好，料有3%至6%波幅空間。

### 七成按揭成數 樓按新聞居首

另外，經絡按揭轉介昨日還公布「十大樓按新聞選舉」，頭三大樓按新聞依次為：所有物業按揭成數上限劃一為七成；新造按揭息率跌穿4厘；全面「撤辣」，撤按揭壓力測試要求。

# IG Group 料比特幣下季見 12.5 萬美元



●IG Group 指出，加密貨幣市場在今年穩步增長，明年將迎來新的突破。

香港文匯報訊（記者 岑健樂、章蘿蘭）隨着年尾將至，不少機構都發表對明年經濟與投資展望。英國上市公司IG Group昨指出，明年看好比特幣及黃金的表现，料前者明年可再創新高，上試12.5萬美元。據coinmarketcap.com顯示，比特幣昨晚7時10分報96,090.67美元。

IG Group指出，加密貨幣市場在今年穩步增長，明年將迎來新的突破。美國證券交易委員會（SEC）新主席的任命，預計將帶來更為溫和的加密監管政策，重建市場信心。機構投資者的積極參與及資金流入，進一步支持比特幣的上行潛力。該行料明年1至2月，比特幣價格有望達到11萬至12.5萬美元；以太幣目標價為3,800至4,000美元。

### 避險工具黃金料受青睞

此外，該行又認為，在全球經濟不確定性及地緣政治風險背景下，黃金作為傳統避險工具也將持續受到投資者青睞，預測明年國際金價有望挑戰每安士3,000美元。據CNBC網站報價顯示，現貨金昨晚7時10分每安士報2,634.20美元。

### 恒指升162點未能破2萬關

另一方面，恒指昨全日表現造好，但全日高低波幅只有191點。恒指最終收報19,883點，升162點或0.82%，大市成交1,273億元。國指收報7,213點，升69點或0.98%。恒生科技指數收報4,457點，升13點或0.31%。

新經濟股表現分歧，阿里巴巴（9988）收報81元，升1.12%。騰訊（0700）收報420.2元，跌1.45%。美國（3690）收報155.6元，跌1.89%。小米（1810）收報31.75元，升0.32%。京東集團（9618）收報139.6元，升1.6%。

展望後市，耀才證券分析團隊表示，由於聖誕節假期因素，本周港股只有兩日半交易，在長假期氣氛漸濃及缺乏利好催化劑下，預期港股將繼續維持窄幅上落，而恒指則暫時難以突破20,000點關口。

### A股銀行板塊逆市上升

另一方面，A股大盤震盪整理，滬深三大指數下跌，上證綜指報3,351點，跌16點或0.5%；深圳成指報10,537點，跌109點或1.03%；創業板指報2,187點，跌21點或0.98%。兩市共成交15,308億元人民幣。當中，債市延續上漲，國債收益率進一步下滑。銀行等紅利板塊因高股息受追捧，昨逆市上行逾1%，領漲兩市。四大行股價創歷史新高，農行漲2.09%，工行漲2.6%，中行漲1.9%，建行漲1.65%。保險股跟漲近1%。

# 中銀延長人民幣清算服務時間

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）中銀香港宣布即日起，進一步延長香港人民幣清算行的跨境清算服務時間，通過香港人民幣即時支付結算系統及人民幣快速支付系統為人民幣業務參加行提供香港時間周一至周五24小時即時跨境人民幣清算服務，助力香港鞏固提升離岸人民幣業務樞紐地位。

### 周一至五24小時服務

中銀香港人民幣業務執行總監杰文昨表示，參

考SWIFT數據顯示，今年10月，全球70%以上人民幣支付通過香港進行清算。該行作為全球首家、清算量最大，以及香港唯一的離岸人民幣業務清算行，於今年1月至11月，清算量達到約660萬億元人民幣創新高。是次延長服務時段，該行將更好為海外市場交易提供即時跨境人民幣清算服務，該行未來將積極參與產品服務創新和試點業務落地，致力支持香港離岸人民幣市場發展。

金管局昨回應歡迎香港人民幣清算行中銀香港的

優化措施，這有助香港人民幣清算系統更好地為處於不同時區的銀行及客戶提供服務，使香港進一步發揮離岸人民幣業務樞紐的作用，鞏固香港在人民幣國際化進程中的獨特角色。

中銀香港自2003年擔任香港人民幣清算行，並於2016年成為全球首家獲准以直接參與者接入人民幣跨境支付系統（CIPS）的境外銀行。目前，該行為200多家本地及海外人民幣業務參加行提供服務。

# 金管局：特定分類貸款比率微升



●金管局表示，特定分類貸款比率在第三季有所上升，但相信銀行體系的整體資產質素維持可控。

資料圖片

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）金管局昨日發表銀行業概況季報，截至9月底，銀行體系特定分類貸款比率為1.99%，按季提升0.1個百分點。內地相關

貸款的特定分類貸款比率由上一季的2.78%微升至2.79%。同期，信用卡貸款及住宅按揭貸款的拖欠比率分別為0.35%及0.11%。

### 強調銀行整體資產質素可控

金管局表示，期內香港銀行體系維持穩健，資本及流動性緩衝均十分充裕，雖然特定分類貸款比率在第三季有所上升，但相信銀行體系的整體資產質素維持可控。

季報顯示，零售銀行整體除稅前經營溢利今年首3季按年增加8.4%，主要受惠持有作交易的投資收入與來自外匯和衍生工具業務的收入均錄得增長，但部分升幅被淨利息收入減少所抵消。零售銀行淨息差在今年首3季收窄至1.5%，去年同期則為1.68%。

### 銀行業貸款總額上季減0.2%

貸款方面，上季銀行業貸款總額減少0.2%。其中，在港使用的貸款及貿易融資分別減少0.8%及1.5%，在港境外使用的貸款則增加1.7%。內地相關貸款在同期減少1.3%。存款方面，上季存款總額錄得2.5%增長，當中港元存款及美元存款分別增加1.3%及4.9%。整體貸存比率達58.1%，較上一季的59.7%回落1.6個百分點。

金管局指，銀行體系流動性及資本維持充裕，第1類機構的平均流動性覆蓋比率在第三季為178.4%，遠高於100%的法定最低要求；本地註冊認可機構的總資本比率在9月底為21.8%，遠高於8%的國際最低要求。

# 打工仔強積金 今年料賺逾2.1萬

香港文匯報訊（記者 岑健樂）積金評級昨日公布，估算12月強積金至今（截至12月18日）投資虧損約101億元，即475萬名強積金成員平均虧損約2,100元。惟以2024年計，估計仍可年賺逾2.1萬元。

### 今季暫跌3.18%

統計顯示，截至12月18日的「積金評級所有基金表現指數」，估算強積金12月微跌約0.48%，以致本季至今下跌約3.18%；以金額計算，估算12月強積金月初至今投資虧損約101億元。

積金評級主席叢川普昨表示，2024年很有可能成為自2020年以來表現最佳的一年，雖然12月出現投資虧損，但預計全年收益將達到約1,028億元，即每名成員平均收益約21,600元，並預計強積金總資產將達到約1,291萬億元，為強積金推出以來第四高的總資產水平。

展望2025年，積金評級表示，貿易保護主義和放鬆管制似乎是候任美國總統特朗普的「王牌」，雖然這對某些美股行業來說很受歡迎，強積金計劃成員可能被誘使於強積金投資組合中偏向美國，但特朗普的政策也可能會帶來意想不到的後果，而多元化投資組合可以減低其不穩定性。該行重申，積金局推出的預設投資策略（DIS）基金投資多元化，當中配置也偏向美股，是個不錯的投資選擇。

# 華僑銀行發花紅 港初級員工派5400元

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）踏入年尾，相信一眾打工仔最期待公司有機會出「花紅」。華僑銀行昨日宣布將連續第二年向全球初級員工發放一次性資助，涉資約750萬港元（折合約4,303萬元），以幫助華僑銀行及其附屬公司（包括新加坡銀行和華僑銀行證券），約1.1萬名員工可舒緩持續應對生活成本的壓力。受惠員工佔華僑銀行集團17個市場總員工人數約40%，款項將於明年2月至4月發放。

其中，在香港及澳門逾1,400名初級員工將分別獲得5,400港元及4,000元澳門幣，佔港澳總員工人數約一半。該行指這一次性資助金額參酌當地市場狀況而定。

華僑銀行集團人才資源總監李雯雯表示，儘管預測2025年的通脹將有所緩和，然而該行知悉應對生活成本的問題仍存在，強調員工的福祉是該行的首要任務，故希望繼續以一次性資助金幫助員工應對生活成本上升的需要。