本港H按息急跌 借500萬月慳2383元

受惠熱錢湧入，香港銀行體系總結餘短時間急增逾兩倍至約1,740億元，港元銀行同業拆息（HIBOR）急跌。與樓按相關的1個月HIBOR連跌7日，昨日報1.32976厘。以目前一般新造H按普遍息率H加1.3厘計，H按實際息率進一步跌至約2.62厘，與月初封頂息率為3.5厘相比，減幅達0.88厘。借500萬元，每月供款慳息達2,383元。

●香港文匯報記者　黎梓田

據香港銀行公會昨日報價，1個月HIBOR再跌逾0.23厘，報1.32976厘，隔夜拆息亦處於極低水平，僅報0.03863厘。以500萬元貸款額及還款期30年計，按H按實際息率約2.62厘計，業主每月供款額為20,069元，與上周三（7日）仍處於封頂息率3.5厘、供款額22,453元相比，每月慳息約2,383元，減幅達10.62%。

套息交易重臨 港匯走弱

不同期的拆息亦全線下跌，昨日隔夜拆息跌至0.03厘。反映銀行短期資金成本的3個月拆息跌22個基點，報2.05厘。不過，隨着本港息口快速回落並與美國息差擴寬，套息交易重臨，令港元兌美元明顯走弱，港匯低見7.8112，進入弱方區間。

摩通：銀行淨利息收入將跌

摩根大通發表報告指，1個月期HIBOR已大幅低於該行全年平均3.75厘的基準預測，估算若1個月HIBOR在今年餘下時間都維持在約2厘水平，或令香港銀行今年盈利平均下降21%，其中恒生銀行(0011)跌14%，中銀香港(2388)跌16%，大新銀行(2356)跌21%，東亞銀行(0023)跌32%，而渣打跌1%，滙豐跌2%。

摩通表示，拆息下跌或會紓緩市場對香港樓市信貸風險的擔憂，由於香港銀行未有就香港樓市信貸敞口計提撥備，因此預期相關盈利波動不大。另外，貸款增長加快和更低的信貸成本，可能有利銀行盈利，但不太可能抵消淨利息收入下跌的負面影響。摩通偏好滙豐，本地銀行股首選中銀香港。

滙豐環球研究最新報告指，目前港元流動性充裕的狀態（結算賬戶餘額供大於求）將是暫時性，預料在現有總結餘規模，1個月HIBOR合理定價應處於3.35厘，但後續有一定下行空間。

●拆息下跌，減輕市民供樓負擔。資料圖片

500萬元樓按貸款供款比較

5月7日		5月14日
1個月HIBOR 3.08000厘	貸款額：500萬元 還款期：30年 H按計劃：H+1.3厘	1個月HIBOR 1.32976厘
H按實際息率(以封頂息率計) 3.5厘		H按實際息率(1.32976厘+1.3厘) 約2.63厘
每月供款 22,452元	每月供款減少2,383元	每月供款 20,069元

新盤撻訂個案大減逾半

香港文匯報訊 今年新盤市場表現向好，據美聯物業研究中心統計，今年迄今(截至5月13日)一手成交量錄6,277宗，雖然較去年同期7,420宗減少約15.4%，但仍創6年同期以來第二高；與此同時，年內新盤撻訂個案更按年顯著大減。今年迄今新盤撻訂個案共錄135宗，較去年同期277宗按年大幅減少約51.3%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，今年迄今135宗新盤撻訂個案中，70宗已重售，重售比例約51.9%。

按撻細訂及撻大訂劃分，撻細訂佔39宗(佔約28.9%)，當中26宗已重售；至於撻大訂則錄96宗(佔約71.1%)，其中44宗亦已重售，則佔約45.8%。

中原施永青：港息趨跌料樓價年內見底

香港文匯報訊（記者 岑健樂）近日美匯指數表現疲軟，觸發資金大舉回流香港，令與按息相關的一個月香港銀行同業拆息（HIBOR）下跌，減輕了不少供樓人士的負擔。中原集團主席施永青昨表示，雖然過去三年香港住宅樓價累計下跌了約30%，但目前香港住屋需求仍然強烈，他亦認為當美聯儲年內開始減息，推動香港息口持續趨於下降，令一眾用家的負擔能力上升時，本港住宅樓市氣氛有望逆轉，故他認為今年香港住宅樓價有望見底。

另一方面，中原投資昨宣布成立全新學生公寓營運服務品牌——CampusOne Communities，由中原投資旗下中原管理服務公司負責營運。CampusOne Communities旨在為留學香港的高等院校學生提供優質及安全的住宿和生活體驗，同時協助業主將合適的物業轉型為學生公寓，把握市場新機遇，創造更好回報。施永青昨表示，由於優質的住宿能夠讓子女在安全舒適的環境專注學業，是不少家長願意投放資源的一環，加上香港作為亞洲教育樞紐，來港升學的學生料持續上升，連帶對高質學生公寓的需求將會增加，因此公司決定成立CampusOne Communities。

看好港學生公寓市場發展潛力大

中原投資總裁葉明慧昨表示，CampusOne Communities將協助業主評估將酒店、整幢住宅、寫字樓、工廈甚至地盤轉型為學生公寓的可行性，其中酒店及住宅的轉型流程較為容易、需時較短，十分符合現時市場需求。同時，她表示本港各高等院校均面臨宿位不足情況，中原亦積極跟不同學院探討解決宿位短缺的方案。她表示公司亦計劃在未來推出不同類型的學生公寓項目，為學生帶來更多選擇。她預測香港學生公寓投資市場規模在未來五年將達750億元至近1,000億元，發展潛力巨大。

至於中原投資董事總經理江若雯昨則表示，CampusOne Communities管理下的學生公寓，設計上皆針對學生所需，如配備高端保安系統，康樂設施，公共空間等，亦會根據學生喜好及生活需求組織不同活動，務求給學生提供理想的學習及生活環境。與此同時，CampusOne Communities亦會將以往在美國、英國等成熟市場的營運經驗，帶來香港。

●圖左三為中原集團主席施永青。記者岑健樂 攝

特 刊

清遠：「五一」港澳遊客創新高 文旅新政助力入境遊

●清遠古龍峽。

黃金小長假奔赴各大著名景點卻喜提「人山人海」？不少會玩的遊客早就開啟「反向旅遊」，挖掘周邊的寶藏城市。如大灣區「後花園」城市清遠，五一期間各地充分挖掘整合優質文旅資源，打造出富有清遠特色的五一「文旅體盛宴」，繼春季文旅「開門紅」後再迎旅遊「高峰」，全市累計接待遊客175.77萬人次，並且在240小時過境免簽、區域性入境免簽、「港車北上」「澳車北上」等一系列政策加持下，清遠入境遊增長迅速，其中港澳遊客共計21,188人，同比增長218.28%，激發了文旅消費潛力，盡顯大灣區「一小時生活圈」的便利優勢。

鄰近粵港澳大灣區，高鐵自駕輕鬆直達，清遠憑借優越的地理位置和豐富的文旅資源成為珠三角遊客的假期熱門目的地。五一期間，清遠啟動「漂流文化旅遊季」，推出特色旅遊線路，涵蓋「遊樂+山水+美食+文化」等多元體驗；香港新生代實力男歌手MC張天賦《This is Mc 2 live in Qingyuan》巡迴演唱會門票售賣火爆，形成「演唱會+文旅」熱潮；長隆森林溫泉樂園在「五一」前夕正式開業，推出全國首創「動物+溫泉」復合體驗，兩天一晚的旅遊產品和旅遊體驗更為豐富，吸引力進一步上升，成為假期的旅遊熱門目的地。

結合地域特色、文化特點，各大景區圍繞美食、演出、親子、研學、樂園等消費熱點，在景區內策劃舉辦文化性、創意性、互動性活動和遊玩場景，以新業態、新場景、新氣象吸引遊客。例如牛魚嘴原始生態風景區推出「探秘牛魚嘴，邂逅綠野仙蹤裏的森林秘密」遊玩主題，吸引年輕遊客前往景區沉浸式體驗；清遠長隆森林溫泉樂園為遊客提供集野生動物觀賞、天然溫泉養生、科技互動娛樂於一體的複合型度假體驗，融合先進VP（VR Projector）顯示技術，為遊客提供全新感官體驗；還有連南瑤族自治縣千年瑤寨舉辦瑤寨春意濃—瑤胞樂開耕活動、英德市寶晶宮舉辦「寶晶宮奇幻時光 機甲狂歡季」活動等……

●清遠長隆森林溫泉樂園。

●清遠長隆森林溫泉樂園。

同時，為了進一步提升遊客體驗，清遠還出台一系列惠民舉措。發放文旅消費券，出遊可直接享受景區門票立減等優惠；聯動全市旅遊企業共20餘家推出門票減免、折扣套餐、聯票優惠等促銷活動，如廣東峽天下景區實行免門票優惠，皇后山、歐家梯田等景區實行門票5折優惠；奧園英德巧克力王國、聚龍灣等景區推出「門票+遊樂項目」「門票+餐飲」組合購票以及家庭折扣優惠，進一步釋放文旅消費潛力。據統計，入清遊客出遊以鄉村生態遊、親子戲水遊、康養度假遊等旅遊項目為主，客群構成以大灣區遊客以及清遠本地遊客為主，省內短途遊客成為清遠旅遊市場主要客源。

其中，港澳遊客大量北上，成為文旅消費主力軍。隨着240小時過境免簽、區域性入境免簽、「港車北上」「澳車北上」等一系列免簽政策的持續優化，港珠澳大橋、廣深港高鐵等交通等便捷交通條件，「五一」假期，清遠的入境遊情況增長迅速。數據統計顯示，2025年五一期間入清境外遊客共計22,368人，同比增長169%，其中港澳遊客共計21,188人，同比增長218.28%。以清遠古龍峽景區為例，五天假期接待遊客13.9萬人次，其中港澳及海外遊客接待量顯著提升，佔比達13.8%，同比增長250%。

2025清遠寶藏旅遊線路推薦

壯風瑤韻百里畫廊之旅：
歐家梯田→皇后山茶莊園→政岐村→廣東瑤族博物館→萬山朝王國家石漠公園→油嶺民俗瑤寨→南崗千年瑤寨→瑤排梯田國家濕地公園

「紅茶飄香 大美英德」茶文化遊：
第一天：英九莊園數字智能茶場→紅旗茶廠→積慶里仙湖旅遊區
第二天：小龍女彩虹茶園→九龍峰林曉鎮→德高信T三有機茶園

英西峰林鄉村休閒旅遊線路：
洞天仙境→九龍峰林曉鎮→英西峰林走廊→彭家祠→德高信T三有機茶園→老虎谷漂流→九重天

陽山大崀休閒舒適旅遊線路：
百花山生態休閒觀光農場→茶坑水庫→明清鹽鐵古道徒步、茶坑村水庫環庫徒步→松林村→粵莨寶生態農業基地→大崀花海世界

連山邊城風光鄉村遊：
盧屋寨→金子山景區→永梅村→森林雪谷壯瑤度假木屋→瑤包嬌客棧→竹林閣餐廳

連南瑤寨鄉村度假之遊：
廣東瑤族博物館→大麥山九寨梯田→大麥山白芒古榕→寨南民宿（潘家大院）→寨南・鄉村旅遊示範片→瑤山篝火晚會

佛岡上岳古村尋幽之旅：
上岳古村落→田野綠世界→森波拉度假森林→觀音山王山寺

清遠壯瑤鄉村風情之旅
油嶺民俗瑤寨→油嶺古寨→萬山朝王國家石漠公園→廣東瑤族博物館→瑤山篝火晚會→歐家梯田→皇后山茶莊園→政岐村

清遠清涼一夏紅茶之旅：
古龍峽景區→大角禾場生態度假村→峰林曉鎮→積慶里仙湖旅遊區→紅旗茶廠