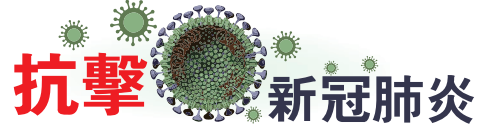


近60%人料港未來1年減息

疫境挫經濟 調查：市民對樓市觀望



為減輕新冠肺炎疫情對經濟的打擊，美聯儲突減息0.5厘，為2008年金融海嘯以來首次。香港目前也同樣受到疫情及過去大半年的黑暴影響，經濟陷入衰退，不過，本港銀行昨日未有跟隨美減息。香港置業昨日進行的調查顯示，近6成受訪市民認為港銀未來12個月將會減息。雖然預期低息環境持續，但市民對樓市前景仍然持觀望態度，於美國減息後市民入市意慾的增減比例相若，有36.5%人表示增加，亦有36.2%人指減少。

■香港文匯報記者 蔡競文

為了解市民於美聯儲減息後的最新置業意向，港置昨於美國公佈減息後以問卷形式進行「美國突減息後置業意向」調查，成功收回有效問卷共337份。調查發現，56.7%受訪者認為本港銀行未來12個月會減息，認為將維持利率不變及加息的各佔21.7%，反映市民對本港減息預期甚高。

入市意慾增減比例相若

至於美國減息後市民入市意慾，有36.5%受訪者表示減息後入市意慾增加，有36.2%認為入市意慾減少，認為沒有影響則有27.3%，反映市民在美國減息後入市意慾略增加，但亦有相當部分市民持觀望態度，待樓價進一步調整再伺機覓筭盤。

港置行政總裁李志成昨認為，美減息速度及幅度均超過預期，然本港銀行減息空間有限，有大型銀行不跟隨減息步伐，最優惠利率(P)續於低位徘徊，加上銀行同業拆息向下調整，相信整體低息環境將會持續，對樓市有支持作用。他指，雖然息口並非唯一刺激樓價向上的因素，但低息環境形成「供平過租」的情況持續，對準買家而言仍

地產界對樓市看法

中原陳永傑：美國突減息，迫使資金流向樓市，減低疫情對樓市影響。

美聯布少明：港適逢減價潮，料本月住宅成交反彈，新盤交投按月升逾1.8倍。

利嘉閣陳海潮：新盤復推和美國減息，相信4月一手登記量將大幅急升。

港置李志成：大型銀行P於低位徘徊，銀行同業拆息向下，低息環境對樓市有支持作用。

萊坊林浩文：本港銀行減息機會不大，但社會運動及新冠肺炎影響經濟，令樓市反彈機會不大。

具有一定吸引力，相信資金將續流向樓市。

經絡：買家仍觀望為主

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明則認為，近月香港推出多項紓緩樓市冰封及協助置業者紓困的措施，包括推出「還息不還本」計劃、定息按揭貸款等方案，相信有助紓緩樓市交投淡靜的情況。不過，預計有意置業者對現時疫情狀況未明朗化下，仍然保持觀望態度為主，相信在疫情有起色後，能重燃置業意慾，交投將見反彈。

萊坊預料豪宅樓價跌10%

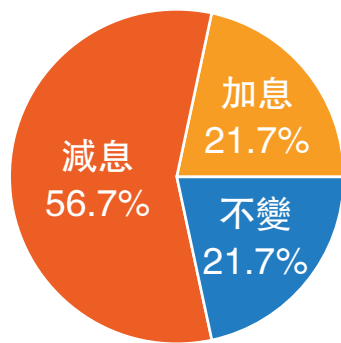
萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文指出，受到「社會運動」和新冠肺炎爆發的影響，香港經濟正面臨重大考驗，這會影響財富累積及購買力。該行預計在未來數月住宅成交量和樓價都會下跌。又估計全年豪宅樓價將下跌約10%，超級豪宅則相對穩定，跌幅較少。可幸是現時業主的持貨力強和息口仍低，因此預料住宅樓價並不會像1997年金融風暴或2003年沙士爆發般的懸崖式下跌。



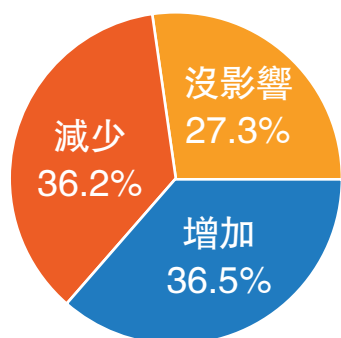
▲美國減息後，入市意慾增加及減少的市民比例相若。

◀港置行政總裁李志成認為，整體低息環境將會持續。 資料圖片

認為本港銀行未來12個月息口走勢如何？



美聯儲突宣佈減息0.5厘對入市意慾影響？



註：有效回應共337份；因四捨五入關係，總和可能不等於100%。

資料來源：港置

拆息望走低 H按減負擔



■中原王美鳳料美國年內仍有機會進一步減息。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 蔡競文）因應新冠肺炎疫情影響，美國突減息半厘，金管局昨將基本利率下調半厘，至1.5厘。不過，香港主要銀行則維持最優惠利率(P)不變，匯豐最優惠利率維持於5%水平。分析師預計，綜觀各銀行未有減息動作，1個月拆息報1.40厘已是1年新低，對以H按供樓人士而言正有望減輕供樓負擔。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示，環球多國減息，息率趨勢將持續向

下，美國年內仍有機會進一步減息，但預料本港最優惠利率維持不變，原因是對上一次調整息率周期，本港存貸息率僅分別上落0.125厘。自銀行去年將最優惠利率降回0.125厘後，目前銀行存息已降回近零水平，存息已減無可減，故基本上已沒有進一步減P空間。

港存息近零 減P空間小

不過，王美鳳亦指，本地銀行拆息受不同因素如季結、新股活動及定存競爭等影響，而美元拆息變動亦是其中一個重要因素。目前美國減息已驅使美元拆息回落，料將再推低港元拆息，本地借貸成本可望減低。

近日結合本地因素及美元拆息下走等原因，與樓按相關的1個月拆息已由2月逾2厘水平降至昨日1.56厘，雖然目前H按用家仍普遍以P按封頂息率(一般現為2.5厘)供樓，但在拆息低企趨勢下，H

按使用比率(現為80.2%)將續上升。

王美鳳表示，環球經濟下行風險在疫情影響下存在更大變數，料各國繼續以低息及寬鬆貨幣政策應對，低息環境持續下，預料本港按息年內介乎2.25厘至2.5厘低水平。

H按用家比率料續上升

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明亦認為，是次美國減息幅度達半厘，比過往四分之一厘為高，而市場預期，年內聯儲局再減息的機率亦高達八成以上，料年內如美聯儲累計減息一厘或以上，相信全球央行於年內減息的機會亦甚高。

他續指，香港銀行同業拆息(HI-BOR)昨日1個月拆息報1.40厘，連跌6日，更創近一年新低，料美國減息後HI-BOR未來仍有機會向下，並有機會降低至H按計劃的封頂息率水平，選用H按的客戶或會增加。

新地趁美減息 月內推天水圍盤

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國聯儲局突然減息，令本港一個月拆息回落，有利減輕本港選用H按置業者的供樓負擔，多個新盤爭相登場趕上貨。繼港鐵與會德豐地產合作的將軍澳日出康城OCEAN MARINI部署日內開價後，新地旗下天水圍Wetland Seasons Park第2期已獲批預售樓花同意書，計劃本月底前推售。

雷霆：減輕負擔 有利樓市

新地副董事總經理雷霆昨表示，美國減息有利減輕置業者的供樓負擔，自然

有利樓市，集團旗下天水圍Wetland Seasons Park第2期剛獲得預售樓花同意書，售樓書亦接近完成，有機會本月底前開售。資料顯示，項目提供699伙。

柏蔚山複式雙破頂成交

此外，本港新盤昨日售出17伙，不乏豪宅破頂價。其中新世界旗下北角柏蔚山再破頂，單位為第2座33及35樓A室，面積2,058方呎，成交價1.049億元，呎價51,000元，雙雙創屋苑新高。同系清水灣半島傲瀾亦售出D座P11，面積2,619方呎，連642呎私人天台，以

6,435.4萬元成交，呎價24,572元。

至於華懋旗下九龍塘豪宅賢文禮士則售出3座10樓A室，面積1,514方呎，成交價3,870萬元。

恒基地產旗下西半山The Richmond昨售出28樓A室，面積468方呎，2房開隔，以1,709.8萬沽出，呎價36,534元，創項目成交價及呎價新高。據悉，買家為本地首置客，採用價單付款辦法(A)置業。

佳明集團於青衣明翹匯售出第1座32樓G室，面積299方呎，1房單位，造價549.1萬元，呎價18,365元。

港無減息壓力 負利率料難出現

香港文匯報訊（記者 蔡競文）美國緊急減息半厘，金管局昨日也將基本利率削半厘，至1.5厘，金管局總裁余偉文昨日並提醒指，疫情未來存在很多不確定性，金融市場仍然會出現十分大的波動，投資者必須做好風險管理。不過，本港多間銀行包括匯豐、恒生、渣打及中銀香港等銀行未有跟隨減息。分析師普遍認為，目前由於港匯處於穩定狀態，故銀行未有太大減息壓力，同時預料本港出現負利率的機會很低。

匯豐昨維持最優惠利率(P)將不變，保留在目前5厘水平。匯豐香港區行政總裁施穎茵表示，該行維持港元最優惠利率和港元儲蓄存款利率在現有的水平，主要考慮到宏觀經濟環境、資本市場對港元的需求和供應，以及市場競爭環境。目前低利率環境將可能持續，會繼續留意經濟情況，適時檢視該行利率水平。

渣打亞太區金融市場部主管陳銘僑表示，昨日3個月期香港銀行同業拆息(HI-BOR)由約1.75厘回落至約1.6厘水平，隔

夜息亦處於0.8厘至0.9厘左右的水平。他相信，除非美聯儲再次減息，否則HIBOR現水平已經見底，港息將持續較美息高約40點子，港匯亦會維持穩定。而且，過往幾年香港並無逐次跟隨美國加息，即使有加，幅度亦很少，所以今次有條件不跟隨減息。

美下月前或再減息一次

陳銘僑指，美聯儲突然減息屬不尋常之舉，加上今年為大選年，為保持獨立性，美聯儲應傾向不作任何動作。不過，疫情帶來契機，加上市場憧憬減息，美聯儲希望走在大市之前，因此大幅減息半厘。若疫情再度惡化，預料美聯儲在3月至4月將再減息一次，幅度0.25厘。

至於本港會否出現負利率環境，陳銘僑相信，本港社會及市民難以接受負利率環境，料出現負利率機會不大。若聯儲局再減息，相信本港銀行只會減最優惠利率，而不會降低存款利率。

銀行點睇美聯儲減息



- 匯豐施穎茵：**

 - ◆利率維持不變，主要考慮到宏觀經濟環境、資本市場對港元的需求和供應，以及市場競爭環境。
- 渣打陳銘僑：**

 - ◆香港過去甚少跟隨美聯儲局加息，未見有太大壓力跟減，並料本港出現負利率機會不大。
- 星展施皓宇：**

 - ◆若新冠肺炎持續，美聯儲會加大貨幣政策支援，香港銀行同業拆息下跌的壓力亦會加大。

全球幸福城市 香港十大不入

香港文匯報訊 香港人活在高樓價的環境中，供樓負擔重已是世界聞名，加上逾半年的社會暴力衝突持續，以及近月的新冠肺炎疫情爆發，港人面臨無工做、無飯開、無錢供樓，何以言幸福。獨立國際房地產顧問機構萊坊最新發表2020年《財富報告》中的《萊坊城市幸福指數》顯示，香港人幸福不及歐洲地區，甚至衰過新加坡和韓國，僅排在17位。萊坊城市幸福指數顯示，挪威首都奧斯陸名列榜首，瑞士蘇黎世和芬蘭赫爾辛基緊隨其後。萊坊指出，那些

城市對生活質素愈來愈重視，以吸引企業家、技術員工，從而鼓勵企業成功發展。據萊坊的態度調查，10個理財顧問中，有7個認為城市生活質素是他們的客戶考慮的一個關鍵。該行的結果主要針對40個主要的城市詳細分析，其中衡量的因素，包括個人安全、生活方式、醫療保健、罪惡、工作與生活平衡，以及可以接觸綠化地帶，結果顯示歐洲城市在指數中領先，十大位置佔7席位置。這些城市在過去10年都在美世生活質量(Mercer Quality of Life)指數中名列前茅。

萊坊城市幸福指數

排名	城市	排名	城市
1	奧斯陸	6	斯德哥爾摩
2	蘇黎世	7	悉尼
2	赫爾辛基	7	阿姆斯特丹
4	維也納	9	蒙特利爾
5	馬德里	10	新加坡