



PT BINA MITRA INDOSEJAHTERA

隨着美國本輪不斷大幅加息，本港1個月HIBOR昨日升至近1.31厘，創逾兩年高位。業界人士指，港銀加息無可避免，參與炒股、買樓等活動時要小心管控成本。

中新社

H按息率達2.5厘鎖息上限 財爺：港將無可避免加息



【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：隨着美國聯儲局本港時間今日凌晨揭曉議息結果，與樓按密切相關的香港1個月銀行同業拆息（HIBOR）昨日升至1.30941厘，創下逾兩年高位。若以目前香港大部分樓按以1個月「H+1.3厘」計，意味着當日H按實際息率已升至2.5厘鎖息上限，這或將促使香港銀行提早調高優惠利率（即「加P」）。財政司司長陳茂波昨接受傳媒訪問時稱，香港將無可避免需要加息，但加幅及步伐不必緊跟美國，亦不太可能引發類似1998年時的樓市危機。

本港銀行流動性仍然充足

「雖然本港將無可避免需要加息，但銀行業的流動性相對仍然充足，相信毋須跟美國的加息幅度及速度。」陳茂波預計，未來數月本港銀行有可能「加P」，是4年以來首次提高。至於「加P」時間，則取決於銀行及存款流動性而定。他續稱，目前H按息率仍遠低於1998年時的9.5厘，相信即使稍微加息仍比當年息率低很多。

陳茂波相信，單靠銀行加息，不太可能導致樓價急跌，未來本港樓市走勢仍受供求及整體經濟形勢等因素影響。他強調，本港潛在住屋需求強勁，大家不應

對樓市感悲觀，置業人士跌入負債資產的可能性比1998年時亦低很多。

同日，財經事務及庫務局局長許正宇出席電台節目表示，香港樓市主要受整體經濟影響，而非單純跟隨利息走勢而調整。他又指，目前有一半半樓已經沒有承造按揭，加上買家承造按揭時要經過壓力測試，當前樓市風險可控。

許正宇提到，目前香港外匯儲備為貨幣基礎的1.7倍，達到4400多億美元；至於香港經常帳亦處於盈餘狀態，相對其他經濟體基礎穩固。他還指出，近期資金流出，反映聯繫匯率制度運作順暢。至於香港銀行未來會否跟隨美國加息，須視乎流動性而

定。惟他提醒市民：參與投資活動時要小心管控成本。

經絡預計港銀最快今季加P

對於H按實際息率觸及2.5厘鎖息上限，經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，回顧2017年12月上一次加息周期，當時1個月HIBOR開始觸及封頂位，銀行於9個月後的2018年9月才開始加息0.125厘，這時美聯儲已加息5次達1.25厘。是次加息周期，美聯儲已加息3次達1.5厘，預計今次議息結果好大機會再加0.75厘，合共為2.25厘，即等同上一次加息周期的幅度。

曹德明續說，當前香港銀行體系結餘已迅速減少至近1600億元水平，相信無論美國及香港的加息幅度及規模都會「更快更急」。他相信，1個月HIBOR升穿1.2厘即H按封頂後，本港有機會挑戰1.8厘，屆時銀行加息壓力增加，或導致銀行加快「加P」步伐，「相信有機會最快於今季發生」。

中原按揭建議申請按揭提速

中原按揭董事總經理王美鳳稱，美息趨升勢頭下，港息仍明顯未追上美息升幅，港元拆息將持續上升。由於H按升穿封頂後的資金成本須由銀行承擔，加上最近定存息競爭也會導致銀行資金成本上升，她表

示，不排除再有銀行上調新承造按揭客戶的H按封頂息率，藉以紓緩息差收窄之壓力，並減低資金成本上升之影響。

她續稱，雖然香港銀行已具備條件「加P」，但銀行一般不會單邊加P而是上調存貸息率，尤以具指標性的大型銀行會顧及上調存息的成本上升壓力，故實際加P時間將視乎銀行衡量資金成本而定，本港按息年底較大機會處於3%附近水平。

王美鳳又提醒，港銀始終年內有機會加P、加按息或提高封頂息率，日後通過壓力測試的入息要求將會提高。她建議，有上樓需求人士可加快申請按揭，以免加息後影響可借按揭額。

華僑永亨料樓價持續調整

華僑永亨銀行經濟師姜靜認為，即使香港資金及港元流動性仍然充裕，但今季仍有可能「加P」。他預期，銀行可能先在本季將P提高0.125厘，接着在下一季再加0.125厘。不過，不排除銀行「一次過」在年底加0.25厘。

展望樓市未來走勢，姜靜預計，今年香港樓價會有中至高的單位數下調幅度，樓價調整或延續到明年初，直到加息步伐暫緩為止。不過，香港業主持貨能力高，尤其60%至70%的業主須償還按揭，相信樓價回調幅度仍會保持溫和。HD

6月樓價指數跌逾1% 創年半新低

【香港商報訊】記者蘇尚報道：昨日，差餉物業估價署公布數據顯示，上月全港私人住宅樓價指數報380.5，按月跌1.14%，連跌兩個月，創一年半低位；今年上半年，樓價指數累跌3.4%。租金指數方面，上月私人住宅租金指數報178，按月升0.74%；按年跌0.73%。

按單位面積劃分，A類物業（40平方米以下）售價指數按月跌1.84%；B類物業（40至69.9平方米）按月跌0.48%；C類物業（70至99.9平方米）按月跌1.75%；D類物業（100至159.9平方米）按月跌1.62%；E類物業（160平方米或以上）按月跌1.44%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮解釋稱，受息口趨升、疫情反覆及一手新盤低價搶灘等影響，本港二

手樓市量價備受衝擊。他又指，6月份差估署樓價指數主要反映5月中旬至6月上旬的市況，當時美國大幅加息四分之三，還碰上疫情略有反彈，導致市場表現審慎，買家入市步伐減慢下，二手業主須擴大議價空間及減價，才導致樓價跌幅加大。

利嘉閣：通關左右樓價走勢

展望下半年樓價走勢，陳海潮預測7月份樓價指數有機會再跌1%左右。他補充指，全年樓價走勢將視乎疫情進展，倘若疫情能夠維持受控，並能同步加快通關步伐，將會成為市場「救命稻草」，下半年樓價可望錄得一個較為顯著的反彈；否則，在缺乏利好因素下，適逢本地銀行有機會跟隨美國加

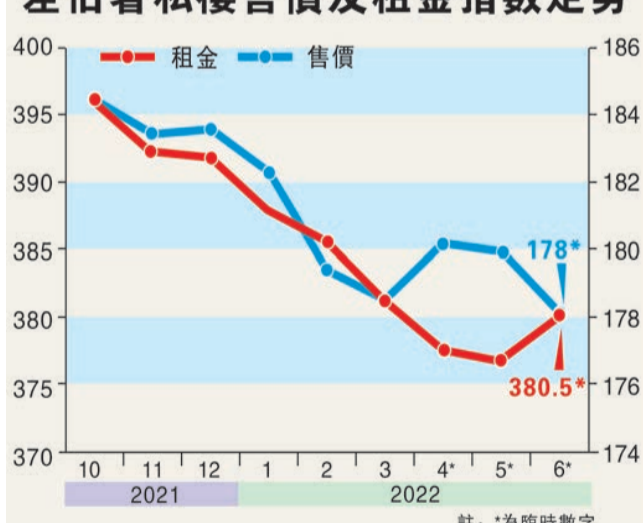
息，全年樓價恐怕難以扭轉輕微下跌的格局。

萊坊：加息心理影響大一點

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑同樣認為，在疫情及美國加息雙重夾擊之下，本港住宅樓價將會繼續受壓，物業市場價跌量升，「相信7月份樓價將繼續調整，但成交量將反彈」。

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麒則預計，7月份住宅樓價指數表現與6月份相若。他解釋，短期本港主要銀行有機會上調最優惠利率，這會影響住宅成交量，還會影響部分「上車人士」因而未能通過壓力測試，「只是這對整體市場的購買力及樓價影響不大，心理影響大於實際影響」。

差估署私樓售價及租金指數走勢



時評

創造條件 吸引更多中概股來港上市

財政司司長陳茂波近日接受內地媒體訪問時表示，特區政府正籌備更多新措施，為在美國上市的中概股來港上市提供便利；他又透露正同內地相關部門進行溝通，希望將中概股納入「南向通」標的，增加中概股回流的意願。現時有約70%在美上市的中概股已來港作第一或第二上市，足見來港已是大勢所趨。期望特區政府和港交所持續進行必要的改革，創造更多有利條件，吸引更多中概股轉戰香港，這亦有利於進一步鞏固香港國際金融中心地位。

眾所周知，金融業一直是香港的傳統優勢——今年3月底發布的《全球金融中心指數》報告，將香港總排名維持在全球第三位，承認香港在營商環

境、人力資本、基礎設施等競爭領域名列前茅。任何跨國企業都有將利益極大化的先天本能，在美上市的內地企業亦然，既然香港條件如此優越，焉會不紛至沓來？值得注意的是，近年國際局勢變化和國家政策均有助香港金融業發展。國際局勢方面，近年美國試圖與中國「脫鉤」，多次出台措施無理打壓在美上市的內地企業，為其經營帶來政治風險。而作為國家的一個特別行政區，香港無疑相對安全便利，回流這裏上市當是理想選擇。

而在國家政策方面，「十四五」規劃明確支持香港提升國際金融中心地位，支持香港強化作為全球離岸人民幣業務樞紐、國際資產管理中心及風險管理中心的功能。國家主席習近平在「七一講話」中亦重申，中央政府完全支持香港長期保持獨特地位

和優勢，鞏固國際金融、航運、貿易中心地位，維護自由開放規範的營商環境，保持普通法制度，拓展暢通便捷的國際聯繫。這不啻是派出了定心丸。

事實上，在吸引中概股回流上，香港算是早著先機，預先做了許多針對性的改革：早於2018年4月，港交所已允許採取同股不同權架構的新經濟企業在港上市，接納中概股在香港二次上市。此後，阿里巴巴、京東、微博等知名科技企業先後赴港二次上市。2021年11月，港交所進一步放寬和降低第二上市門檻，容許同股不同權和VIE（可變利益實體）結構公司選擇直接申請雙重主要上市，無須為了完全符合港交所上市規則及指引而改變架構。

多些中概股來港，對香港金融中心地位之鞏固有利而無一害，因為在港交所掛牌的企業當中，有

不少經營傳統行業的，倘若有更多內地科企上市，必可為港帶來新思維，為香港股票市場增添新活力。再加上早已開通的「滬港通」、「深港通」等，內地和國際市場通過香港連接起來，這樣只會令香港金融市場的廣度和深度有增無減。

總括而言，中概股回流既有利中概股本身，也為港創造更多機遇，令香港金融中心的前景更加亮麗。當然，我們的改革不能止步，必須持續調整優化上市規則，為更多中概股來港鋪平道路。財經事務及庫務局局長許正宇昨表示，將研究是否容許未有盈利科技公司在保護投資者前提下來港上市，一旦成事將令香港金融市場更具融資吸引力。可以斷定，在諸多利好因素下，香港國際金融中心地位定將更鞏固。香港商報評論員 林松年