

# 戰事添不確定性 美減息步伐推遲

## 金管局：市民置業投資借貸須小心利率風險

美伊戰事持續，能源價格高企導致全球經濟和通脹前景不明朗，美聯儲於當地時間29日議息會議後宣布將聯邦基金利率目標區間維持在3.5厘至3.75厘不變，即連續第三次會議維持利率不變。議息聲明表示關注中東局勢緊張帶來高度不確定性，但未釋放更多減息信號。最新的利率互換合約顯示，市場預期美聯儲要到2027年4月才有50%的概率減息0.25厘。金管局表示，美息不變符合市場預期，而美國未來息率走向存在不確定性，金管局會繼續密切監察市場變化，維持貨幣及金融穩定。另外，本港3間發鈔行亦維持最優惠利率不變。

●香港文匯報記者 周紹基

金管局昨日回應美聯儲議息決定時表示，美聯儲維持息率不變的決定符合市場預期。市場普遍認為，美國未來貨幣政策走向存在較大不確定性，取決於通脹走勢和就業市場情況，特別是中東地區局勢持續緊張令油價高企，對美國通脹的影響仍有待觀察。金管局認為，美國未來息率走向存在不確定性，對香港的利率環境亦會有所影響，市民在作出置業、投資或借貸決定時，需充分考慮及管理利率風險。香港方面，金管局指貨幣及金融市場保持有序運作。港元拆息在聯繫匯率制度下整體上趨近美元息率，而較短期限的拆息就同時受本地市場港元資金供求影響，例如季節性因素及資本市場活動。強調會繼續密切監察市場變化，維持貨幣及金融穩定。

### 港銀維持最優惠利率不變

本港3間發鈔銀行也維持最優惠利率(P)不變。滙豐宣布，該行最優惠利率將維持不變，保留在目前5厘的水平。滙豐對上一次於2025年10月31日調整最優惠利率，當時減息12.5點子。同時，滙豐給予港元儲蓄存款戶口的利率將會維持不變。中銀亦宣布，該行港元最優惠利率及活期儲蓄存款利率維持不變，分別為年息5厘及0.001厘。渣打香港的港元最優惠貸款利率也維持在年息5.25厘不變。

美國聯邦公開市場委員會(FOMC)稱，美國經濟仍維持穩健增長步伐，就業市場增長溫和，失業率仍維持穩定；受能源價格推動，通脹現狀上調定性為「顯著偏高」，將密切關注經濟增長與通脹兩端風險。值得注意的是，今次議息會議中，美聯儲官員對息口的分歧加劇，共有4人對最新政策決定提出異議，是1992年10月以來最多。美聯儲下貨幣政策會議將於6月16日至17日舉行，目前市場幾乎肯定該次會議仍會維持利率不變。

恒生銀行首席經濟師劉健恒表示，美聯儲雖然維持利率不變，但會議中有4名聯儲局官員提出異議。其中，3人雖支持維持利率不變，但反對在政策聲明中，保留帶有寬鬆傾向的措辭，顯示美聯儲對貨幣政策有收緊的聲音。美聯儲主席鮑威爾在記者會上表示，這反映委員會的「中間派立場正逐步向更中性的位置移動」。

### 通脹料持續 抬高美減息門檻

他認為，美聯儲官員立場進一步分化，加上會議聲明新增有關中東局勢發展為經濟前景帶來高度不確定性的表述，顯示美聯儲短期內或將繼續採取觀望態度。與此同時，市場亦密切關注候任美聯儲主席沃什上任後，會否釋出任任何政策轉向信號。恒生預計，美國經濟在今年大部分時間仍將面對雙向風險，直至年底隨着中東戰事影響減退、油價明顯回落後，才有望出現減息空間。

摩根士丹利同樣表示，鑑於通脹預期持續居高不下，預計美聯儲要到2027年1月和3月才會減息。該行認為，減息門檻已提高，美聯儲似乎準備等待，決策者可能會謹慎行事。

對於未來股市的部署，恒生銀行財富管理首席投資總監梁君翹認為，投資者應把握AI增長的機遇，並加入實體資產作抗通脹配置。具高准入門檻的板塊如半導體、光纖通訊設備、數據中心等等料將持續受到追捧。同時也需留意未來油價或較大機會處於高位徘徊，勢將為環球通脹帶來壓力。所以投資應納入傳統基建、原材料、能源、新能源及公用事業等與「實體經濟」相關的抗通脹板塊，以提高通脹風險升溫之下的防守性。



●本港三間發鈔行維持最優惠利率不變。●金管局認為，美聯儲維持息率不變的決定符合市場預期。資料圖片

## 發展商信心增 私宅動工按季彈1.1倍

香港文匯報訊(記者 孫曉旭)根據房屋局最新數據，截至今年3月底，未來3年至4年一手私人住宅潛在供應量約10.1萬伙，較對上一季回落約3,000伙，為過去三季低位；私人住宅動工量則連續兩季上升，錄得4,100伙，按季大幅反彈1.1倍。業界認為，現樓貨尾按季大減4,000伙，說明發展商在過去一季成功去庫存，又指施工量回升也反映發展商對後市信心增強，願意加快建屋速度。

### 現樓貨尾降至約2萬伙

房屋局預計，未來數月將有8幅住宅用地轉為熟地，可提供約1.19萬伙單位。隨着政府持續有序地增加房屋土地供應，相信未來3年至4年的私人住宅預計供應量將維持在較高水平。

細分各個類別，落成但仍未售出的現樓貨尾單位約2萬伙，按季減少3,000伙，為2024年第2季後(2.1萬伙)的低位。興建中但未賣出的樓花單位約6.2萬伙，按季增加1,000伙。至於已批出土地(熟地)並可隨時動工的單位約1.9



●未來3年至4年一手私人住宅潛在供應量約10.1萬伙，較對上一季回落3,000伙。資料圖片

萬伙，按季減少1,000伙。

仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李遠峰表示，私人住宅動工量連續兩季上升，反映發展商對未來新盤銷情趨樂觀，不再擔心供過於求的問題。今年首4個月，一手銷售總數約8,500伙，當中有約3,000伙屬現樓單位，集中在啟德跑道、將軍澳及西沙等區域，令現樓貨尾跌至低於2萬伙，回落至2023年水平。有見近期新盤銷情持續暢旺，相信未來3年至4年

的潛在供應會於下半年跌穿10萬伙。

另一方面，李遠峰指出，今年第一季私人住宅落成量僅1,600伙，主要是因過往兩、三年發展商減少投地所致。發展商在今年初已相繼購入政府土地及重新啟動項目，落成量將於2028年回復到健康水平。

### 發展商劈價迫切性下降

利嘉閣地產研究部主管陳海潮昨表示，上季已落成而未售出的現樓貨尾大幅減少，主要受惠於樓市回暖、發展商以貼市價策略推盤，成功吸引購買力進場。貨尾壓力減輕，大大降低了發展商劈價搶客的迫切性，在這股壓力明顯紓緩下，對整體樓價能持續上升起了積極作用。

此外，陳海潮指出，施工量回升也反映發展商對後市信心增強，雖然施工量回升或會令未來的「在建未售」樓花數字增加，但這屬於正常節奏，只要銷售能跟上，便不會構成新壓力。反而要注意的是，落成量按季大減近七成，代表短期新增現樓供應有限，有助持續消化庫存。

## 首季負資產宗數大跌46.4%

價下跌時，這些按揭較易成為負資產。

截至今年第一季末，負資產住宅按揭貸款涉及的金額由2025年第四季末的1,054億元，減少47.8%至550億元。負資產住宅按揭貸款中無抵押部分的金額，由2025年第四季末的62億元，減少至28億元。

### 負資產拖欠比率0.5%稍增

另外，金管局表示，今年第一季末拖欠三個月以上的負資產住宅按揭貸款比率為0.5%，相較2025年第四季末的0.31%，仍維持於低水平。

金管局強調，此調查所得數字僅涉及銀行提供並已知道為負資產的一按貸款(即欠受訪機構的未償還貸款額超過按揭物業的當前市值)，當中並不包括涉及二按。而連同二按計

算屬於負資產貸款的住宅按揭貸款，由於銀行沒有客戶在二按下的未償還貸款的資料，因此無法知悉其中有多少宗屬於負資產貸款。

展望後市，中原按揭董事總經理王美鳳指出，今年首季住宅按揭負資產數字進一步回落屬市場預期，主因是今年樓價繼續處於穩步回升步伐，同步帶動物業估值上揚，今年第一季樓價平均上升約5.6%，而目前樓價已由2021年低位回升達13%，促使更多採用高成數按揭的負資產物業透過估值回升及按揭餘額下降，令物業市值重新高於按揭欠款，從而成功脫離負資產行列，推動負資產數字進一步下跌。

王美鳳預期今年餘下季度的樓價仍處回升步伐，全年樓價料升逾一成，相信負資產數字將進一步跌穿萬宗至四位數字水平。

## 中東局勢未礙港樓 業界料樓價年升15%

香港文匯報訊(記者 孫曉旭)美聯儲最新議息結果一如市場預期維持利率不變。美聯儲行政總裁(住宅)馬泰陽昨日指出，踏入2026年，美息維持不變，加上2月底東中東地緣政治局勢升溫，外圍不明朗因素一度增加，惟香港樓市未見受壓，整體表現仍然穩健，反映市場剛性需求持續釋放，預期全年樓價將上升約10%至15%。另一邊廂，恒隆地產(0101)董事長陳文博昨亦表示，繼續看好香港樓市，短中期有機會上升。

### 一手樓成交較年初升兩成

馬泰陽表示，自2月底東中東局勢升溫後，3月及4月一手私人住宅成交量甚至連續兩個月突

破2,000宗水平，表現相當理想。美聯物業研究中心綜合一手住宅物業銷售資訊網資料及市場消息，在過去兩個月(3月1日至4月29日)一手私宅共錄得4,585宗成交，涉及金額約528.6億元，相比起今年首兩個月的3,820宗及約431.6億元分別上升約20%及約22.5%。這顯示即使息率維持利率不變，以及外圍局勢波動之下，香港樓市購買力不但未有減弱，反而持續釋放，帶動一手成交量額齊升。

該行認為，中東局勢雖近期略見緩和，但整體仍存變數，一旦情況再度惡化，或對市場氣氛帶來影響。同時，美國利率走勢未明，亦為後市增添不確定性。然而，在經濟逐步改善、租金持續

上升，以及供應及貨尾減少等多項因素支持下，若外圍局勢未有明顯轉差，預料樓價升勢可望延續，預期全年樓價將上升約10%至15%。

### 恒隆中環寫字樓業務回穩

另一邊廂，恒隆地產昨日舉辦股東會，董事長陳文博表示，繼續看好香港樓市，短中期有機會上升，但對零售方面稍有保留；中環寫字樓業務經已回穩，並有上升趨勢，出租率逾90%，但九龍區租金仍然受壓。

陳文博指，集團淨負債比率按年跌2個百分點，至30%左右，公司會繼續減債，強調如物色到理想機會，亦會作少量投資。

## 美聯儲內部分歧明顯 政策不確定性增

香港文匯報訊(記者 岑健樂)美聯儲宣布維持聯邦基金利率於3.5%至3.75%的目標區間不變，符合市場普遍預期，但投票結果卻反映美聯儲內部有明顯分歧。與此同時，美聯儲主席換屆在即，沃什(Kevin Warsh)已基本確定接任。分析認為，通脹情況的變化及新人事的作風，都為美聯儲的政策埋下不確定的伏線。

### 能源衝擊考驗政策定力

東方匯理資產管理投資研究院亞洲高級投資策略師姚遠表示，今次議息會議雖決定維持利率不變，但投票結果卻出現四張反對票。理事米蘭(Miran)支持減息尚屬意料之內，但另外三位成員反對政策聲明中「傾向寬鬆」的措辭則令人意外，反映美聯儲內部分歧明顯。他指出，近期公布的點陣圖早已反映美聯儲內部對利率前景存在明顯分歧，而今次正式出現多票反對，意味政策討論的重心已發生實質性轉變。

他續指，能源衝擊正考驗美聯儲的政策定力，雖然主席鮑威爾與委員會多數派仍按部就班地維持寬鬆政策路徑，但「鷹派」委員明顯已失去耐心，在經濟仍具韌性、通脹捲土重來的背景下，相關委員正迫切要求政策盡快轉向。

此外，姚遠表示，如何掌舵內部分裂的美聯儲，將是候任主席沃什的首要考驗。姚遠指出，沃什在國會作證期間言辭審慎，並未明確透露短期政策取向。市場目前只能從他過往的言論推測其政策立場，一方面他對通脹及量化寬鬆的態度偏向鷹派，另一方面則對人工智能(AI)驅動經濟「黃金時代」抱持偏向鴿派的預期。

### 戰事走向成為極大變數

另外，姚遠表示，目前市場已幾乎完全排除2027年底加息的可能性。儘管市場仍預計下一步行動為減息(預計於2027年12月)，但整體信心已顯著下降。該行傾向認為減息周期會更早展開(或於

半年內啟動)，但這高度依賴一項假設：即中東衝突逐步緩和，從而對美國通脹和就業環境帶來正面影響。考慮到戰事走向存在極大變數，實際政策路徑極有可能偏離目前的基準預測。

至於瑞士嘉盛銀行國際經濟師Raphael Olszyna-Marzys則表示，美聯儲維持利率不變，但有三位地區聯儲銀行行長對聲明中保留寬鬆傾向的措辭投下反對票。這種不尋常的分歧顯示受中東地緣政治風險影響，局內「鷹派」聲音漸強。市場擔心，若封鎖霍爾木茲海峽的時間延長，或會令美聯儲的政策傾向轉為「收緊」。因此，在將於本月中旬接任美聯儲主席的沃什之領導下，未來任何減息措辭都將面臨更高的門檻。

中銀香港投資管理總經理王兆宗則認為，由於外圍環境仍存在許多不確定性，領導層的更替不太可能對美聯儲政策走向構成實質影響。鮑威爾與沃什在通脹管控及利率取態上立場相近，料貨幣政策路徑不會因換屆而出現明顯轉向，因此按



●市場關注即將接任美聯儲主席的沃什如何掌舵內部分裂的美聯儲。路透社

兵不動、以數據為依歸的操作框架料將延續。

展望後市，王兆宗提醒投資者保持審慎。由於環球局勢持續緊張，能源價格高企，繼而引發食品、化工材料、交通等各方面價格上升，對實體經濟的負面影響或於今年內陸續顯現。此外，美國財政赤字持續擴大，政府發債規模上升，或令長端利率維持高位，進而對按揭市場、企業融資成本及資產估值帶來持續壓力。綜合以上因素，王兆宗不排除美國經濟在今年內面臨走弱風險，甚至出現「滯脹」，投資者宜提高警惕。