

美聯儲局昨晨公布減息0.25厘，聯邦基金利率目標範圍由4.00厘至4.25厘減至最新的3.75厘至4.00厘。香港金管局昨亦宣布下調基本利率至4.25厘，三大發鈔行滙豐、中銀香港及渣打隨即同步宣布下調最優惠利率（P）0.125厘。假設業主貸款500萬元、供30年計，每月供款可減345元（1.6%）。而港銀今次減息後，本港的利率已累減0.875厘，已回復至加息周期前、即5厘的水平。金管局總裁余偉文昨日表示，近期香港住宅市場穩定，減息有進一步正面作用；若往後美聯儲繼續減息，香港的銀行同業拆息亦會同步向下，對香港經濟及樓市具正面幫助。

●香港文匯報記者 黎梓田

余偉文稱，美國再次減息0.25厘符合市場預期，去年9月至今已下調1.5厘。美國未來政策決定存在不確定性，美聯儲已表明利率走向沒有預設路線。美國未來減息幅度及步伐會影響香港利率環境，提醒市民置業、投資和借貸時，要充分管理利率風險。

他強調，香港貨幣和金融市場運作順暢有序，港元拆息貼近美元拆息。香港住宅樓市在近大半年頗為穩定，但房地產市場受經濟、就業和供求等眾多因素影響。美國若繼續減息，在聯繫匯率制度下，港元銀行同業拆息將緩慢下降，對經濟和房地產市場有一定正面作用。

專家：港銀「減P周期」結束

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨指，2022年至2023年加息周期，美國累計加息11次，合共5.25厘，港銀則累計加息5次，合共0.875厘。而今次港銀第五度下調P，在本輪減息周期中已累計減息5次，合共0.875厘，即港P已回復至加息周期前水平，港銀「減P周期」已正式結束。他認為，隨着主要銀行減P，業主可進一步節省利息開支，減輕供款壓力，同時亦可增加市民入市信心，有望帶動樓市交投增加，促進經濟及樓按市場復甦。

在今次港銀減息前，與樓按密切相關的P按息率及H按封頂息率為P-1.75%=3.375厘（P=5.125%）。現時滙豐下調最優惠利率（P）0.125厘，實際按息將下調至3.25厘（5%-1.75%）。假設貸款額500萬元、年期為30年，減息前，P按息率及H按封頂息率為3.375厘，每月供款為22,105元，入息要求為44,210元；減息後，實際按息下調至3.25厘，每月供款將減少345元（1.6%）至21,760元，入息要求將減少690元（1.6%）至43,520元。

滙豐：有需要時再作調整

滙豐香港行政總裁兼零售銀行及財富管理業務總經理伍楊玉如昨表示，該行調整利率主要是因應美聯儲再次減息以及考慮到本地市場情況。該行會繼續密切留意外圍環境及本地經濟發展，有需要時再作調整。

萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒昨表示，美國10月議息宣布減息0.25厘，高息環境對香港樓市影響將會逐漸放緩。然而，由於自2022年起實際按息已累積一定升幅，市場需要時間釋放購買力，短期內市場仍然沒有充足的購買力，但相信樓價已在今年見底。

業界料樓價明年回升半成

王兆麒稱，未來幾個月新盤反應繼續會比二手盤好，新盤開價亦相當吸引，部分發展商為買家提供財務計劃及回贈，變相降低買家入市門檻。他預計香港樓價於今年餘下時間仍會在谷底反覆徘徊，全年樓價微升2%至3%，而明年有望回升半成。樓市基調會慢慢向好，但現時由於貨尾量仍然高，樓價沒有條件大幅回升。

利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣則留意到，儘管最優惠利率下調，但與樓按相關的1個月期同業拆息仍處於4厘以上水平，與美息保持逾100基點的差距，「這種情況反映本地資金成本仍然存在一定壓力，可能影響未來減息步伐。由於目前P息已處於相對低位，加上銀行需要維持基本息差，即使美國往後再度減息，港銀跟隨下調P息的空間亦相當有限。」

銀行或增現金回贈爭客源

在P息見底新形勢下，黃詠欣預期市場焦點將從基準利率轉向銀行提供的個別優惠。未來數月，預期銀行會透過多種方式爭取按揭客戶，包括提供更高的現金回贈、優化H按計劃的息差，及為特定客戶提供額外利率優惠。

銀行減息 啟德新盤搶開價

香港文匯報訊（記者 黎梓田）香港主要銀行跟隨美聯儲減息，下調最優惠利率八分之一厘，有發展商趁減息即時推出旗下新盤搶客。會德豐地產牽頭發展的啟德新盤MIAMI QUAY II，昨日突然公布首張價單，涉及約115伙，折實價由591.5萬元起。

MIAMI QUAY推115伙 折實591萬起

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀昨表示，MIAMI QUAY自現樓推售至今受追捧，加上重點基建中九龍幹線預計於年底開通，「啟德智慧綠色集體運輸系統」加快落成，樓價指數連升4個月，加上市場最新再度減息，加快買家入市步伐，因此乘勢推出首張價單。

根據價單，整批單位面積256方呎至620方呎，屬開放式至4房間隔，最高12%折扣，折實價591.5萬至1,741.3萬元，折實呎價20,665至28,085元。買家若完成交易，可獲樓價3%現金回贈，若是購入5座A室3房，現金回贈則為5%。該盤早前以招標形式推售，沽出4伙，吸金逾4,400萬元。

瑞士貴金屬公司香港辦事處 升格地區總部全球交易中心



●瑞士黃金精煉及交易公司MKS PAMP升格香港辦事處為地區總部及全球交易中心。

香港文匯報訊 瑞士黃金精煉及交易公司MKS PAMP昨日在中環開設新地區總部，擴展亞太地區業務。MKS PAMP行政總裁James Emmett表示，香港總部是該公司擴展亞太區貴金屬市場的核心據點，將成為全方位提供貴金屬交易和金融服務的樞紐，並正在擴大香港及亞太區的團隊。

MKS PAMP深耕香港業務多年，設有辦事處，今

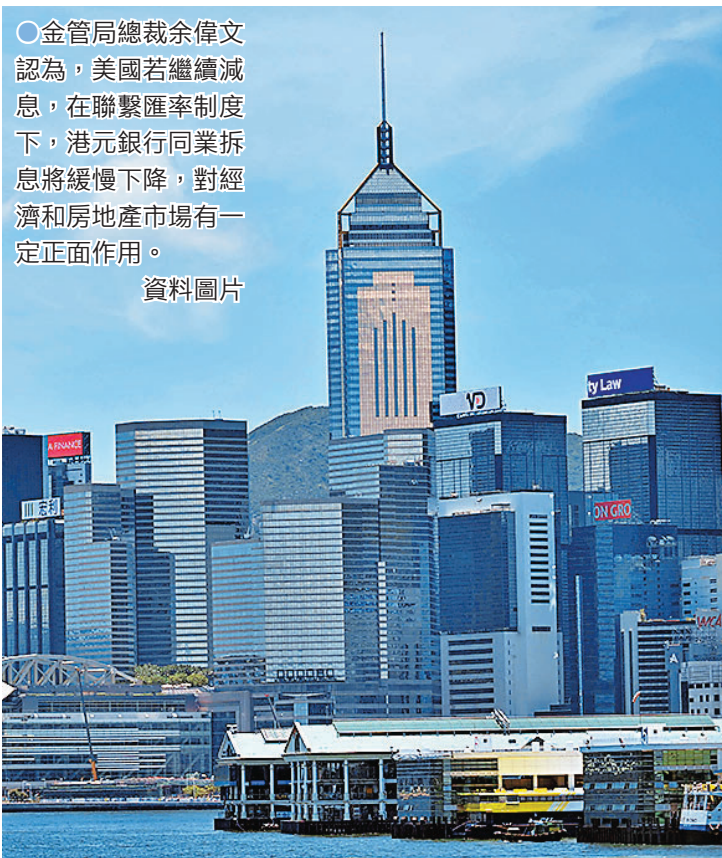
次在中環開設新地區總部，將提升香港成為該公司全球三大交易中心之一，與日內瓦和紐約並列，提供無縫和全天候的服務。MKS PAMP高級管理人員、投資界代表，以及金融和貴金屬行業主要持份者均出席新地區總部剪綵儀式。

進入內地黃金市場重要門戶

James Emmett表示，香港是全球金融中心，是該公司擴展區內業務的必然之選，不但視香港作為進入內地黃金市場的重要門戶，亦是其擴展亞太區貴金屬市場的核心據點。對於特區政府持續加強其作為國際黃金交易中心地位的各项舉措，James Emmett認為這與該公司的願景完全一致。

特區政府投資推廣署署理署長李淑菁表示，MKS PAMP的擴展證明香港是吸引全球企業拓展亞太區業務的據點，亦與特區政府積極推動香港成為國際黃金交易中心的工作相契合。

港P累減5次共0.875厘 回到本輪未加息前 金管局料拆息續向下 利港經濟樓市向好



○金管局總裁余偉文認為，美國若繼續減息，在聯繫匯率制度下，港元銀行同業拆息將緩慢下降，對經濟和房地產市場有一定正面作用。
資料圖片

市場人士對港美減息看法

- 恒生銀行財富管理首席投資總監梁君猷：**
美聯儲會議重申未來減息路徑的不確定性，主席鮑威爾認為對等關稅對美國通脹的影響遲早會顯現，預期美股美債於高位或藉機獲利回吐，以出口為重的一些亞洲市場的股市會繼續造好。
- 恒生銀行高級經濟師唐嘉逸：**
美聯儲12月會議仍有減息的空間，香港利率有望跟隨向下，支持香港經濟以及資產市場表現。
- 晨星亞洲股票研究總監Lorraine Tan：**
美國減息為香港實施更寬鬆貨幣政策提供了空間，香港下調利率，有助提振經濟活動。
- 景順亞太區環球市場策略師趙耀庭：**
預期美聯儲12月會再次減息。美元走弱，美國以外地區的經濟增長表現更好，這可能支持新興市場股票及債券，這些資產相較美國資產仍具較高吸引力。對黃金持續看好，但由於地緣政治風險降低及整體通脹展望較為穩定，明年漲幅可能較有限。
- 高力估價及諮詢服務高級董事梁鎮峰：**
息率下調能釋放資金需求，帶動市場投資氣氛。同時，對香港房地產發展商而言，能緩解融資成本壓力。整體市場氣氛趨向正面，加上住宅價格相對吸引，有助吸引更多用家及買家入市。

銀行公會：港經濟今年有望增3%



●香港銀行公會署理主席陳銘僑
香港文匯報記者孫曉旭攝

香港文匯報訊（記者 孫曉旭）本港銀行昨隨美聯儲下調最優惠利率（P）0.125厘，市場普遍預期美聯儲12月還將再減息。香港銀行公會署理主席陳銘僑昨於新聞簡報會指出，隨着美國進入減息周期，香港利率環境將趨向寬鬆，將有效舒緩企業融資壓力，配合中美關係回暖及多項利好政策，預期香港今年經濟增長有望達2%至3%，優於政府原先預測。不過，他對於港銀12月再減息則有保留。

減息步伐未必與美完全一致

陳銘僑表示，美國過去11次加息中本港僅跟隨5次，幅度亦未完全同步，未來的減息步伐亦未必與美國完全一致。他指出近日銀行體系結餘維持約540億港元，1個月期的港元同業拆息（HIBOR）已降至3.41厘，若美國持續減息，港美息差收窄將進一步舒緩本地資金成本並刺激投資。他認為當前利率環境對香港經濟具有支持作用，特別是在股市表現方面，今年每日平均成交額均超過2,500億港元，市場活動活躍。

HIBOR年底前料維持3厘至3.5厘

問及港美同時減息對本地商業與地產借貸市場的作用，他指出今年市場氣氛已見好轉，資產呈單位數增長，商業樓市亦現穩定跡象。減息雖對發展商及借貸方有利，但香港息口調整幅度仍受制於美國貨幣政策，實

際效果需審慎觀察。

儘管本港未來的減息行動要視銀行個別商業決定，但陳銘僑認為減息趨勢將有效舒緩企業融資壓力，配合中美關係回暖及多項利好政策，預期香港今年經濟增長有望達2%至3%，優於政府原先預測。他又預期，1個月期的HIBOR到年底將維持於3厘至3.5厘水平。

就美國減息對人民幣匯率影響，陳銘僑認為中國經濟基本面穩健，第三季GDP增長4.8%顯示經濟韌性，全年GDP增長有望達5%，預期人民幣匯率將於7.1至7.25區間波動。香港離岸人民幣需求持續增長，相關政策將推動更多跨境金融應用。

對於滙豐提出私有化恒生銀行，陳銘僑表示此屬個別商業決定，樂見金融機構持續投資香港，反映香港國際金融中心地位穩固。他同時指，銀行公會今年已舉辦逾百場中小企支援活動，並與金管局合作推動人工智能培訓計劃，第二階段將聯同業界擴大應用層面。

大新銀行料港P仍有下調空間

香港文匯報訊（記者 莊程敏）對於美聯儲減息0.25厘，香港主要銀行只跟減0.125厘，最優惠利率（P）降至5至5.25厘。大新銀行經濟研究及投資策略部認為，美聯儲連續第二次會議減息0.25厘，符合預期，美聯儲主席鮑威爾稱12月減息與否未有定論，委員冀觀察就業市場風險。大新銀行總經理及零售銀行處副主管鄧子健昨日表示，若美聯儲12月再度減息，港P仍有下調空間。

美聯儲12月較大機會再減息

該行預期，美聯儲12月仍有較大機會再減息0.25厘，加上美股最新季度業績保持正面，該行維持看好美股。不過美股估值持續偏高，若未來企業盈利讓市場失望，或經濟基調惡化，信貸事件進一步發酵，可能為股市帶來衝擊。同時，市場短線或重新評估聯

儲局的減息前景，加上美國政府長遠財政狀況仍有隱憂，該行維持主權及投資級別債券中性觀點，而美匯指數短線或在97至101之間上落。

新一個稅季到，鄧子健表示，今年大新推出極具競爭性的特低稅貸息率，客戶可享低至1.18厘實際利率的交稅「快應錢」優惠，息率較去年下調20點子。他指出，美聯儲近日減息，市場資金成本普遍下降，預期客戶對稅貸額度及利率的期望將更殷切，並預計今年度該行稅貸借貸金額仍會有雙位數增長。

稅貸借貸業務料雙位數增長

鄧子健指，上年度該行稅貸的平均借貸金額為45萬港元，較前一年的平均35萬元顯著上升。受惠於定期利率高，部分客戶以低



●大新銀行鄧子健
香港文匯報記者莊程敏攝

息借稅貸後，轉向做定期存款賺取「息差」，加上股市暢旺，不排除客戶借以投資股市。他預計，今年度該行稅貸借貸金額仍會有雙位數增長，平均稅貸金額維持於45萬元，因留意到經濟輕微好轉，個別行業如金融及科技業的情況改善，消費信心提升，有助增加借貸需求。

法國投資公司港設辦公室 中國團隊擴至20人

香港文匯報訊（記者 黃安琪）總部位於法國巴黎的私募股權投資公司Ardian位於中環國金二期的香港新設辦公室昨日開幕，金管局總裁余偉文到場祝賀。隨着香港辦公室的落成，Ardian在中國的團隊規模擴大至20人，並計劃未來數年繼續擴充。

體現對亞洲長期發展承諾

包括香港在內，Ardian的全球版圖現已延伸至歐洲、南北美洲、亞洲及中東的20個辦公室。Ardian行政總裁兼創始人Dominique Senequier昨日表示，亞洲一直是Ardian長期增長策略的重要市場，而香港團隊將以更大的動力，在既有的堅實根基上繼續發展。這是Ardian在亞洲的第五個辦公室，也是繼北京之後在中國的第二個辦公室，進一步體現公司對亞洲市場的長期發展承諾。

Ardian大中華區負責人姚斌超亦表示，香港是



●金管局總裁余偉文（中）出席Ardian於香港舉行的新辦公室開幕典禮。

亞洲主要金融中心，也是連接內地市場的超級樞紐。新辦公室將為公司提供更強大的平台，更好地聯繫客戶、與金融界建立新的合作關係，並加速公司在這一市場的投資策略。

資料顯示，Ardian全球客戶總數超過1,860家，目前管理約1,920億美元資產，其中118億美元來自亞洲地區客戶。