

H按跌穿封頂息率 供樓壓力紓緩

實際按息降至3.39厘 每百萬貸款月供省61元

業主喜訊 美國聯儲局昨日議息後宣布，維持聯邦基金利率在4.25厘至4.5厘區間不變，符合市場預期。受此影響，香港三大發鈔銀行滙豐銀行、中銀香港（02388）及渣打銀行（香港）也分別表示，維持最優惠利率（P）在5.25厘水平。值得注意的是，近期港元匯率走強帶動資金流入香港，金管局預計這將持續影響港元拆息（HIBOR）走勢，特別是較短期限的息率。

昨日，港元1個月HIBOR跌至2.09厘，創近三年低位，H按實際息率3.39厘，為近兩年首次低於P按的「封頂息」3.5厘。以100萬元貸款計算，選擇H按的業主每月可節省約61元利息支出。

大公報記者 蔣夢宇

中原按揭董事總經理王美鳳分析指出，近期資金持續流入香港，銀行體系總結餘已回升至1700多億元水平，這是導致拆息回落的主要原因。她預計，隨著美國可能在7月啟動減息周期，年內聯邦基金利率或逐步降至3厘左右，屆時港元拆息及本地利率也將跟隨下行。

體系資金充裕 港元拆息跌

王美鳳表示，由於關稅戰引發市場對美國經濟發展的憂慮，最近有關減持美元資產及不同金融需求，令大量資金流入本港，銀行體系結餘重上1700多億元水平，短期內仍有機會上升，近日已帶動本港銀行同業拆息顯著回落。

不過，王美鳳特別提醒選擇H按的業主需注意，由於拆息波動較大，實際按揭利率是以每月結算當日的拆息水平計算。H按的利率機制是採用「就低不就高」原則，即比較當月拆息計算的利率與P按封頂利率，取較低者作為實際利率。因此，當拆息跌穿封頂利率時，市場按息就會立即跟隨下調，讓業主即時受惠。

根據3月份金管局住宅按揭統計調查，H按選用比例90.4%，按月下跌3.2%，創5個月新低。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明認為，派息及新股活動將會繼續推高港元需求，預計HIBOR將反覆回落，H按的選用比例有望再次回升。

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝為

業主算了一筆賬，以最新H按利率3.39厘、30年還款期計算，每100萬元貸款下月供款可減少約61元。若HIBOR再跌0.1厘，每月供款可再減約50元。他預計下半年P可能還有0.25厘的下調空間，將進一步減輕供樓人士負擔。

最優惠利率年內料下調

王美鳳分析指出，美國關稅政策帶來高度不確定性，與各國談判是否取得成果，可影響變化甚大，美國6月可能靜觀其變，維持息率不變機會較大，但相信7月較大機會再次進入減息周期。基於本港拆息加快下跌，預期屆時港P將會跟隨下調。

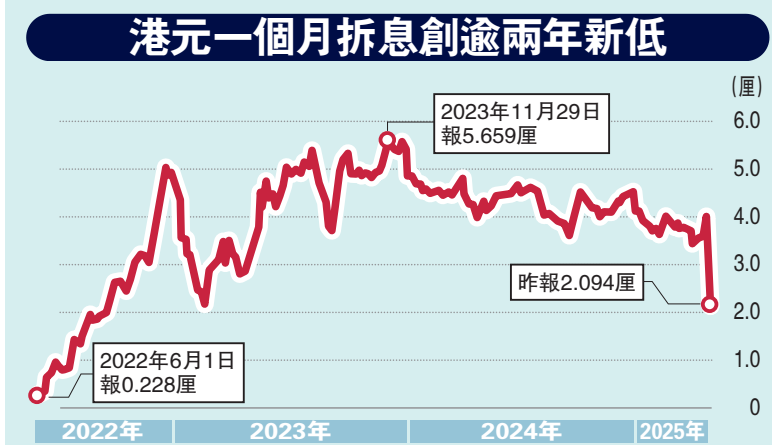
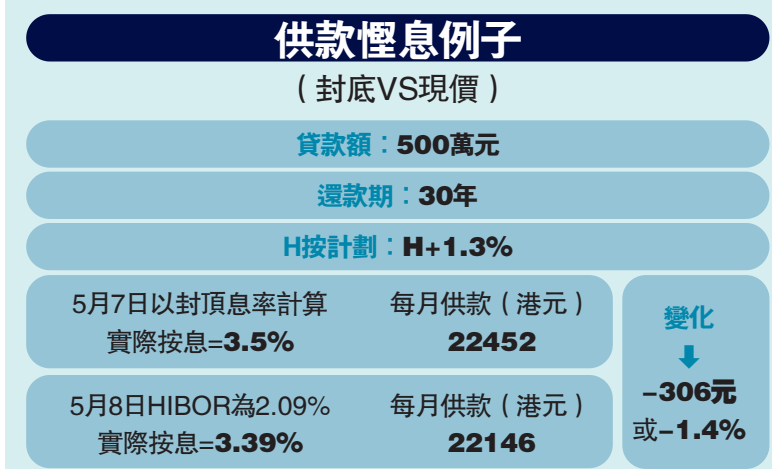
王美鳳續稱，香港銀行體系資金充裕，不僅加快拆息回落，亦有利按揭息率進一步加速下調。此外，銀行資金充裕亦有利樓按市場發展，以往當拆息下降銀行資金成本降低，銀行亦較有意向增加按揭優惠，讓供樓人士受惠。

樓市方面，多位專家持樂觀態度。王美鳳表示，今年第二季市場利好因素增多，加上租務旺季提前，租金上漲而利率下跌，使得供平過租的情況更為明顯。她預計，這將促使部分租客轉為買家，有助於支持樓價回穩。

市場普遍認為，當前利率環境為香港樓市提供了喘息機會。隨着資金持續流入、拆息回落，加上可能跟進的聯儲局降息，香港按揭市場正迎來周期性轉折點。不過專家也提醒，H按利率隨拆息波動，業主仍需留意利率風險。



▲香港銀行體系資金充裕，不僅加快拆息回落，亦有利按息進一步下調，供樓人士將受惠。



中銀：資金湧入避險 料港匯續強

【大公報訊】近期全球資金流入港元。中銀香港投資管理總經理王兆宗昨日認為，這現象反映了部分投資者分散風險的部署，在地緣政治及貿易政策持續不確定的背景下，相信港匯偏強的趨勢會繼續維持。

王兆宗表示，雖然美國非農及失業率最近的數據顯示，美國整體經濟仍存在韌性，但相關數據有所滯後。相比之下，4月份美國ISM製造業指數顯示，美國製造業活動仍然萎縮，消費者信心指數亦持續轉弱，特朗普政府的貿易政策不確定性，已開始影響當地企業產能及民眾消費預期。美國政策反覆無常，加上美聯儲減息步伐未必符合市場預期，醞釀的悲觀情緒或會導致所謂「預言的自我實現」，令美國經濟出現衰退情況，呼籲投資者應予以警惕。

恒生：美政策不明朗

恒生銀行財富管理首席投資總監梁君群指出，美聯儲公布議息結果後，美元、股市及債市變動不大，相信投資市場將暫時保持觀望，待特朗普的對等關稅及貿易談判出現實質進展，才可能有較清晰的方向。

對於未來投資策略，她認為最重要是維持股債平衡，分散地區及板塊風險。環球股市於4月初大跌後回穩，目前許多股市已回升至對等關稅推出前的水平，現時是檢視投資組合部署的較佳時機。未來特朗普政策的不確定性仍高，對經濟的影響也難以判斷，她認為在投資組合加入短至中年期的高評級債券，以及黃金、日圓等避險資產都能有效分散風險。



▲近期全球資金流入本港，令本地銀行體系資金充裕。

金管局：港金融市場有序運作

【大公報訊】金管局發言人昨日表示，美國聯儲局維持息率不變的決定，符合市場預期。然而，最近美國當局公布的連串關稅措施，令當地通脹和經濟前景增添不確定性，因此美聯儲目前仍在貨幣政策上採取較為觀望的態度。

港元隔夜拆息跌至0.39厘

金管局發言人指出，本港貨幣及金融市場保持有序運作，港元匯率近日走強，主要受股票投資相關的港元需求，以及區內貨幣兌美元升值的帶動，觸發了聯繫匯率制度下7.75港元兌1美元的「強方兌換保證」。金管局按照聯匯制度從市場買入美元、沽出港元，銀行體系總結餘亦相應上升，令港元流動性增

加，拆息有所回落。預期港元資金供求及整體流動性等因素會繼續影響港元拆息，特別是較短期限的息率。

香港財資市場公會（TMA）資料顯示，超短期融資利率港元隔夜（O/N）拆息昨日大幅回落至0.39厘左右，較上一交易日（約2.5厘）下跌2.1厘，回復至2022年7月22日以來低位。

金管局發言人續說，美國關稅措施的變化和美國利率走勢，將是金融市場關注的焦點，亦存在頗大的不確定性，環球金融市場難免受到影響而出現波動。呼籲市民在作出置業、投資或借貸決定時，應小心考慮及管理風險。金管局會繼續密切監察市場變化，維持貨幣及金融穩定。

鮑威爾：關稅推高通脹 美經濟暗淡

【大公報訊】美國聯儲局在最新議息會議上決定維持利率不變，符合市場預期。聯儲局主席鮑威爾在會後記者會上表示，近期美國政府推出的關稅政策增加了通脹風險，但聯儲局不急於調整利率，將保持耐心觀察經濟走勢。聯儲局在議息聲明中強調，失業和通脹風險正在升溫，美國經濟前景變得格外暗淡，該局目前正忙於應付特朗普關稅政策的影響。

聯儲難確定合適幣策應付

美國總統特朗普公布的一系列關稅措施，對美國經濟是一場噩夢，不但物價上升，還可能拖累經濟增長，甚至引發滯脹風險。

鮑威爾表示，關稅帶來的通脹影響可能是一次性的價格上漲，但具體影響程度將取決於關稅政策的最終實施情況。

「目前美國經濟前景充滿不確定性。」鮑威爾坦言，「我們不清楚經濟增長能否保持穩定，也不確定通脹率會否大幅攀升。」由於特朗普政府的關稅政策仍

存在變數，加上可能面臨的法律和政治挑戰，聯儲局難以立即確定合適的貨幣政策應對措施。

因此，鮑威爾強調，在白宫公布更清晰的貿易政策方向之前，聯儲局不會倉促減息。聯儲局周四議息後維持利率不變，這次會議是特朗普上月宣布新關稅政策後，首次召開議息會議。會議前，市場普遍預期維持利率不變。

不會應特朗普要求減息

值得注意的是，鮑威爾與特朗普之間



▲鮑威爾聲言不會應特朗普的要求而減息。

的關係持續緊張。特朗普多次公開批評聯儲局遲遲不減息，而鮑威爾則明確表示，聯儲局的決策不會受總統影響。鮑威爾周三對白宫的壓迫作出反擊，聲言不會應特朗普的要求而減息。

鮑威爾還指出，當前的貿易政策風險應由白宫負責解決，這是政府的職責範圍。他透露，特朗普政府已開始與多個重要貿易夥伴展開談判，這可能為當前困局帶來轉機。

聯儲局在政策聲明中表示，自3月份議息會議以來，美國經濟前景變得更加不明朗，通脹上升和失業率增加的風險正在加大。

分析人士認為，這份聲明反映了聯儲局對關稅政策潛在影響的擔憂。市場普遍預期，在貿易政策明朗化之前，聯儲局可能繼續保持現行利率水平。未來貨幣政策走向將取決於三個關鍵因素：關稅政策的實際影響、通脹走勢以及就業市場表現。聯儲局強調將密切關注經濟數據變化，適時調整政策立場。

柏瑞：聯儲一年內料減息三次

【大公報訊】柏瑞投資最新發布報告表示，隨着美國經濟走弱和物價回落，預計聯儲局將在未來12個月內減息三次，將利率從當前水平下調至3.75厘，而美元資產吸引力將會大減。

報告指出，儘管特朗普政府持續施壓，但聯儲局仍將保持觀望態度，不輕易減息。不過，隨着明年美國經濟可能放緩，而物價經過大升後，可能進行適當調整，聯儲局政策立場有望轉向鴿派。

美元資產吸引力漸減

報告預計，在三次減息後，美國10年期公債殖利率將穩定在4厘左右。分析師認為，美國經濟「例外論」的吸引力正在減弱，美元投資者面臨的風險加大。由於技術面疲軟和資本流入減少，美元可能難以依靠利差優勢來抵銷下行壓力。因此，柏瑞建議投資者考慮將部分資產配置到歐元、日

圓等其他貨幣。

值得注意的是，「新債王」岡拉克也持類似觀點。他預計聯儲局可能在年底前考慮減息，但減息幅度可能小於市場預期。

岡拉克強調，如果長期利率未能回落或美國經濟顯著惡化，聯儲局可能需要採取更積極的寬鬆政策。

這些預測反映出市場對美國經濟前景的擔憂正在加劇。隨着貿易政策不確定性和經濟放緩跡象顯現，投資者正在重新評估美元資產的風險收益比。



▲柏瑞料美經濟走弱，聯儲局或年內減息三次。