

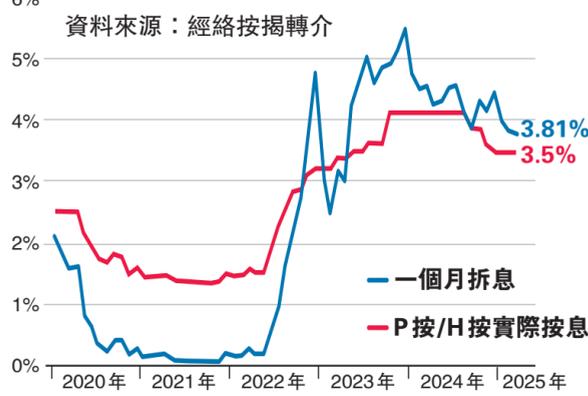
港銀下半年或減息0.25厘

美聯：不少屋苑「供平過租」 「租轉買」催生小陽春

美聯儲議息會議結束，宣布基準利率維持4.25厘至4.5厘區間，香港三大發鈔銀行昨日宣布最優惠利率（P）維持不變，其中，滙豐維持P於5.25厘。業界分析認為，美國下半年有較大機會減息；如美國年中後再度減息，P有機會於年底前降至加息周期前的水平，即實際新造按揭息率或將減0.25厘，降至3.25厘水平，挑戰2023年以來低位。美聯物業統計顯示，在本輪減息周期港銀3度減息及撤辣效應下，不少屋苑已經出現「供平過租」情況，相信吸引部分用家「租轉買」，催生樓市小陽春。

●香港文匯報記者 黎梓田

銀行新造按揭息口及拆息走勢



●美聯物業指出，九龍灣得寶花園282方呎單位現時月租約12,352元，惟月供卻只需約9,493元。

資料圖片

美聯儲維持利率不變，滙豐、恒生及中銀香港昨日宣布最優惠利率維持於5.25厘，渣打則維持於5.5厘。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨表示，港銀去年3度減P，幅度及速度比市場預期更多及更快。而港銀同業拆息（HIBOR）一直維持高水平及高於新造按揭，加上去年銀行減息幅度已高於預期，銀行因應美息走勢及現時資金成本考量，今次未有調整P，現時一般新造按揭息率將維持於3.5厘水平。

美聯儲將審視通脹就業數據

曹德明指，雖然美聯儲今次繼續暫停減息，不過美國最新2月消費者物價指數（CPI）報2.8%，核心CPI報3.1%，兩個數據均按月跌0.2%，並低於市場預期。他相信美聯儲將會審視通脹及就業數據走勢，如通脹持續回落或失業率上升，美聯儲最快於年中或之後再次進行減息。

港息方面，曹德明料上半年一個月HIBOR將繼續徘徊3厘半至4厘水平區間，如美國年中打後再度減息，港銀亦會根據自身商業策略調整息率，不排除跟減P，P亦有機會於年底前降至加息周期前的水

平，即實際新造按揭息率或將降至3.25厘水平，挑戰2023年以來的低位。

業界料下半年完成減息周期

中原按揭董事總經理王美鳳昨亦相信美息仍處於回落周期，預期年內美息仍會逐步降至3厘多水平，屆時港元拆息亦將會下跌，當拆息回落一定程度，銀行將再有機會減P。她認為，港銀去年提速減P累積0.625厘後，今年P減幅尚餘0.25厘，料美國今年下半年將繼續減息而港P將會進一步下調0.25厘後完成減P周期，屆時港按揭息將減至3.25厘。港P完成減息周期後，接下來本港按揭會否進一步回落將視乎拆息回落幅度。

美聯物業住宅部行政總裁布少明則指出，在港銀3度減息共減0.625厘效應持續發揮下，加上2月底財政預算案公布利好樓市措施後，樓市氣氛改善，多個新盤銷售理想，不少項目首輪銷售更即日沽清，樓市出現小陽春。他特別提到，在減息及樓市全撤辣之下，目前已有不少屋苑出現「供平過租」的情況，料會吸引用家「租轉買」入市，催生樓市小陽春，料3月一手成交量有望創去年撤辣後的一年新高。

得寶花園供平過租逾兩成

布少明指，以九龍灣得寶花園為例，該屋苑今年2月平均呎租約43.8元，假設以一伙282方呎單位計算，每月租金約12,352元。同月，該屋苑平均呎價約10,709元，即該單位樓價約302萬元，若以承造七成按揭、30年還款期、P按3.5厘計算，每月供款約9,493元。以此推算，買家每月供款較每月租金的開支低出約23.1%。除得寶花園外，沙田的河畔花園及花園城每月供款亦較每月租金支出低逾兩成。根據最新點陣圖顯示，預料今年美國將減息兩次，預期香港年內息率有機會跟減，屆時各屋苑「供平過租」的幅度，以及屋苑數量亦將會愈來愈多，吸引買家入市。

據美聯物業研究中心綜合「一手銷售網」資料及市場消息，3月首19日一手成交量錄逾1,900宗，比起2月全月1,220多宗高出約五成半，暫已創5個月新高。布少明稱，由於各大發展商加快推售單位，一手銷情火熱，料3月一手成交量有望錄得約3,000宗水平，將創去年3月後「撤辣」後的一年新高。

各區屋苑「供平過租」情況

屋苑	假設單位面積	每月租金	樓價	每月供款*	供款與租金比較
得寶花園	282	\$12,352	\$301.9萬	\$9,493	-23.1%
東環	456	\$17,875	\$485.3萬	\$15,257	-14.6%
荃灣中心	378	\$12,436	\$339.2萬	\$10,664	-14.3%
淘大花園	390	\$15,873	\$438.4萬	\$13,783	-13.2%
美孚新邨	520	\$17,576	\$493.1萬	\$15,502	-11.8%
南豐新邨	391	\$16,070	\$455.9萬	\$14,331	-10.8%
沙田第一城	327	\$14,028	\$398.6萬	\$12,531	-10.7%
大埔中心	371	\$13,467	\$395.8萬	\$12,443	-7.6%
疊茵庭	376	\$12,370	\$366.1萬	\$11,508	-7.0%
大興花園	419	\$11,313	\$339.7萬	\$10,679	-5.6%

*以承造七成按揭、30年還款期、P按3.5厘計算 資料來源：美聯物業

美聯儲點陣圖顯年內減息半厘

香港文匯報訊（記者 周紹基）美國聯儲局昨日一如市場預期，議息會議後宣布維持利率區間於4.25厘至4.5厘不變，是連續兩次會議都按兵不動。香港金管局亦維持本港貼現窗基本利率於4.75厘不變。金管局表示，美聯儲會後發表的點陣圖顯示年內或再減息半厘，但近期各種經濟數據的變化，以及市場預期的波動，未來減息步伐仍有較大變數。本港利率於可見時間內，仍可能處於較高水平，市民在作出置業、按揭或其他借貸決定時，應繼續小心考慮及管理利率風險。此外，本港三大發鈔行亦維持最優惠利率不變。

美經濟面臨不確定性加大

議息聲明表示，經濟活動繼續以穩健的速度擴張。近幾個月來，失業率穩定在較低水平，勞動力市場保持穩健，通脹水平仍略高，經濟面臨的不確定性加大，聲明強調致力於支持充分就業，並使通脹回到2%的目標。市場人士指出，今次的議息聲明較預期「鴿派」，首先是今次議息聲明省略關於美聯儲「維持價格穩定、實現充分就業這兩個目標所面臨風險大致平衡」的措辭。顯示美國容許失業率有上升的空間。

其次是美聯儲局表示：「將於4月1日起放慢縮表步伐，將月度減持美國國債的上限由250億美

元，下調至50億美元，維持月度減持抵押貸款支持證券（MBS）的規模在350億美元不變。」反映今後美國的流動性將增加。

美聯儲需時評估關稅影響

華西證券宏觀聯席首席分析師首金川認為，美聯儲5月至6月很可能繼續保持利率不變，因考慮到當前美國主要經濟數據，尚未出現大幅放緩跡象，該局又需時評估關稅的影響，故料次季聯儲局保持息口不變的機會仍相當大。「隨著美國對多地徵收關稅的政策落地，6月會議前夕，美聯儲僅能評估關稅對4至5月通脹的影響，或尚不足以確認關稅帶來的衝擊。」到了7月和9月議息會議，美聯儲可以評估的時間更長，屆時或將逐漸具備減息條件。

開源證券宏觀經濟首席分析師何寧團隊認為，美聯儲正處於可以降息或保持息率不變的靈活位置，結合當前美國經濟的波動，若沒有太大的意外情況，該行料美聯儲最快6月或可降息，全年共減2次至3次。減息條件之一，是美國總統特朗普的經濟政策，對美國經濟需求端產生一定程度的負面影響，條件二則為關稅可能導致通脹壓力上升。開源證券相信，短期內若美國經濟超出預期走弱，美聯儲大概率會果斷再次減息。

恒地基礎盈利增1%至97.74億

香港文匯報訊（記者 曾業俊）恒基地產（0012）昨日公布截至去年12月底之全年業績，基礎盈利按年增1%至97.74億元，若計及投資物業經重估後錄得應佔公允價值虧損，恒地列賬盈利減少32%至62.96億元。每股盈利1.3元，派末期息1.3元，按年持平；連同中期股息，全年累派1.8元，按年持平。期內，集團建成投資物業及發展中投資物業經重估後錄得應佔公允價值虧損20.22億元，而已出售投資物業則有累計公允價值變動14.56億元之調整。集團淨負債比率僅約20%，較去年同期進一步下降1.5個百分點。

今年6400伙新盤可供銷售

集團去年的本港物業發展應佔營業額較去年減少16%至約123.23億元。計及政府收回位於粉嶺北及古洞北新發展區及洪水橋/厦村新發展區等若干土地所帶來約33.2億元之收益，集團於物業發展之應佔稅前公布盈利約為46.47億元。截至去年12月底，集團於本港自佔之合約銷售總額約112.85億元，未入賬之自佔本港物業合約銷售總額約為81.65億元，當中約78.34億元預計可隨物業落成並交付買家而於今年入賬。

今年物業銷售方面，繼長沙灣Belgravia Place第2



●恒基持有49.7%應佔權益之國際金融中心貢獻的自佔租金總收入下跌5%至16.27億元。資料圖片

期及馬頭角南首開售後，集團計劃於今年在本港再推售11個發展項目，大部分位於市區。連同尚餘存貨，預計在本港有約6,400伙自佔住宅單位或約300萬方呎自佔住宅樓面面積在今年可供銷售。另外，在本港有可售辦公及工業樓面面積約18萬方呎。

租務方面，集團在本港之應佔租金總收入較去年度上升2%至68.42億元，而應佔稅前租金淨收入則持平為49.16億元。至於土地儲備，以自佔樓面面積計算，集團於去年12月31日在本港擁有土地儲備約2,320萬方呎。

對於集團創辦人及執行董事李兆基離世，集團強調事件不會對集團營運造成任何影響，恒地將秉承創辦人李兆基定下的方針繼續發展。

四歲馬經典賽事系列 | 尾關 | 2000米

寶馬香港賽打吡大賽

四歲功名 一生一次

3月23日 | 沙田馬場

上午11時45分

寶馬香港打吡大使 甄子丹

2024 勝出馬匹 大至尊

LOVE RACING 賽馬

入場及投注人士須年滿十八歲 切勿沉迷賭博

香港賽馬會 The Hong Kong Jockey Club 140 YEARS