

香港2010

財經

10

大新聞



港府去年5度出招平抑樓市。業內人士預料樓價最快在今年次季重拾升軌。

1 樓市升不停 政府出辣招 額外印花稅趕絕炒家

香港文匯報訊 環球央行推行量化寬鬆政策，本港樓市去年成為衍生熱錢湧入炒作目標，不少屋苑造價超越97年的高峰，銀行對樓市的借貸比例亦越來越大，惟同時令社會對樓價急升的不滿聲音亦日漸增大。為免樓泡越吹越大，港府去年5度出招平抑樓市，最重手要數去年11月19日向2年內轉售新購住宅人士，徵收最多相當於成交價15%的額外印花稅，出招旋即令住宅炒家幾近絕跡，樓市交投急挫80%，搵訂減價盤湧現。

事實上，去年樓市炒風熾熱，首11個月樓宇按月成交量持續企於逾1萬宗水平，顯示市民需求殷切，全年總成交量達16.35萬宗，創97後新高水平。反映二手大型屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL持續向上，於10月底報85.62點，創97後新高。以分區大型屋苑樓價看，港島區大型屋苑率先貼近97年，其中樓市探熱針——太古城於9月平均呎價升至8,436元，較97年7月平均呎價8,316元高1.4%，成為本港20個大型屋苑之間，首個升破97年樓市高峰價的屋苑。回顧過去一年，港府雖多次出手打壓樓市，惟樓價升勢短暫放緩後往往又重拾升軌。究其原因，除內地資金在內的熱錢湧入本港外，本港樓市供不應求，港人為求一圓置業夢而不惜高價入市，此舉亦造成樓價居高不下。另外，通脹升溫、經濟增長、加薪等影響樓價走勢的主要因素並沒有改變，不少業內人士預料，樓價最快在今年次季重拾升軌。

2 天匯捷訂掀風雲

一度創出亞洲最高分層單位成交呎價紀錄的西半山「天匯」在09年10月期間售出25伙單位，隨後24伙需要延期成交，四叔李兆基與記者打賭指成交絕無虛假，查出願一萬賠一萬。惟至去年6月15日，恒地宣布最終有20伙捷訂，包括全球最高「身價」、每呎7.128萬元的68樓A室單位。事件引發港府高度關注，地政總署多番去信要求恒地交待「天匯」買賣紀錄、如何計算及收取單位延期交易的罰息等問題。恒地期間作出回應，警方商業罪案調查科亦介入了解「天匯」交易文件。



「天匯」捷訂事件引起港府高度關注。地政總署及警方先後介入了解。

3 匯控高層大換班

匯控(0005)去年上演「金枝慾孽式」權力鬥爭。事緣原主席葛霖(Stephen Green)轉任英國貿易及投資大臣，其下群臣在9月開始為主席一職你爭我奪。行政總裁紀勤(Michael Geoghegan)原為理想人選，更傳出以辭職作要脅，惟最後仍要認輸及離任行政總裁。主席一職最後由財務總監范智廉(Douglas Flint)以「三級跳」姿態接任，而投資銀行主管歐智華(Stuart Gulliver)則接替紀勤。



匯控行政總裁紀勤上位不成，最後更要離開集團。

4 港IPO穩摘桂冠

本港新股市場踏入去年下半年轉趨活躍，單是農業銀行(1288)及友邦保險(1299)兩股的集資總額已達2,525億元，超過09年大市總和的2,430億元；全年IPO集資額估計達4,118億元，連續兩年坐穩全球集資王寶座。市場同時趨向國際化，有來自俄羅斯的俄鋁(0486)、法國的歐舒丹(0973)；巴西的淡水河谷(普通股:6210；優先股:6230)成為首隻發行HDR(港股預託證券)的公司。



友邦保險集資總額1,383億元，超越工行成為本港新股「集資王」。

【編者按】2010年已成歷史，惟過去一年受到中國內地、美國、歐洲等多國調控措施影響，本港財經界發生不少市場極度關注的大事。本報編輯部根據以下的標準，包括事件的影響力、社會的關注度，及反映事件對社會經濟發展進程的標誌性等，選出本港2010年財經市場的十件大事。

5 港人幣產品井噴

人民銀行與香港在去年7月中修訂《清算協議》，允許企業開立人民幣賬戶，接收個人存款，市場即湧現大批人民幣產品。中銀人壽及國壽海外旋即推出「真人仔」保單；各銀行不甘落後，以存款證、結構性存款、股票掛鈎票據等產品搶攻市場。由於產品回報較同類港元產品為高，加上升值預期，吸引投資者兌換人民幣，令本港人民幣存款量激增，由去年年頭的639.5億元增至11月底的2,796億元，升幅達337%。



本港人民幣存款量由去年年頭的639億元增至11月底的2,796億元，升幅337%。

8 郭氏家族基金重組

持有新地(0016)42%股權(市值約1,468億元)的郭氏家族，在去年10月初落實家族信託基金重組安排，81歲的新地主席兼創辦人鄺肖卿、郭炳江及其家人、郭炳聯及其家人均是基金權益的受益人，長子郭炳湘則因未獲分配權益，一度與母親一方展開「口水戰」，並要求監管機構介入。惟後來郭炳湘承認曾因為被剔出基金而獲得約200億港元的安排作出商討，加上其私人感情生活，遂成為城中熱話。



新地主席兼創辦人鄺肖卿與其子郭炳江及郭炳聯成為基金重組後的受益人。

6 恒指金價高高掛

美國息口減至近乎零，加上大印銀紙救市，全球熱錢亂竄炒作，令港股去年創金融海嘯後新高。恒指在10月初突破09年11月的高位23,100點，並在11月初升至全年最高的24,988點，對比年內低位18,971點，錄得逾三成升幅。另外，美國大舉印鈔，歐洲又陷入債務危機，令黃金成為各國投資者，甚至央行爭相增持的「避險貨幣」，金價每安士由去年年初約1,100美元，一浪接一浪衝上至12月初的1,431美元歷史新高，升幅達30%，可謂升足全年。



恒生指數在11月初升至去年最高的24,988點，創金融海嘯後新高。

9 十萬億熱錢囤港?

去年臨近年尾，內地不斷有傳媒指香港成為金融炒家進入內地的跳板。一節目更引述中銀經濟師黃少明估計，留港熱錢「突破10萬億港元可能性非常大」，數字之大引來市場嘩然，令監管當局大為緊張，更有指內地或因收緊利港之金融政策。本港官員及財經界人士紛紛出來解畫，強調本港金融監管健全。及後黃少明亦澄清，該數字只是個人估計至去年年底香港資產管理有望突破10萬億港元，根本沒有「十萬億熱錢囤港」的意思。



內地傳媒報道香港成為金融炒家北上中國大陸的跳板。

7 賣地16年首流拍

去年樓市暢旺，政府為增加車盤供應主動推出小型地皮拍賣，惟9月29日拍賣的柴灣連城道地皮罕見出現流拍，為16年來首見。政府當日以每呎3,411元開拍，不過開價5分鐘後仍無人承價而收回。該地皮面積不到2萬呎，面對巨型斜坡及「壯觀」墳墓，市場早已知悉發展商視之為「雞肋」，但最終流拍仍令人大跌眼鏡，連拍賣官也大感意外。地產建設商會其後否認發展商聯手不投地。



周邊斜坡及墳墓兩大不利因素導致柴灣連城道地皮流拍回收。

10 內銀抽水大供股

因應內地09年鼓勵銀行積極放貸，以達致「擴內需、保民生、抗海嘯」之效，內銀股資本本期內消耗加劇，陸續部署大舉在資本市場抽水，以提升資本充足率。各大行在供股消息未釐清前，惹來市場去年一度動盪。8間在港上市的內銀股，先後有招行(3968)、交行(3328)、建行(0939)、工行(1398)、中行(0998)及中信行(0998)在去年透過供股形式集資，總額達2,475億元人民幣。



中國銀行A+H配股籌集規劃約600億元人民幣，涉及H股配股股東多達16.5萬人。