

美聯儲周四（18日）凌晨宣布減息0.25厘，香港三大發鈔行滙豐、中銀及渣打昨日下午調與樓按相關的最優惠利率（P）0.125厘，這是港銀時隔9個月來再度減息。假設貸款500萬元、年期30年，減息後每月供款減少347元。近年樓市經歷由加息到減息的階段，目前入市成本經已大減，以上述500萬元貸款為例，2023年入市時全期利息共372萬元，去到今次減息後的入市全期利息支出降至295.8萬元，節省足足逾76萬元。金管局總裁余偉文昨表示，利率下調會減輕個人及企業的債務負擔，對經濟及樓市有一定正面影響。

●香港文匯報記者 黎梓田

三大發鈔銀行最新港元最優惠利率

銀行	最優惠利率
滙豐銀行	5.25% → 5.125%
中銀香港	5.25% → 5.125%
渣打銀行	5.5% → 5.375%

余偉文表示，點陣圖反映聯儲局今年內可能再減息0.5厘，但仍有頗大不確定性，特別是美國就業市場仍較預期疲弱，通脹仍較高，經濟活動可能受關稅措施等影響，令未來減息步伐及幅度有一定不確定性，對香港利率環境亦有影響，市民借貸時要充分考慮利率風險。

余偉文：續密切監察市場變化

余偉文又表示，利率下調會稍微減輕個人及企業的債務負擔，對經濟及樓市有一定正面影響，但兩者亦受很多其他因素影響。他認為，本港今年經濟慢慢向好，相信其他因素會繼續支持經濟發展。樓市方面，則視乎市場供求及整體經濟環境等。他強調，美國減息幅度及步伐仍不確定，對香港利率環境亦有影響，市民在置業、投資及借貸時要充分考慮及管理利率風險。金管局會繼續密切監察市場變化，維持貨幣及金融穩定。

業界料市民入市信心增加

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，主要銀行下調最優惠利率，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取態將轉積極，配合政府近年放寬多項樓按措施，對樓按市場帶來正面作用。曹德明續指，2022年至2023年加息周期，美國累計加息11次達5.25厘，本港銀行累計只有5次加息達0.875厘。而2024至2025年的減息周期，美國累計減息4次達1.25厘，香港同樣減4次但共0.75厘，若果美國於年內再度減息，料本港銀行將根據自身商業策略，下調最後一次P，幅度為0.125厘，其後最P將回復至加息周期前的水平。利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣指出，隨著滙豐下調最優惠利率，採用H按計劃的客戶亦可以受惠。以貸款額500萬元、還款期30年計算，是次減息0.125厘後，每月供款額將減少約347元。此外，與P按計劃實際利率也將相應下調，進一步減輕供樓人士的財務負擔。據利嘉閣按揭資料，經歷近年加息至減息的周期，供樓成本實則大為減輕，同樣借500萬元30年期計，2023年時月供24,233元，全期利息支出達372萬元；置業人士若到今次最新的減息才入市，每月供款22,105元，全期利息支出295.8萬元，每月供款減少近9%或2,130元，全期利息支出可慳76.2萬元。黃詠欣表示，若美聯儲如預期繼續減息，本港銀行體系或將進一步下調利率，為樓市提供更有利的資金環境。

可考慮轉按賺優惠減支出

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝形容，是次減息幅度不大，但預料年內尚有一次減息機會。雖然最優惠利率未來的下調空間非常有限，但莊錦輝提醒，銀行之間的按揭業務競爭依然激烈，預料未來或會透過下調封頂利率或增加現金回贈等方式吸客。故他建議，近兩三年內置業或未曾轉按的業主，屆時應積極評估自身的按揭計劃。

會德豐預期樓市穩步向好



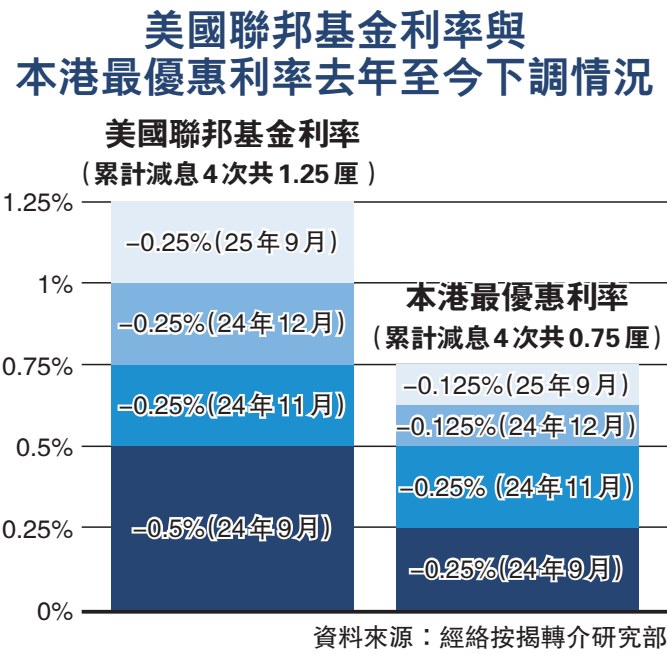
●會德豐地產黃光耀表示，將按市況推出優質項目，回應市場需求。

香港文匯報訊（記者 周曉菁）香港各大發展商看好減息推動樓市企穩，會德豐副主席兼常務董事黃光耀回應指出，美聯儲宣布減息0.25厘，市場更預期今年內有望再度減息，意味減息周期將展開；而金管局隨即下調基本利率，減輕供樓及企業融資成本，加上最新施政報告利好措施、股市暢旺，勢將帶動經濟持續復甦，用家與投資者加快入市，推動樓市穩步向好。集團將按市況推出旗下優質項目，回應市場需求。

供樓成本下降，推動買家加快入市。中原元朗副區域營業經理王勤學透露，減息後元朗區暫錄得2宗成交，其中翹翠峰2房減價5萬元沽。成交單位為翹翠峰6座中層A室，面積580方呎，兩房間隔，叫價515萬元，減價5萬元，以510萬元成交，呎價8,793元。買家見減息有助降低置業成本，預計樓價將會逐步回升，愈遲買愈貴，故加快入市決定。

港三大發鈔行齊減0.125厘 借500萬供樓月慳347元

金管局：樓市經濟影響正面 借貸仍需注意利率風險



●隨著滙豐、中銀及渣打下調與樓按相關的最優惠利率，業界認為，銀行之間的按揭業務競爭激烈，有銀行或會透過下調封頂利率或增加現金回贈等方式吸客。

供款壓力變化（非按保例子：貸款額500萬元、年期30年）

	23年9月 封頂息加0.5厘 P=5.875%	24年9月 減息0.25厘 P=5.625%	24年11月 減息0.25厘 P=5.375%	24年12月 減息0.125厘 P=5.25%	25年9月 減息0.125厘 P=5.125%
H按實際按息	CAP P-1.75% 4.125%	CAP P-1.75% 3.875%	CAP P-1.75% 3.625%	CAP P-1.75% 3.5%	CAP P-1.75% 3.375%
月供	\$24,233	\$23,512	\$22,803	\$22,452	\$22,105
月供差幅	-	↓\$721/-2.97%	↓\$709/-3.02%	↓\$351/-1.54%	↓\$347/-1.55%
全期利息	372萬元	346萬元	320.9萬元	308.3萬元	295.8萬元

上述H指一個月HIBOR銀行同業拆息，P是指最優惠利率，9月19日將為5.125%。
以上資料僅供參考，一切以銀行或貸款機構批核為準。

資料來源：利嘉閣按揭代理

中銀：降息利港資產及貿易表現

香港文匯報訊（記者 莊程敏）美聯儲宣布減息0.25厘，中銀香港經濟研究員曾之騰昨日表示，美元重新進入寬鬆周期，有助刺激本港經濟活動，可望利好本港資產表現及提振貿易活動。曾之騰表示，近期數據顯示，關稅對美國經濟造成的「滯脹」效應正逐漸浮現，但就業的下行趨勢較通脹上升更為明顯。本次議息聲明有關勞動力市場的措辭上出現顯著轉變，今年以來首次刪除勞動力市場狀況依然穩健的表述，轉而強調失業風險上升及風險平衡的變化，反映美聯儲正給予就業問題更高考慮權重，這成為推動本次降息的關鍵因素。

對沖全球經濟下行風險

曾之騰預期香港利率將隨美元利率下降而回落，有助降低企業融資成本，提升企業增

加資本開支的意願。美聯儲降息亦有望在一定程度上對沖全球經濟的下行風險，提振製造業活動，香港的貿易活動亦將從中受益。另外，此次點陣圖顯著下移，對今明兩年終利率的預測中位數均下調25個基點，顯示美聯儲的整體政策立場趨向「鴿派」，部分美聯儲成員對降息幅度仍存在分歧。恒生銀行高級經濟師唐嘉逸亦表示，美聯儲一如市場預期調低目標利率0.25厘，主要是考慮到美國勞工市場在過去數月明顯轉差，需要減息以加強對勞工市場及整體經濟的支持。利率點陣圖預測顯示，今年仍有兩次減息機會，但美聯儲主席鮑威爾取態相對保守。考慮到美國勞工市場進一步惡化的風險，加上關稅對通脹只有短暫性及有限的影響，預計美聯儲在今年10月及12月份的會議上分別會再減息0.25厘。

唐嘉逸認為，因應美聯儲重啟減息，本港利率有望跟隨向下，支持香港的經濟表現。惟因銀行總結餘水平較低，需要留意本港利率或會較受季節性因素影響，令其波動性增加。

分析員建議增持中期期債券

恒生銀行財富管理首席投資總監梁君猷則強調，由於環球股市的估值已反映許多關於減息重啟的樂觀情緒，未來一季的投資部署應該以持盈保泰及控制風險為主。不應偏重單一市場的高增長股，而應以高質素和派息穩定的成熟市場及亞洲市場股票為核心投資。短期利率或下跌較快，3年至7年美元債券料受惠於市場對穩定收益的需求。未來部署可降低現金及貨幣市場工具比重，並加強中期債券部位的投資。

減息疊加房策利好 代理料一手先受惠



●業界人士預期，今次香港銀行調低最優惠利率，影響較為穩定且持續，有助提升用家及投資者的入市信心。

馬泰陽指，今次本港大型銀行減息0.125厘，供樓支出略為減少。以樓按貸款500萬元、30年還款期計算，最新P按息率為3.375厘，每月供款約22,105元，較原先3.5厘的每月供款減少347元或1.5%；若與去年9月初美國未踏入減息周期前P按4.125厘的每月供款相比，則累積減少2,127元或8.8%，可見對業主供樓壓力帶來一定舒緩作用。

促進用家「租轉買」上車意慾

雖然最新按揭利率仍高於數月前H按水平，但由於HIBOR波動性大，相較今次香港銀行調低最優惠利率，此舉的影響較為穩定且持續，更有助提升用家及投資者的入市信心。配合去年樓市「辣招」全面撤銷，投資者入市的成本大幅下降，加上租金持續攀升，不但吸引長線投資者入市，亦促進用家「租轉買」的上車意慾，對樓市帶來正面支持。

他認為，減息疊加施政報告利好，加上港股造好帶動，預測全年一手私樓成交量勢可達到1.9萬宗，按年升逾22%。若年底前發展商趁勢進一

步加快推盤及積極銷售貨尾，甚至有力挑戰全年2萬宗水平。二手住宅方面，預測今年全年成交量達4.5萬宗，按年升逾9%，創4年新高。美聯數據顯示，本年截至9月16日，一手成交量錄逾1.43萬宗。馬泰陽相信，多重利好效應下，9月餘下日子連同第四季將有眾多新盤推售，一手成交不難再增加5,000宗，全年勢可達1.9萬宗。至於今年二手住宅成交量預測達4.5萬宗，按年升逾9%，創4年新高。

利嘉閣：紓重貨投資者壓力

利嘉閣地產總裁廖偉強認為，減息對整體經濟及樓市都有提振作用。他指，對於仍持有重貨的投資者，香港減息無疑可舒緩壓力；對於整體樓市，減息更儼如一劑強心針。再加上日前施政報告公布優化投資移民政策，利好豪宅市道，複式效應下，將大力推動樓市邁步向前。事實上，目前樓價已不止於「見底回穩」，而是「見底回升」，這方向已相當明確。他看好買家的入市步伐將加快，預期第四季市況會進一步熾熱。

仲行：住宅或較受惠港銀減息

香港文匯報訊（記者 莊程敏）對於香港銀行下調最優惠利率，仲量聯行研究部資深董事鍾楚如昨日表示，香港主要銀行跟隨美國減息，有助改善地產市場氣氛，顯示已踏入減息周期。各類物業市場中，或會以住宅市場較受惠。商業地產市場則仍然面對銀行收緊商用物業的借貸，減息的影響相較輕微。另一方面，摩根大通發表報告指出，在新一

份施政報告中講及樓市的內容並無太大驚喜，即使已提出很多建議，但對印花稅減免及「購房通」都未落實，不太可能造成下行衝擊。至於唯一略微積極的寬鬆措施，是放寬新資本投資者入境計劃，符合預期。

摩通料明年樓價或升5%

香港地產股股價在發表施政報告當日反應平

淡，表現落後恒生指數。雖然施政報告未有推出強而有力的樓市寬鬆政策，但該行認為，樓市仍有可能在今年下半年穩定，明年樓價有望升3%至5%。發展商方面，該行首選是恒基地產(0012)及信和置業(0083)；收租業主方面，最看好太古地產(1972)及恒隆地產(0101)，其次是九龍倉置業(1997)及領展房產基金(0823)。