

美加息港P維持不變

財爺：本港有能力應對外來衝擊

【香港商報訊】美聯儲於本港時間昨日凌晨宣布今年第5次議息結果，上調聯邦基金利率0.75厘至2.25%至2.5%。金管局隨即將貼現窗基本利率上調0.75厘，提高至2.75厘，以追隨美聯儲的加息舉動。不過，本港銀行未有跟隨上調最優惠利率(P)。財政司司長陳茂波認為，美國加息對本港銀行構成風險低，本港有能力應對外來衝擊；金管局則指，未有見有資金外流，提醒市場對港元拆息上升要有準備。

陳茂波昨日會見傳媒時表示，美國短短一個半月內加息1.5厘，是41年來第一次。美國加息加上歐洲多國央行面對高通胀壓力，亦收緊貨幣政策，不利全球經濟復蘇，將會拖累香港出口表現；持續加息導致資產價格波動，亦會影響消費信心。

他指出，香港利息會趨升，或會增加供樓負擔，但本港銀行經營穩健，所受風險低；香港外匯儲備龐大，有能力應對外來衝擊，而且香港金融體系成熟穩健，能處理大量資金進出，本港金融市場一直運作暢順有序，沒出現混亂。美國持續加息，香港的利率無可避免會在聯繫匯率制度下趨升，但認為本地銀行流動性穩健，資金充足。

樓市方面，陳茂波認為，受加息影響，市民按揭供款將會增加，市場氣氛及情緒亦受影響，但現時新造按揭平均成數只有五成左右、每月供款佔收入僅37%，供樓人士持貨能力高。

他指出，下半年外圍經濟轉差，將影響本港出口表現，預計若疫情平穩，8月有消費券帶動下經濟復蘇動力大，估計下半年經濟表現會好過上半年，但全年經濟增長會無可避免地略為向下調整。

金管局：未見有很多資金外流

金管局總裁余偉文會見傳媒時表示，目前難以預測美國未來加息步伐和幅度。按照美聯儲點陣圖顯示，今年底美息將升到3.25至3.5厘左右，美國繼續加息似乎是政策取向。若港美息差進一步擴闊，令市場套息交易誘因增加，屆時資金流走速度或會加快。

不過，他指出，本港銀行上半年總存款微升逾1%，表現平穩，未有見有很多資金外流現象。他指，經歷多輪樓市措施後，目前香港借貸比率不高，加上銀



因應美國聯儲局加息，金管局將貼現窗基本利率上調0.75厘，提高至2.75厘。

行對買家還款能力的要求高，包括要求還款佔收入比例不能高於50%，亦設有壓力測試等，有助按揭貸款質素維持穩健。即使樓市波動，買家仍有能力供款，不擔心樓市調整會令銀行風險增加。

余偉文表示，港元隔夜及1個月拆息，與美息的差距較大，但近月已慢慢上升。他預計，隨着美息上升，港元拆息升勢將會持續，甚至加快，但速度視乎本地資金供求，提醒市場對港元拆息上升要有準備。

余偉文指出，當銀行體系結餘回落至一定水平，港元拆息會逐步追上，隨着市場套息交易減少，港匯會回復平衡狀態，市場毋須擔心金管局經常入市。有關情況屬於設計和預期之內，上次2015至2018年的加息周期亦見過，認為市場對聯匯制度很有信心。

三大銀行調升美元儲蓄存款利率

美國宣布加息後，進一步拉闊港美息差，市場關注本港銀行會否調高最優惠利率(P)。綜合市場反應，本港三大銀行均維持P不變，中銀香港(2388)及滙豐保留P在5厘的水平，而渣打則維持P在年息5.25厘不變。

另外，中銀香港及渣打宣布下周起，上調美元儲蓄存款戶口利率至0.25厘，滙豐宣布今起上調美元儲蓄

本港銀行同業拆息	
到期日	港元利息結算利率(厘)*
隔夜	1.00000
1周	1.30423
2周	1.30423
1個月	1.38435
2個月	1.65125
3個月	2.19161
6個月	2.89304
1年	3.57691

註：截至7月28日
資料來源：財資市場公會網頁

存款戶口利率至0.25厘。滙豐對上一次於2019年10月31日調整美元儲蓄存款戶口利率，當時減息9.9點子。

據香港銀行公會公布的香港銀行同業拆息(Hibor)中，隔夜拆息上升1厘，1星期拆息回落至1.3厘。與樓按相關的1個月拆息連升第11日，進一步升至1.38435厘，以實際H按+1.3厘息率計，已升至2.68435厘，為連續第二日升穿2.5厘封頂息率。

至於長息，6個月見2.89304厘，1年則見3.57691厘。

加息令本港樓價受壓 分析料緩緩回落

【香港商報訊】美聯儲宣布再加息0.75厘，雖然本港主要銀行仍維持最優惠利率(P)不變，但可預計本港跟隨美加息的日子不遠，無疑對本港樓市會帶來一定的影響。中原集團主席施永青認為，加息對供樓人士有直接影響，因為加息後，每月供款增加，社會的住宅需求會下跌，從而令樓價下跌。他估計，是次加息後，本港樓價會受壓，但不會即時急劇滑落，而是「緩緩地回落」，預計下半年樓價或下調3%至5%。他又預測，為了維持聯匯制度，未來一兩個月香港或會跟隨美國加息，幅度約0.5厘或0.75厘。

整體按揭息率仍處低位

長實首席經理郭子威則認為，今年美國多次加息後，港美兩地息差開始拉闊，資金有明顯外流趨勢，同時會對本港資金市場構成壓力，相信最快第三季會上調最優惠利率。雖然最新一個月同業拆息已經升至1.3厘，可幸的是，本港整體按揭息率仍處於低位，加息對豪宅影響較少，短期相信會減慢買家入市步伐。但另一方面，盡早加息，有助掃除市場對息口走向疑慮，令樓市走勢明朗化，估計全年樓價平穩發展，樓價約有5%上下波動。

樓嘉閣地產總裁廖偉強表示，今次美國加息幅度比市場最初擔心的1厘較為溫和，亦符合預期。他表示，香港樓市對加息的憂慮，其實已消化得七七八八，而加息亦早已在一般買家的預期之內；隨着新盤市場近期開始回復熱鬧，預計未來一季，一手成交量會顯著回升，二手成交亦因為業主逐步軟化而增加。

中原按揭董事總經理王美鳳指出，由於香港經歷逾十年之超低息環境，不少人已習慣以超低按揭供樓，今年進入加息周期息率上升步伐較以往加快，令部分置業人士入市決定趨審慎，但估計按揭息率於年底仍處3%附近水平，仍處於歷史低水平(金融海嘯環球探寬鬆貨幣政策前按揭平均4厘至5厘)，對供樓負擔之影響仍屬大眾接受幅度，相信加息因素對樓市實質影響不大。

對業主供樓負擔影響輕微

香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽相信，本港上調利率的趨勢無可避免，最快今季內港銀有機會上調最優惠利率(P)，不過預料上調步伐會較美國緩慢，對業主供樓負擔影響輕微，相信樓價走勢將靠穩，惟全年升幅不多於5%。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，目前業主持貨力強，全港約有130萬家庭住戶居於自置居所，而自置家庭中已供滿樓的家庭約85.8萬戶，即業主供滿樓比率達66.1%，相信未有大幅減價沽樓的壓力。

推廣「紅管家」模式試點

鳳凰街道打造深圳光明版本的「物業城市」

7月26日下午，深圳市光明區鳳凰街道召開「紅管家」階段性工作推進會議。會議要求，全面推廣甲子塘和東坑社區「紅管家」模式試點經驗，盡快在全街道複製推廣，健全「紅管家」基層治理工作機制，加強全過程督導考核，精心打造光明版本的「物業城市」，增強居民歸屬感、幸福感和安全感，構建居民幸福生活共同體。



新引進的物業公司與甲子塘股份合作公司舉行簽約儀式。

專業服務+公共資源 打造新型城市治理「生態圈」

鳳凰街道轄區有7個城中村，管理14.3萬人，佔比轄區總人口約85%，人口密度高、人員結構複雜。原本城中村規劃滯後，配套設施差，存在安全隱患。城中村物業公司服務較為單一，僅包括安保巡邏、停車管理等基礎品類，未形成「清單式」服務。物業管理缺少智慧監控等統一指揮手段，管理效率低下。

今年4月初，鳳凰街道按照光明區委區政府的安排部署，自加壓力，迎難而上，主動作為，以創新科技防疫為抓手，在充分調查研究的基礎上，查找困擾城中村管理的難點、痛點和堵點問題，積極探索破解之策，打通服務居民群眾「最後一米」。

鳳凰街道按照「物業城市」建設理念，通過「專業服務+公共資源」相融合的方式，統籌街道下沉人員、物業公司、志願者等多重力量參與治理，打造政府牽頭引導、物業專業管理、群眾廣泛參與的新型城市治理「生態圈」。

首先是統籌專業力量下沉。綜合實有人口、區域功能等因素，將轄區劃分為15個片區網格，其中7個城中村「獨立成格」。整合政法、應急、市政等部門近400名專業人員下沉至社區，根據網格專業事項和社

區承接事項劃分管理崗、專業崗和基礎崗，破解基層治理中人力不足、專業度不夠等問題。下沉人員由社區黨委進行綜合管理，統一配置執法記錄儀、袖標等設備，與物業公司服務人員合署辦公，搭建起一套合作緊密、職責清晰的長效管理體系。其次是探索全域物業管理。加強頂層設計，引入高水平物業公司承接城中村物業管理項目，在明確組織架構、管理標準等規範化運作機制的基礎上，遵循「群眾盼得急、物業接得住、事項門檻低、職權可以放、政府能監管」的職責先行下放原則，探索將市容維護、垃圾分類、糾紛調解等民生、公益性職責和資源下沉至物業公司，制定責任清單和管理標準，推動政府、企業、居民三者良性互動，打通解決服務群眾「最後一米」。目前，甲子塘、東坑社區已推行物業公司合作模式，並形成「紅管家」物業管理「1+3」工作機制。

政府監管+專業服務+智慧管理 構建「物業城市」治理新模式

鳳凰街道整合社會公共資源，通過政府與專業企業協同配合，為居民提供專業化、精細化、智慧化的「管家式」服務，助力城中村與住宅小區生活品質均等化。一是提供多元服務。豐富物業公司服務品類，在做好安保、停車等常規性服務基礎上，逐步探索綠

化管養、垃圾分類、公共飯堂運營、養老托幼等延伸服務，讓城中村居民也能享受成熟小區的品質服務。發揮社區與物業的協同作用，組建「基層治理隊」和「居民服務隊」，組織物業人員、志願者參與糾紛調解、文明勸導等工作。二是打造智慧社區。堅持科技賦能，完善社區基層治理平台功能，通過視頻監控、執法記錄儀攝錄等方式，多角度查看重點區域現場畫面，智能識別轄區道路積水、車輛亂停放、垃圾堆放等事件，運用實時分撥、統一調度功能，快速發現、定位、解決各類問題，助力城中村網格化管理更加高效、智能。

鳳凰街道將政府工作着力點與群眾呼聲有機融合，各方共同做好物業管理服務。通過引入專業化物業企業，建立現代管理制度，構建「政府監管+專業服務+智慧管理」的「物業城市」治理新模式。實行物業公司負責人與「紅管家」負責人「一肩挑」，將物業公司從小區治理的「客體」變為「主體」，激活物業公司治理動力。實現城中村科技防疫圍合管理100%覆蓋，安裝「電子哨兵+通道開機」一體機64台，實現電子監控全覆蓋，今年以來轄區刑事治安總警情同比下降44.54%，盜竊警情下降43.48%。

設三大服務清單 建「紅管家」物業管理「1+3」工作機制

鳳凰街道通過擴大城中村專業化物業管理與服務覆蓋面，推動城中村物業服務水平再上新台階。建立

「基礎服務+下沉服務+增值服務」三大服務清單，其中基礎服務含車輛管理、治安環境及人口管理等；下沉服務為市政管養、垃圾分類、心理關愛等；增值服務為居家養老、公共飯堂及幼兒託管等。通過多元優質服務，推動城中村物業服務向專業化、高質量轉變。

鳳凰街道通過理順工作機制、引進專業公司等，確保政府、社區、物業公司等主體各司其職、協同運行。一是工作機制進一步理順。建立「紅管家」物業管理「1+3」工作機制，明確政府、社區及城中村物業職責分工，讓基層治理更有抓手。通過制訂《物業公司職權清單》《鳳凰街道城中村專業物業管理考核工作方案》等制度，實現服務標準化、內容可視化、監管可量化，推動政府能放手、物業接得住。二是城中村物業公司專業化水平進一步提升。引入專業物業公司，開展規範化、制度化、科學化和人性化相結合的管理服務，聘請第三方機構對物業公司人員配備、管理質量、下沉職責落實情況等進行全過程督導，助推城中村物業服務品質全面提升。

鳳凰街道黨工委書記表示，滿足人民日益增長的美好生活需要是以人民為中心的落腳點。基層治理要因地利制宜，重在改革，貴在創新。全街道上下協力同心，全員參與，人人爭做基層治理改革的關注者、參與者、推動者，共享基層治理改革帶來的紅利，全面打造安定文明有序的居民幸福生活共同體。



甲子塘社區老年人在「長者飯堂」就餐。



鳳凰街道青少年參加畫展活動。