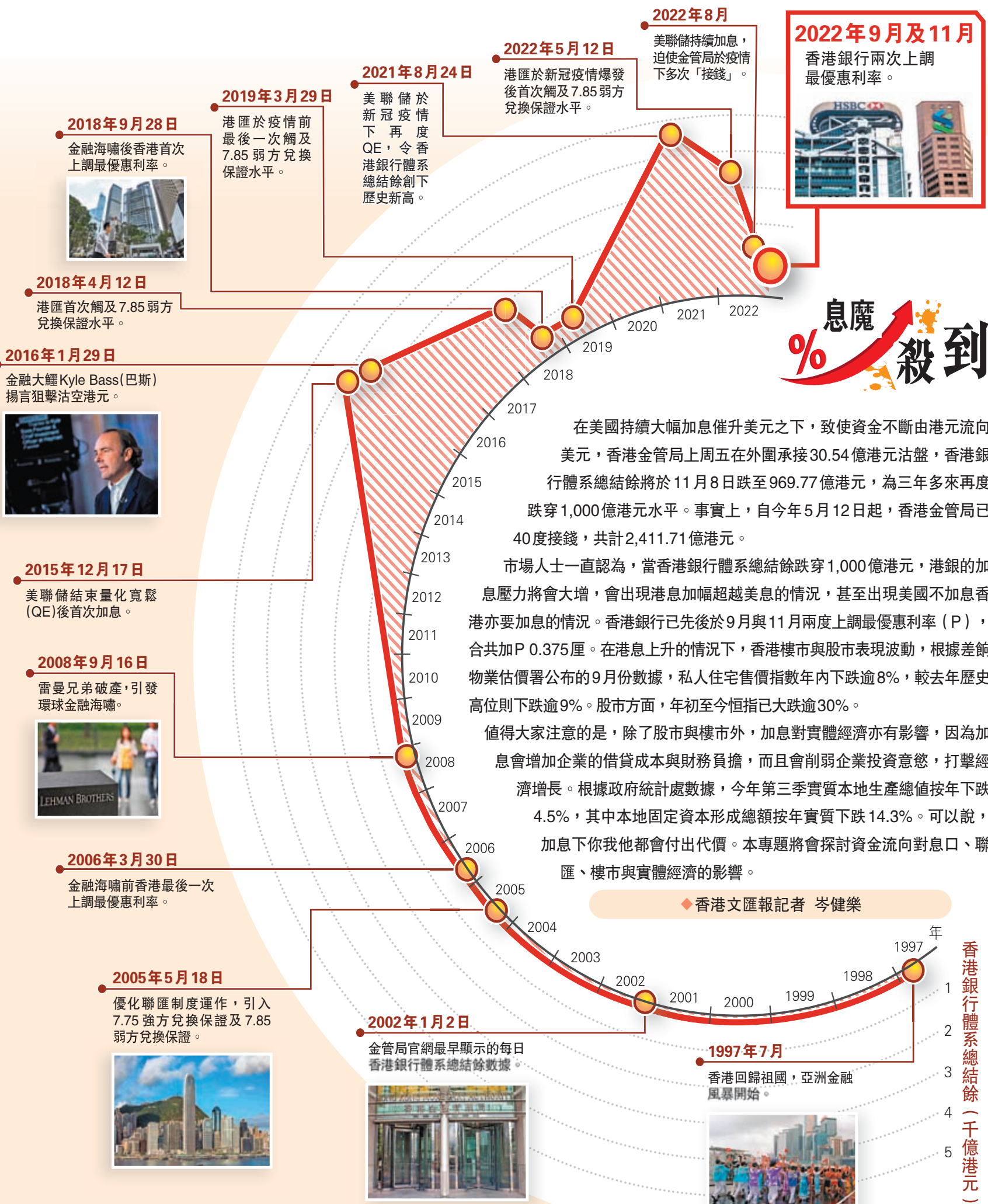


港銀結餘穿千億

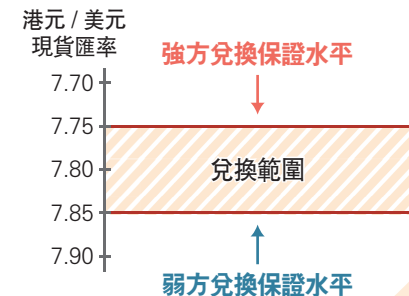
影響多面看

息魔殺到

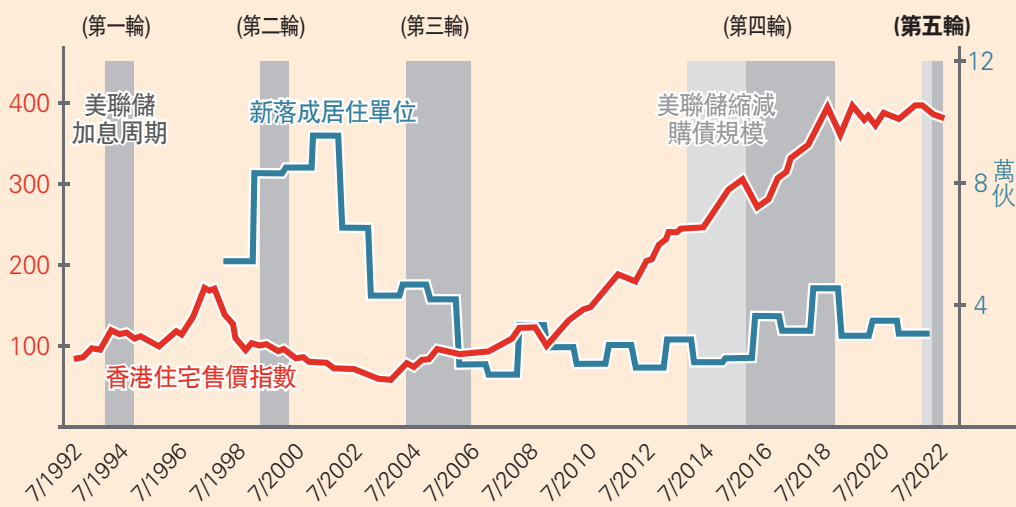


聯繫匯率制度的運作

香港金管局提供兌換保證，在7.75港元兌1美元的強方兌換保證水平，按銀行要求賣出港元；在7.85港元兌1美元的弱方兌換保證水平，按銀行要求買入港元。



不同加息周期下樓市反應



1990年以來美聯儲加息下香港樓市表現

加息時間	加息幅度	樓市表現
第一輪 02/1994-02/1995	275bp	↑0.7%
第二輪 06/1999-05/2000	175bp	↓11.7%
第三輪 06/2004-06/2006	425bp	↑23.6%
第四輪 12/2013-12/2015	Taper	↑16.3%
12/2015-12/2018	225bp	↑26.1%
第五輪 03/2022-11/2022	225bp	↓5.04% (截至9月)

自動利率調節機制維持港元匯率穩定

香港金管局入市，通過使銀行總結餘增加或減少，影響港元利率(加息或減息)，從而調節資金流向。

資金流入港元(港匯強):

當市場對港元需求大過供應，港元匯率轉強至7.75港元兌1美元的強方兌換保證匯率，金管局向銀行沽出港元、買入美元，使總結餘(貨幣基礎的一個組成部分)增加而令港元利率下跌，減少資金湧港誘因，令港匯回復至7.75到7.85的兌換範圍內。

資金流出港元(港匯弱):

若港元供過於求，港元匯率轉弱至7.85港元兌1美元的弱方兌換保證匯率，金管局向銀行買入港元，使總結餘(貨幣基礎的一個組成部分)減少而推高港元利率，重新吸引資金來港，令港匯回復至7.75到7.85的兌換範圍內。

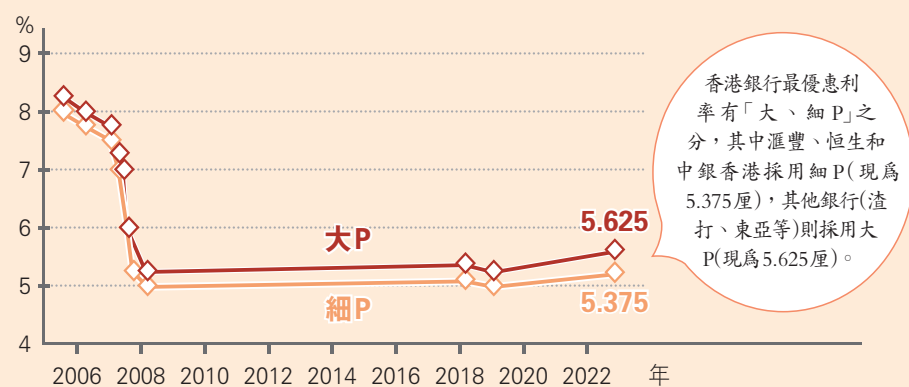
金管局以7.75港元兌1美元出售港元

- 利率下降
- 貨幣基礎擴張
- 港元兌美元轉強
- 市場人士買入港元
- 資金流入港元

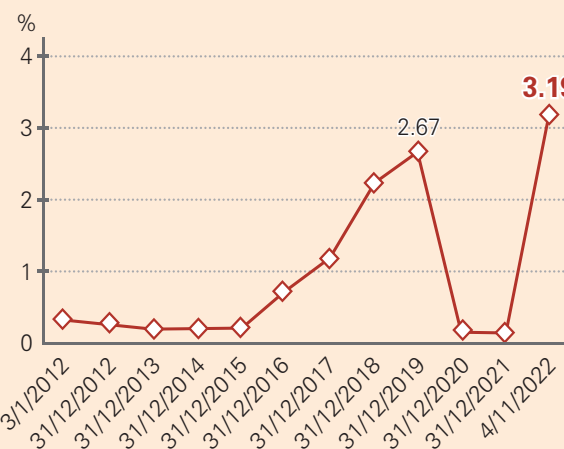
金管局以7.85港元兌1美元買入港元

- 資金流出港元
- 市場人士賣出港元
- 港元兌美元轉弱
- 貨幣基礎收縮
- 利率上升

近年香港銀行最優惠利率(P)走勢



近10年1個月HIBOR走勢



一表看清多個利率

貼現窗基本利率

美聯儲加息或減息，香港金管局都會同步上調或下調「貼現窗基本利率」。在香港，金管局相當於中央銀行，是所有銀行借款的最後支柱，「貼現窗」是金管局為銀行提供短期流動資金的窗口。當銀行有流動資金需要，可在銀行同業市場拆借，也可以用「外匯基金票據或債券」作抵押，向金管局借取隔夜港元流動資金，而金管局向借貸銀行收取的利息就是以貼現窗基本利率計。

影響：貼現窗基本利率變動，主要對向金管局借取短期流動資金的銀行有影響，不會影響市場上供樓人士等其他借貸者。同時，由於貼現窗基本利率一般高於隔夜銀行同業拆息，故銀行不會經常向金管局借取流動資金。

港元銀行同業拆息(HIBOR)

這是銀行在同業市場拆借港元資金的息率，有隔夜至12個月的期限，是銀行資金來源的一部分，若HIBOR持續上升，將傳導至銀行的貸存息率上。在香港，有九成供樓人士採用「H+1.3厘」計，因此當1個月HIBOR上升，便會增加供樓人士的負擔。

影響：HIBOR變動會影響銀行在同業市場的借貸成本，情況持續將最終反映在各類存款及貸款的利息上。如1個月期HIBOR上升，會增加H按供樓人士的負擔，直到升至封頂息率為止(假設銀行沒有上調封頂息率)。

最優惠利率(P)

這是香港銀行計算客戶貸款息率的其中一個參考基準，可說香港的基準貸款利率，包括樓按及工商企業貸款的計算基準。因應獲得的資金成本不同，大型銀行存戶多，資金成本相對便宜，現時滙豐、恆生及中銀香港提供的最優惠利率為5.375厘，其他銀行的最優惠利率則大多為5.625厘。

影響：P上升會增加供樓人士負擔。一般上，香港樓按主要為P按及H按，P按的實際息率為P減2.5厘，H按的實際息率雖以「H+1.3厘」，但H按封頂息同樣以P-2.5厘計。換言之，當P上升時，P按的實際息率直接上升，H按則透過封頂位上移而上升。此外，由於P是香港的基準貸款利率，工商業貸款、私人借款、車按、存款利率等等的利率也會跟着上升，股市和樓市的走向也可能受影響。