

# 港銀加息壓力增 大摩料年內升1厘

## 供樓成本漲 明年樓價恐跌5%

A16  
經濟

大公報

2022年7月6日  
星期三

責任編輯：呂泰康

### 加息周期

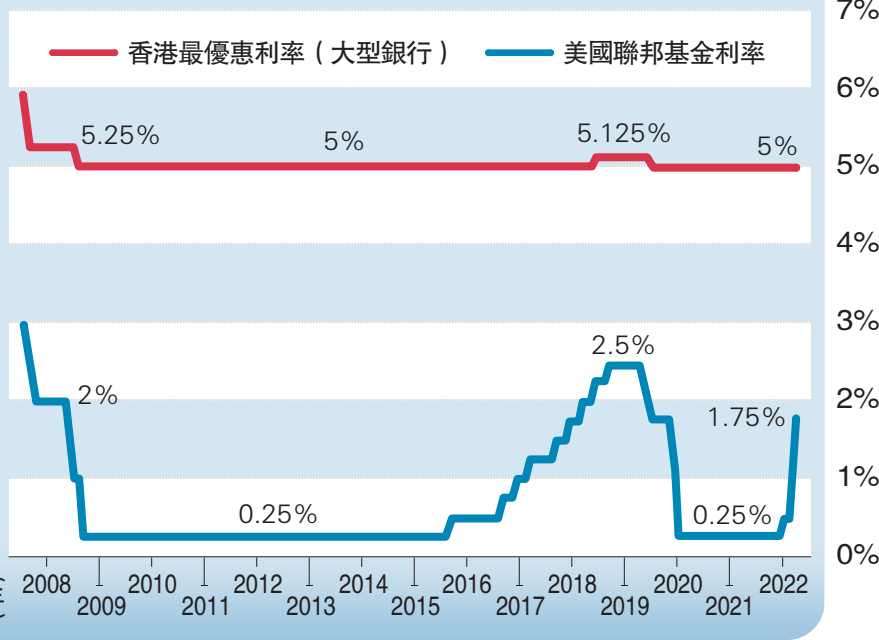
美聯儲將於本月底議息，市場預期再加息0.5厘至0.75厘。香港今年內上調最優惠利率（P）幾成定局，只是時間和幅度問題。金融業界普遍認為，香港最快於第三季加最優惠利率，全年加幅介乎0.5厘至0.75厘。但大摩更預測加1厘，最優惠利率將由現時5厘至5.25厘，在年底大升到6厘至6.25厘。此外，由於該行預計供樓利息上升，今明兩年樓價或會下跌2%和5%。

大公報記者 邵淑芬、黃裕慶



▲大摩預計，隨着本港的供樓利息上升，今明兩年的樓價或會下跌2%和5%。

### 聯邦基金利率及最優惠利率走勢



大摩認為，香港今次加息周期會較2016年至18年更快更急，導致香港樓市面對的壓力較上一個周期更大；該行又指，若然美聯儲的加息更加進取，香港樓價跌幅將更明顯。

經絡首席副總裁曹德明則認為，有中小型銀行上調H按的鎖息上限，可預視為銀行加最優惠利率的前奏，香港利率將步向「正常化」，由「超低息環境」轉為「低息環境」。但由於低息環境持續，加上放寬按揭保險措施，以及疫情緩和等利好因素仍然存在，他預期，本港樓價仍有約3%至5%波幅。

### 銀行結餘年底降至不足千億

曹德明指，美加息及收水持續，導致港元資金持續外流下，估計下月本港銀行結餘將跌破2000億元，年底前更有機會跌至1000億元以下。他預期，未來拆息將反覆向上，第三季1月港元拆息（HIBOR）有機會挑戰1.8厘水平，即超過H按2.5厘的封頂水平，增加銀行調升最優惠利率的壓力。

中原按揭董事總經理王美鳳預期，1個月港元拆息會升到1.2厘至升穿H按封頂息率後，再升到1.5厘至2厘水平，銀行才有較大壓力上調最優惠利率，但她相信，最優惠利率將於今年第三季至第四季

上調，並估計本港按息年底仍較大機會處於3厘附近水平。

### 中原預測今季加最優惠利率

富邦銀行（香港）第一副總裁兼投資策略及研究部主管潘國光表示，與樓按相關的1個月港元拆息當升至1.2厘時，將觸及H按封頂息口。假如美聯儲7月份再加息0.5厘至0.75厘，1個月港元拆息料相應升上1.05厘至1.3厘水平（假設港美息差維持於100點子），惟對於大型零售銀行而言，仍有空間再觀望1至2個月時間。

不過，如果美聯儲於9月份再加息0.5厘，屆時1個月港元拆息有望升上1.5厘至1.75厘水平，將明顯升穿封頂息口，相信本港零售銀行有較大機會加息。如果美聯儲其後持續加息，潘國光預期在年底前，本港有機會加息1至2次，合共加息0.5厘。他續說，市場現時普遍預期美聯儲今輪加息周期將於年底完結，明年不再加息。反之，由於市場對美國經濟衰退的憂慮逐漸升溫，明年可能轉為「炒減息」。

事實上，經過多日上升後，本港中長期拆息均有所回軟，其中1個月同業拆息下跌0.05988厘報0.78851厘；3個月拆息亦跌0.00834厘至1.74589厘；6個月拆息跌0.00048厘至2.39738厘；12月拆息則報3.31155厘，下調0.01899厘。



## 何謂最優惠利率？

### 話你知

最優惠利率（Prime Rate，P）是銀行貸款產品定價的其中一個指標。最優惠利率通常會高於同業拆款利率，過去是由銀行公會開會決定的，但在利率協議取消後，改由個別銀行自行決定，所以最優惠利率不是一個劃一的利率，不同銀行的最優惠利率亦不同。

現時市面上有兩個最常採用的最優惠利率水平，一個是5厘（又稱細P），另一個是5.25厘（又稱大P）。理論上，最優惠利率會隨美國息口同步升跌，但由於香港的流動性充裕，最優惠利率的調整一般較美息有滯後。在樓宇按揭中，大部人會選用H按，因為其實際利率比較優惠，而P按就變得不再熱門；不過，一些特定類型的按揭，如居屋按揭，銀行一般只會提供P按的選擇。

## 歐元兌美元逼近1算 創廿年新低

【大公報訊】由於市場預期歐央行加息的步伐將較美聯儲慢，歐元兌美元在昨日曾跌至20年新低，進一步逼近一算邊緣；與此同時，市場繼續憂慮美國經濟衰退機會增加，道指早段最多曾跌718點，報30378點。

歐元兌美元在昨日最多曾跌1.7%，低見1.0247美元，為自從2002年12月以來最低，主要原因是市場繼續相信，隨着歐洲經濟前景日漸暗淡，歐央行將不敢重手加息。交易員亦憂慮俄國減少對歐洲氣體的供應後，情況會變得更差。

事實上，俄乌衝突阻礙着歐

央行加息的能力，令其不能像美聯儲般重手加息，導致雙方的利率差距日益擴大。彭博社的期權計價模式顯示，歐元兌美元在年底前，有六成機會跌至一算，大幅高於周一（4日）估計的四成六。瑞穗金融機構外匯部主管Neil Jones亦表示，歐元兌美元跌至一算只是時間的問題而已。

美股方面，周二（5日）開市早段急跌，標普500指數曾跌超過1%，雖然美國有望取消對部分中國貨品加徵的關稅，但投資者始終憂慮美國經濟衰退，以及通脹持續高企，掩蓋了大市的樂觀情緒。

## 澳洲連續兩次加息0.5厘

【大公報訊】澳洲中央銀行昨日宣布加息0.5厘，為歷來首次連續兩次加息0.5厘，亦是連續第三次加息，為歷來最急速的加息步伐。但在宣布加息後，澳元在短暫上升後又再次回落。

澳央行調高利率0.5厘，至1.35厘，為自從2019年5月以來最高水平，措施幾乎符合所有分析員的預測。今次已是繼今年5月和6月後，澳央行連續第三次加息，目的是要跟隨全球央行，在通脹未失控前「先發制人」。

澳央行總裁洛威（Philip Lowe）在聲明指出，在未來數

月，該行將會採取進一步措施，以令貨幣正常化，並會採取必要的手段，以確保澳洲通脹率最終會到目標水平。

自5月以來，澳央行已一共加息1.25厘，令債台高築的澳洲消費者財務負擔百上加斤；洛威又警告，澳洲利率將會升至2.5厘，雖然低於市場估計今年將達到的3.2厘，但愈來愈多分析師憂慮澳洲會因此步入經濟衰退。

在加息後，澳元兌美元的走勢反覆，在短暫升至68.95美仙後，曾回落至67.73美仙；而澳洲債券孳息亦跟隨回落。

## 中行：中國經濟今季最樂觀漲6%

觀三種情景預測。

悲觀情形下，疫情再度超期爆發，防控措施加碼，再次衝擊經濟供需兩端活動，預計三季度及全年GDP均增長3.2%左右。基準情形下，疫情在個別地區仍有散發，對人口流動特別是跨區域流動仍有影響，消費、服務業等受影響較大行業的恢復相對較慢。樂觀情形下，疫情有效控制，防控措施逐步放開，人口流動基本恢復正常，消費、服務業等較快恢復。

### 財政政策助企業紓困

中國銀行研究院在《報告》內建議，持續落實《扎實穩住經濟的一攬子政策措施》，全力穩增長、穩就業、穩預期。民生應成為最大的關切，要優化疫情防控措施，將疫情防控對經濟的影響降到最低；積極財政政策全力幫助企業紓困和擴大有效投資；貨幣政策更好地發揮結構性功能，着力穩定宏觀經濟大盤；進一步發揮投資托底經濟的作用，「多箭齊發」助推消費恢復；從供需兩端支持合理需求，促進房地產市場穩定發展。



▲中行稱，在悲觀、基準、樂觀的三種情景下，中國GDP今季分別料升3.2%、4.6%及6%。

### 基準情景下預期經濟數據表現

指標	第三季度	2022年全年
國內生產總值(GDP)	▲4.6%	▲4.0%
固定資產投資額(累計)	▲5.8%	▲6.0%
房地產開發投資(累計)	▼3.7%	▼2.6%
消費品零售總額	▲2.0%	▲1.0%
出口	▲2.2%	▲4.5%
進口	▲2.4%	▲3.9%
居民消費價格指數(CPI)	▲3.1%	▲2.4%
工業品出廠價格指數(PPI)	▲4.2%	▲5.0%
人民幣兌美元即期匯率	6.65	6.6

資料來源：中國銀行研究院

## 港交所牽頭 拓國際碳市場

【大公報訊】港交所（00388）昨日宣布，成立香港國際碳市場委員會，首批成員包括多家領先企業及金融機構，與交易所共同探索區域碳市場發展機遇。合作將聚焦建設國際碳市場，利用香港的國際金融中心地位，推動本港與內地及其他地區實現碳中和目標，以及投入發展綠色和可持續金融生態圈的進程。

委員會首批成員名單內，金融機構包括工銀亞洲、中銀香港、法巴香港、滙豐銀行、渣打香港、澳新銀行香港分行，其他參與機構包括中國林

業集團、中國節能環保集團、國泰航空、國家電力投資集團，及騰訊控股。

行政總裁歐冠昇表示，港交所既是金融監管機構，也是市場營運者及上市企業，在推動可持續金融發展的過程中扮演不可或缺的領導角色。與多家優秀且具影響力的中外機構合作，一同推動可持續金融生態圈的發展，朝着實現碳中和的目標邁出關鍵一步。他續稱，香港國際碳市場委員會將在建設碳市場發揮重要角色，並歡迎全球各地的機構及企業參與。

## 前上市企涉嫌虛假交易 8人被捕

【大公報訊】證監會公布，與警務處商業罪案調查科採取聯合行動，就涉及一家已除牌上市公司多宗懷疑虛假交易事件，拘捕8名涉案人士，包括該公司的現任及前任執行董事和高層人員，聯合行動亦搜查被捕人士及其他相關人士的多個辦事處和住所。市傳涉事公司為俊文寶石（08351），曾於創業板上市，去年底已遭除牌。

證監會公告指出，現正調查該公

司的管理層，是否曾促使該公司訂立多宗虛假交易，涉資高達1.3億元，並刊發虛假或具誤導性的公告及財務報表，以圖掩飾有關的欺詐行為。該等懷疑虛假交易疑向一名關連方批出的一筆貸款，以及就貨品或服務向供應商支付和預付部分款項。

然而，該公司實際並未有收到或獲得貨品或服務，所支付的款項中有很大部分給予關連方而非供應商。