

美逾3年首次加息0.25厘 金管局跟加基本利率至4.25厘

五年規劃創新機遇 助港應對息口變局



●美加息料對香港住宅市場即時影響有限。圖為地產中介看好樓市的宣傳標語。

資料圖片

港美近年加息減息周期及累計調整幅度

周期	地區	開始時間	結束時間	次數	累計幅度
減息	香港	2019年10月	2019年10月	1	0.125厘
	美國	2019年8月	2020年3月	5	2.25厘
加息	香港	2022年9月	2023年7月	5	0.875厘
	美國	2022年3月	2023年7月	11	5.25厘
減息	香港	2024年9月	2025年10月	5	0.875厘
	美國	2024年9月	2025年12月	5	1.75厘
加息	香港	2026年9月	—	0	0厘
	美國	2026年9月	—	1	0.25厘

資料來源：中原按揭研究部

美聯儲逾三年以來首次加息，昨日香港清晨時間公布上調息率0.25厘，最新聯邦基金利率目標區間3.75厘至4厘。金管局按照聯匯制度上調貼現窗基本利率至4.25厘，即時生效，三大發鈔銀行則維持最優惠利率（P）的不變。市場有意見認為美聯儲接下來或會再加息兩三次。金管局總裁余偉文昨表示，香港貨幣及金融市場保持有序運作，美國息率對香港經濟雖有一定影響，但香港經濟整體動力亦十分重要，在香港第一個五年規劃及新一份施政報告當中見到機遇處處，對香港整體經濟增長非常正面。

●香港文匯報記者 黎梓田

余偉文表示，美國息率變化仍存在不少不確定性，要取決於通脹走勢、就業市場和不同經濟數據等；他提醒市民在置業、投資或借貸時，要充分考慮利率風險。金管局會繼續密切監察市場變化，維持貨幣和金融穩定。

被問到美國加息周期是否已開始，余偉文表示要關注未來兩個月的經濟數據，並提出有兩點值得留意，包括油價波動的次輪影響、油價對通脹的影響會否蔓延至其他商品和服務。同時，不應只關注當刻通脹水平，要留意通脹趨勢，是否回落或有信心回到聯儲局目標區間；觀察這些因素才能看到往後是否繼續加息或暫停加息。

套息交易或令港元逐步轉弱

香港方面，余偉文強調貨幣及金融市場保持有序運作，但他提醒，港美息差進一步擴闊，套息交易有機會令港元逐步轉弱。港匯和拆息走向存在較多的變數，特別是受港美息差、港元資金供求如資本市場活動及其他季節性因素等影響。

至於存貸利率方面，銀行一般會考慮同業市場資金供求、拆息及現時相關利率水平、本身的資金成本結構等因素，評估是否需要調整及調整的幅度。被問及銀行壞賬率，他表示去年底起已見到香港的銀行壞賬率有輕微下跌，因本身香港的地產市場比較平穩，加上銀行亦做了不少撥備，他預期壞賬率會保持緩慢回落的趨勢。

外匯基金助力金市生態圈

余偉文認為，美國息率對香港經濟雖有一定影響，但強調經濟發展不應只看利率轉變，整體動力亦重要。日前特區政府公布香港第一個五年規劃以及新一份施政報告，當中見到香港機遇處處，包括離岸人民幣發展、蓬勃資本市場、領先資產管理，以至北都區和創新發展等，對香港整體經濟增長都非常正面。

新一份施政報告亦提到，金管局正研究外匯基金適度增持黃金，以及參與香港現貨及期貨市

場，並將現有黃金庫存，逐步轉移至港金結算公司指定倉庫。余偉文期望，透過外匯基金配置更多黃金，更加積極參與香港現貨和其他金融產品市場，助力推動香港黃金市場生態圈發展，與政府希望發展黃金和大宗商品市場一脈相承。

港銀維持最優惠利率不變

他說，現時外匯基金有兩個組合，包括支持組合及投資組合，當中投資組合是流動性高、多元化的資產組合，包括貴金屬及大宗商品，有少量黃金，現時的提議是研究會否在這個資產類別中，加大黃金配置。

在美聯儲宣布加息後，金管局亦將本港的基本利率上調0.25厘，升至4.25厘，即時生效。本港銀行未有跟隨加息步伐，三間發鈔銀行滙豐、中銀香港，以及渣打香港昨宣布維持最優惠利率不變。滙豐最優惠利率維持5厘不變，港元儲蓄存款戶口的利率亦維持不變，戶口結餘5,000元或以上的年利率均為0.001厘；5,000元以下則維持零息。中銀香港的港元最優惠利率及活期儲蓄存款利率維持不變，分別為年利率5厘及0.001厘。渣打香港的港元最優惠利率維持5.25厘不變，港元儲蓄戶口利率亦維持不變。

渣打料美年內再加息2至3次

香港文匯報訊（記者 陳鍵行）美聯儲將聯邦基金利率目標區間上調0.25厘，新區間3.75厘至4厘，為2023年7月以來首次加息。多家金融機構認為，是次加息反映美聯儲抗通脹立場仍偏鷹，市場對後續再加息預期升溫；不過，對未來政策路徑的判斷仍存在分歧，其中恒生銀行料年底前或再有一次「保險式」加息，渣打則預計今年會加息2至3次，花旗則預期10月及12月均按兵不動，並於明



●紐交所交易大廳內，電視屏幕上正播放着美聯儲加息消息。

彭博社

年6月恢復減息。

恒生銀行首席經濟師劉健恆表示，是次加息決定獲聯邦公開市場委員會一致通過，反映成員之間再度凝聚共識，市場應視之為正面信號，但整體訊息仍明顯偏鷹。最新點陣圖顯示，今年稍後仍可能再加息一次，而利率預測中位數顯示，明年政策利率大致維持不變。

渣打大中華及北亞區兼香港財資市場部主管劉孟璣則表示，是次加息開啟加息周期，預計今年會加息2至3次，每次0.25厘。他預計，本港息口亦會跟隨方向上升。現時香港流動性充裕，近期港元拆息約為2厘至2.5厘，隨着聯儲局開啟加息周期，港元拆息大方向料會跟隨美國息口上升，預計一個月HIBOR年底升至3.25厘至3.5厘水平，最優惠利率則視乎銀行策略。

加息對本港樓市影響待觀察

劉孟璣認為，加息未必對本港投資及樓市

構成重大影響，尤其H按已觸及封頂息率。他更關注整體經濟表現、油價走勢，以及地緣政治形勢發展。

花旗則對後續利率路徑持不同看法。該行預計聯儲局10月及12月均會維持利率不變，並於明年6月恢復減息。該行預期未來數月核心通脹的按月升幅將較為溫和，令美聯儲官員感到意外，同時亦不預期經濟增長會顯著加快，因此料美聯儲10月維持利率不變。

花旗指出，與沃什對勞動市場的描述不同，近期招聘增長溫和、失業率維持低位，僅是因為勞動參與率迅速下降，並不等於勞動需求正在加速。該行預期美聯儲會在10月後等候更多數據，以評估政策利率上調25個基點的影響，其後於12月再次按兵不動。隨着一連串較溫和的通脹數據出現，花旗認為將可提供足夠證據顯示通脹正在放緩，支持美聯儲再次維持利率不變，並預計隨着通脹持續降溫，美聯儲將於明年6月再度下調息率。

美量化交易公司租用3層長江二期

香港文匯報訊（記者 周曉菁）特區政府第一個五年規劃及新一份施政報告，都將強化香港作為全球金融中心及全球跨境財富管理中心領先地位作為重要工作，而近年香港金融市場亦展現十足動力，吸引越來越多外資公司進駐。長實集團昨日表示，旗下長江集團中心二期，獲美國量化交易公司Susquehanna International Group簽約租用3層寫字樓，面積合共接近5.2萬平方呎。

和記地產助理董事邱俊豪表示，近期租務非常活躍，獲多家國際頂級金融機構、跨國企業及家族辦公室承租，現階段可出租樓面已接近全部租出。長江集團中心二期樓高41層，可出租總建築面積約56萬平方呎，全層面積約17,254平方呎，為和記大廈重建項目。

場外交易平台公司設亞太區總部

另一方面，OTC Markets Group昨宣布亞太區總部正式落戶香港。集團指亞洲為其業務增長最快地區，2026年上半年區內證券跨市場交易額達1,414億美元，其中港交所上市證券交易額達461億美元，佔亞洲總額約三分之一，足證香港核心地位。香港辦事處由高級副總裁兼亞太區主管陳星霖領導。

集團為美國金融市場營運商，專門為場外交易（OTC）證券提供受監管交易平台及數據服務，目前營運四個受監管市場，涵蓋逾12,000隻美國及國際證券。在港交易企業包括創科實業（0669）、新鴻基地產（0016）及恒隆地產（0101）等。



●OTC Markets Group亞太區總部落戶香港。

受訪者供圖

港P不變 按揭界料按息徘徊3厘水平

香港文匯報訊（記者 黎梓田）美聯儲議息後宣布加息0.25厘，本港三大發鈔銀行宣布維持最優惠利率（P）不變。中原按揭董事總經理王美鳳昨認為，港P不變對樓市是利好消息。她表示，年內息率走勢還不明朗，或令部分買家轉為觀望，但她預期美國今次並非重啟新一輪加息周期，而只是為應對通脹風險而作出的調整，且加幅有限，即使本港按息年底前上調，料加幅亦有限，或介乎0.125厘至0.25厘。基於目前樓市基本面因素向好，溫和加幅對樓市影響不大，預期樓市仍向好發展。

王美鳳預期，若按照市場數據預測，美國或於年底前再加息0.25厘應對通脹風險，屆時美息已合共上調0.5厘，將拉動港元拆息進一步上升，銀行或因資金成本壓力上升而上調最優惠利率，加幅料介乎0.125厘至0.25厘；預料今年市場按息仍處於3厘多中性水平。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨表示，雖然香港息率走勢與美息走勢息息相關，即使美國開始加息，但港銀仍沒有立即跟隨美息上調息率的需要。他解釋，參考2022至2023年加息周期，美國於2022年9月第5度加息，香港才開始首次跟隨加息，幅度亦只有0.125厘。而今次主要銀行不跟隨加息，短期對樓市仍屬正面影響。

建議業主選用定按計劃

昨日一個月銀行同業拆息（HIBOR）報2.9厘，他預計HIBOR短期內將挑戰3厘以上水平，以現時一般新造H按計劃為H+1.3厘及封頂息率3.25厘計算，H按業主年內仍需以封頂息率供樓。另一方面，目前僅有一家大型銀行續推定息按揭計劃至今年年底，息率雖由2.73厘上調至2.93厘，但仍較H按封頂位低0.32厘。在未來息口或再上升的情況下，預計仍有一定客戶選用定按計劃。

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝提醒，雖然港銀今次未有跟隨加息，但隨着美加息周期開始，如果美國年底再加息，預料港銀亦需加P，很大機會加0.125厘至0.25厘，建議盡早選用2.93厘的定息按揭計劃。

莊錦輝指，受早前加息預期影響，近期一個月HIBOR已逼近2.8厘至2.9厘水平。鑑於美國年內仍有很大機會加息，預料HIBOR短時間內將會升穿3厘。隨着HIBOR上升，銀行拆借成本亦會上漲，或會調整按揭業務的經營方向，例如頗受歡迎的定息計劃，預計到年底將全部結束。

高力維持樓價升8%至10%預測

香港文匯報訊（記者 陳鍵行）美聯儲局昨宣布加息0.25厘，金管局同步將基準利率上調0.25厘，至到4.25厘。外資地產行普遍認為，是次加息對香港住宅市場的即時影響有限，其中高力維持全年住宅樓價上升8%至10%的預測；仲量聯行亦指，由於香港主要銀行未有跟隨調高最優惠利率，暫時不會對樓市造成影響。

高力香港估價及諮詢服務高級董事及融資評估主管侯志港昨表示，是次美國加息及金管局上調基本利率屬市場預期之內，相信對香港住宅市場的即時影響相對溫和。市場早已逐步消化加息預期，相關因素亦已反映在近期成交活動之中。

他指出，以8月份住宅交投為例，住宅物業成交宗數由6月高位7,650宗，回落至4,019宗，反映買家對利率變化已有充分心理準備。美國加息或令部分置業及投資決定短期轉趨觀望，但香港住宅市場仍受惠於就業市場穩定、人才及學生持續流入，以及租金持續上升等基本因素支持。

料加息不會改變樓市復甦趨勢

侯志港認為，今次加息不會改變樓市復甦趨勢，因此高力維持全年住宅樓價上升8%至10%的預測。

不過，他表示，後市仍要視乎香港未來會否持續緊貼美國利率走勢。若高息環境維持較長時間，部分資金或會轉投定期存款、債券及其他回報較具吸引力的投資產品，令住宅市場的投資需求面對一定不確定性。

仲量聯行香港主席曾煥平昨表示，是次香港主要銀行未有因美國加息而調高最優惠利率，因此對本港樓市暫時不會造成任何影響。

他指出，長遠影響則要視乎美國加息會否持續。若加息只是短暫情況，對樓市主要造成短期心理影響，相關消息中期會逐步被市場消化；但若確定加息將持續，對商業地產的影響將較大。

曾煥平表示，在持續加息的情況下，商業地產買家將要求更高的租金回報率，業主則需要減價求售。住宅市場方面，除了會影響買家的供款能力，亦會增加發展商的財務成本，部分發展商或會加快清貨，以減低財務壓力，同時亦可能影響發展商的投地意欲。