

邁零息時代 利穩港樓市

如減息1厘 借300萬月慳1500元

美聯儲局突再減息1厘，美息重回2008年金融海嘯時的「零息時代」。業界分析指，於銀紙貶值下，資金將傾向湧往樓市及股市，於現今經濟衰退及新冠肺炎疫情之下，料有助舒緩樓市跌勢。若香港日後亦跟隨減息1厘，以借貸300萬元計，以今天普遍實際按息2.5厘及30年按揭計，每個月將慳約1,500元。

香港文匯報記者 顏倫樂

新冠肺炎疫情全球擴散，美國半個月內累計減息達1.5厘以應對疫情對經濟的打擊。本港銀行雖然連續兩次都未跟隨美減息，惟業界預料香港減息只是時間問題，香港銀行同業拆息(HIBOR)未來有機會下試1厘以下水平。過往美國聯邦基金利率於2008年金融海嘯後曾同樣降至零水平，2008年12月底至2015年12月中前皆維持聯邦基金利率於0%至0.25%水平，期內與樓按相關的1個月港元拆息跌至介乎0.07%至0.36%水平，預料美息大幅下降將進一步推低港元拆息。

全球將步入量寬潮

星展香港財資市場部董事總經理王良享預計，美國可能會維持零息一段長時間，全球將步入量寬潮，本港下調最優惠利率(P)只是時間問題，但何時減息要視乎資金流向，如果有資金流入港元避險，帶動銀行體系結餘增加，則可能帶動香港減息，但如果港元未觸及強方兌換保證，港息仍會高於美息。他強調，即使進入「零息時代」，所有國家的政策亦不會同步，需要衡量寬鬆政策可能造成的泡沫。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明認為，是次聯儲局不足兩週內兩度減息，重返美國聯邦基金利率2008年至2015年時的超低水平，因基準利率已降至接近0%的水平，相信未來再次減息的機會相對較細，但不排除會再次進行更大規模的量化寬鬆。昨日一個月香港銀行同業拆息報1.14厘，繼續維持低於H按計劃的封頂息率水平約2.5厘，料是次美國兩度減息後，HIBOR未來

仍有機會持續下調並下試一厘以下水平，令選用H按的客戶因而繼續增加。

港P料回至5%至5.25%

中原按揭董事總經理王美鳳表示，港P於去年11月減至現時低至5厘水平後，存息亦降至近零水平，而目前銀行結餘約500多億元水平，相信本港存息不會降至負利率，銀行亦未必單邊減最優惠利率。不過，目前銀行最優惠利率共有4個，分別為5%、5.25%、5.375%及5.55%，稍後拆息下降或將令個別銀行有條件將高於市場水平之最優惠利率回調至5%至5.25%水平。

如日後香港跟隨減息，將有助減低供樓人士的供樓負擔，減輕企業借貸開支，緩和本地疫情影響。以30年還款期計算，如果減息0.5厘，每借貸100萬元，P按及H按每月供款減250元，如跟隨美國減息1厘，每月更可慳高達500元。換言之，如果借貸300萬元買上車盤的人士，每月可慳足足達1,500元。

樓市回暖待疫情明朗化

曹德明認為，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，加上未來香港拆息再跌的可能性，相信有助紓緩經濟市場及供樓人士的情況。

他指，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，相信在疫情有見起色後，才能重燃置業意慾。



▲有分析認為拆息若再跌將有助紓緩經濟市場及供樓人士的情況。資料圖片

▶曹德明認為美國兩度減息後，HIBOR未來仍有機會持續下調並下試一厘以下水平。資料圖片



每百萬元按揭減息1厘供款變化

每百萬元貸款*	現時實際按揭2.5厘	假設實際按揭降至1.5厘	節省
月供	11,854元	10,354元	1,500元
全期利息支出	約126.73萬元	約72.73萬元	54萬元
最低入息要求	28,389元	27,301元	低1,088元

註：*假設年期30年

製表：記者 顏倫樂

零息下投資環境的轉變

- ◆現金放在銀行無息收；
- ◆以拆息計算的樓按供款或有機會下調；
- ◆零息為樓價帶來一定支持；
- ◆持有收利息為主的保本基金、強積金、年金等，回報可能下降；
- ◆高息股的投資價值變高；
- ◆較高息口的貨幣，例如人民幣，會有資金流入。

製表：周紹基

再推量寬 鮑威爾拒負利率

香港文匯報訊(記者 岑健樂)美聯儲罕有地在月內兩度緊急減息，令聯邦基金目標利率降至0至0.25厘，回到2008年金融海嘯年代的水平。市場觀望美聯儲下一步會否出動負利率，美聯儲主席鮑威爾(Jerome Powell)重申，反對負利率。一直敦促美聯儲大幅減息以提振經濟的總統特朗普則表示，減息決定是「好消息」，「讓我非常高興」。

特朗普：「讓我非常高興」

特朗普在白宫新聞發佈會上指祝賀美聯儲在全球新型冠狀病毒大流行的情況下採取進一步行動，幫助支撐美國經濟。他說，「這真是個好消息。這對國家來說是件好事。」

鮑威爾昨在電話會議上表示，美國仍不太可能追隨日本和歐洲央行實施負利率政策，認為負利率可能不是適宜的政策回應。該局預計將維持這一目標，直到它確信美國經濟經受住了近期事件的考驗，並有望實現其最大就業和物價穩定目標。

美聯儲表示，新冠肺炎疫情損害到社區並破壞了包括美國在內很多國家的經濟活動。全球金融狀況受到嚴重影響。已知經濟數據顯示，美國經濟以一種強勁基礎進入這一類具挑戰性



■市場觀望美聯儲下一步會否出動負利率之際，美聯儲主席鮑威爾重申，反對負利率。資料圖片

的時期。鑒於這些情況，委員會決定將聯邦基金利率目標區間降至0至0.25%。委員會預計將維持這一目標，直到它確信美國經濟經受住了近期事件的考驗，並有望實現其最大就業和物價穩定目標。

推支持家庭企業信貸措施

美聯儲續指，已經做好動用其所有工具的準備，以支持信貸流向家庭與企業，從而幫助實現其充分就業與物價穩定目標。因此，美聯儲

將在未來幾個月至少進行7,000億美元的量化寬鬆(QE)措施，包括在未來幾個月至少增加5,000億美元的公債持倉、並至少增加2,000億美元的抵押支持債券持倉。

美聯儲還宣佈了一系列支持家庭和企業信貸需求的舉措，這些措施涉及貼現窗口、日內信貸、銀行資本和流動性緩衝、準備金要求以及與其他央行協調的美元流動性互換安排。

在周日的緊急決定後，美聯儲本週定於周二和周三舉行的例行會議將不再召開。

6央行馳援增美元流動性

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)新冠肺炎疫情全球大爆發，同時引發大量美元買盤，美聯儲、歐洲央行、英倫銀行、日本央行、加拿大央行及瑞士央行在內的全球6個主要央行聯手，增加市場上美元流動性，以應付疫情下世界各地企業對美元信貸額度的需求。

外進行84天期的美元標售。

互換協議定價降25個基點

美聯儲在聲明又表示，依照計劃，互換協議下一次操作將於本週進行，只要新的價格及期限適合支持美元融資市場順利運作，將一直持續下去。

互換協議最早成立於2007年，至2010年結束，到同年歐債危機爆發後再次啟動，2013年美聯儲和五個已開發國家央行決定將互換協議更改為常設機制，以確保銀行和借貸者之間美元流動性無虞。

互換協議最早成立於2007年，至2010年結束，到同年歐債危機爆發後再次啟動，2013年美聯儲和五個已開發國家央行決定將互換協議更改為常設機制，以確保銀行和借貸者之間美元流動性無虞。



■全球6個主要央行聯手，增加市場上美元流動性，圖為日本央行總部大樓。彭博社

射完貨幣大炮 美聯儲還有七武器？



特稿

美聯儲昨突連發兩大招，將息口減至零及推出7,000億美元的量化寬鬆(QE)措施，外媒形容此舉為發射貨幣大炮(The Fed fired its monetary cannon)。不少人擔心美國經濟進一步惡化，美聯儲將彈盡糧絕。據外電指，美聯儲的武器庫內仍有不少彈藥，部分更可循環再用，以確保疫情期間金融市場維持順利運行，確保銀行流動性充裕。

多種工具增銀行企業流動性

首先是貼現窗口，它是銀行向美聯儲的最後借貸工具，過往很少被使用，因銀行不希望因使用貼現窗口，而被外界認為它實力衰弱。此外，美聯儲官員還可以下調相關利率，或將貸款期限從1天，延長至30天或90天，藉以提高信貸吸引力。

其次是定期標售工具(TAF)。美聯儲在2007年推出定期標售工具TAF，向那些

猶猶豫豫不願轉向貼現窗口的銀行提供貸款。受貸款發放方式影響，TAF少了貼現窗口相關的一些劣勢。金融企業必須進行競標，這意味着他們支付的利率將被視為由市場決定，而不是一種罰款率。而且相關資金3天後才發放，說明以這種方式借款的銀行並不急需現金。

第三是商業票據融資便利(CPFF)。在金融危機時期，美聯儲最接近向非金融企業直接提供借貸的方式就是建立CPFF。

商業票據市場是諸多企業短期融資的主要來源。在2008年市場凍結時，美聯儲建立了CPFF，藉以購買期限三個月的高評級、有資產支持的商業票據以幫助重新開啓資金市場。

仿效日央行買ETFREITs

第四是參考日本央行的做法，購入交易所買賣基金(ETF)與房地產投資信託基金(REITs)，藉以提振股市表現與投資

氣氛，同時將QE措施擴大至購買企業債，以降低企業的融資成本。

最後是央行流動性互換。美聯儲與其他五家主要央行(加拿大央行、歐洲央行、英國央行、日本央行和瑞士央行)簽有常備協議，令這些央行能夠在資金緊張時，向各自金融機構提供美元。此外，美聯儲可能與這五大央行之外的其他央行達成協議，在必要時增加美元供應。

香港文匯報記者 岑健樂