

樓按及內地放貸急增 陳德霖罕有親發警告

金管局要港銀門水喉

香港文匯報訊 (記者 馬子豪) 港銀在樓按及內地放款上急增，金管局昨發指引要求銀行提交放貸計劃，以便監控風險。總裁陳德霖警告，若此增長趨勢持續，將引致資金及流動性方面的壓力及風險過度集中，銀行的貸款批核標準亦可能隨之下降，明確要求放貸過度的銀行門水喉。有業界人士認為，有關措施可助銀行減低風險，不排除銀行會進一步收緊信貸，及上調按息，樓市亦必定受影響。

金管局監控銀行信貸風險的措施浪浪浪，繼推動正面按揭信貸資料庫後，總裁陳德霖亦罕有地親自向銀行發出指引，要求銀行須於本月底前，提交今年餘下時間之貸款及融資策略；並會派員與銀行作個別磋商，了解銀行的貸款目標。

首兩月貸款增幅達26%

今年初，金管局公布2010年本港銀行貸款總額，按年增長達29%，更為10年內最高水平，主要動力來自物業貸款（上升19%），以及非銀行的內地相關企業（上升47%，以借美元為主）。而今年首兩個月的貸款持續快速增長，按年增幅達26%。因應貸款急增，港元貸存比率由去年底的78%，至今年首兩月進一步升至81%。

月底前交今年信貸計劃

有見貸款急增，陳德霖於該指引上警告，若此增長趨勢持續，將引致資金及流動性方面的壓力及風險過度集中，銀行的貸款批核標準亦可能隨之下降。為進一步審查銀行的信貸情況，金管局要求銀行須於本月底，向當局提交今年餘下時間的業務計劃及融資策略，並派員了解其貸款目標及存款增長、貸存比率等風險等監控比率。

工銀亞洲董事兼副總經理黃遠輝坦言，本港貸款增幅確實「有點快」，才逼得金管局作出此針對性措施。他不認為此舉是對銀行的警告，並謂銀行本身一向有作貸款計劃。永隆銀行按揭及私人貸款中心主管蔡爾全表示，金管局定期亦有向銀行「攞料」，了解其貸款情況，而要求銀行提交未來的貸款計劃雖較少見，但相信屬於預防性質，「沒甚麼大不了」，會盡量配合當局的要求。

81%貸存比率屬偏高水平

去年總貸款增長達29%至9,400億元，主要來自內地企

金管局向銀行發出貸款指引概要

- 銀行須於4月30日前向金管局提交報告，評估今年餘下時間的業務計劃及融資策略。
- 金管局將派員了解銀行的貸款目標及存款增長、貸存比率及其他重要比率。
- 2010年本港總貸款增長29%，主要動力來自物業貸款（上升19%），以及非銀行的內地相關企業（上升47%，以借美元為主）。
- 截至2011年首2個月，銀行貸款額按年增長達26%。
- 港元貸存比率，由2010年初的71%，於今年首兩個月進一步升至81%。



陳德霖警告，銀行貸款增長趨勢若持續，將引發風險。資料圖片



關注港銀跨境銀行間借貸

業的貸款，升幅達47%。黃遠輝預料，今年貸款增長仍可維持雙位數增長；至於81%的貸存比率，他坦言屬偏高水平，始終內地貸款需求仍強，仍有部分港元存款轉向人民幣。他認為，銀行保持高的流動水平至為重要，又指普遍銀行達30%，高於法定的25%水平。

金管局發言人則指，此項措施屬前瞻性，而今年對銀行所作出的貸款監管，仍未見有異常情況出現。

除了深入了解銀行未來的貸款計劃，金管局近日就減少跨境銀行間借貸活動，與銀行進行對話。陳德霖昨向傳媒表示，去年香港銀行淨資金流出達2,260億美元，而這類跨境借貸將增加港銀資金的不確定性，冀港銀可以減少向外拆借，「唔好兜大個圈」，改而留在香港本土借貸。

按息勢再上調 樓市受壓



香港文匯報訊 (記者 趙建強) 針對近期銀行貸款激增，金管局向銀行發出通函，要求重新評估銀行貸款策略，中原按揭經紀董事總經理王美鳳認為，現階段未見銀行會進一步收緊按揭批核，但隨着資金成本上漲，不排除各間銀行會再一次調高按息，以擴闊息差。

今年首季銀行貸款大幅增加，王美鳳認為反映銀行有更多資金出路，銀行無需再以極低息率搶按揭市場，因此逐步調升按息，但她強調，暫未見有銀行收

緊按揭批核情況。而且，近期物業買賣，除個別天價成交外，估價不足情況仍然不多，反映銀行對後市仍然看好。不過，隨着利率上調，資金成本上升，王美鳳相信，銀行會尋求再次加息以擴闊息差。

按揭比率僅57% 風險不算高

假若銀行再一次上調按息，或進一步收緊貸款，王美鳳認為對樓市必定有相當打擊，相信會令市場更趨冷靜，市場負面情緒會導致樓市瀰漫觀望情緒。不過，她亦指，目前平均按揭比率維持57%水平，貸款者亦經過壓力測試，普遍均有一定資金實力，樓市風險並不算高，相信亦不會出現97股的大跌市光景。

大戶入飛 匯賢配售首日近足額



匯賢產業信託昨起公開招股，股民往領取表格。

香港文匯報訊 (記者 邱婷、余美玉) 本港首隻以人民幣計價的房地產信託基金(REITs)匯賢產業信託(87001)昨起公開招股，市場消息指，國際配售部分於首日認購已近足額，包括有Och2iit及Fortress兩大基金公司入飛。另外，有消息指，國浩(0053)主席郭令燦對認購匯賢感興趣，昨日亦有派代表出席匯賢的投資者推介會。新世界發展(0017)主席鄭裕彤則指，自己不夠人民幣資金認購匯賢。

9間券商借出4.14億孖展

零售方面的認購反應則似乎未見熱烈，本港9間券

商首日為其借出4.14億元人民幣孖展額，已計及信誠的1億元人民幣待確認部分。耀才證券行政總裁陳啟峰表示，由於匯賢公開發售的比例為20%，投資者認為中籤率高，故較少人以孖展認購，不過該行昨日亦有不少投資者以現金認購，合共金額約數千萬元。

銀行一小時派出16萬份表

匯賢管理層指滿意市場反應，非執行董事葉德銓稱，早上一小時已經派出16萬張申請表，指「感覺好開心，應該是破紀錄的！」本報記者在派表銀行了解到，來索取申請表格及招股書的散戶投資者普遍認為其以人民幣計價的概念吸引，4厘的回報率亦較放於銀行定存高，且對其母公司長實有信心，擬長線持有，穩定收息。但有投資者認為，東方廣場38年的土地使用權到期後，盈利價值將化為烏有，是該房託產品的一大缺點；有投資者則冀其繼續收購項目，注入資產，提高回報。

分析員：上市後買也不遲

招商證券(香港)董事總經理溫天納認為，散戶不妨等匯賢正式上市後，靜觀其表現，才決定是否入市，因為身為首隻人民幣計價新股，於交易及運作上，散戶應先多加留意，加上根據過往經驗，房託基金於上市後短期爆升機會不大，故不用擔心會錯過股價於上市後大升的機遇。

券商低息孖展搶客

香港文匯報訊 多家金融機構趁匯賢展開招股提供多項優惠吸客，耀才證券國際(香港)推出孖展認購息率低至2%，成數高達九成半，孖展客戶免手續費。該公司新客戶更可獲贈100元超市禮券。另外，英皇證券推出90%低息融資優惠，認購100萬股以下，息率為1.98厘；認購100萬股至1,000萬股以下，息率為1.88厘；認購1000萬股或以上，息率為1.78厘。

銀行以兌換優惠還招

另外，繼中銀、匯豐及恒生後，東亞(0023)亦推出人民幣兌換優惠，配合匯賢上市。由即日起至6月30日，客戶透過於東亞開設的存款賬戶，以港元兌換人民幣，每兌換滿10萬元人民幣，即可獲得50元超級市場現金券。作為收票銀行之一，客戶凡經該行之分行遞交黃表認購新股，或經網上透過綜合賬戶認購新股，均可獲豁免認購新股手續費。

內地商業地續期未定案

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 本港首隻人民幣新股——匯賢產業信託(87001)昨日起接受散戶認購，但其主要資產之一東方廣場僅有38年使用權，亦受關注會否對長遠盈利構成風險。事實上，內地產權屆滿後如何處理，在社會上仍存爭議，內地至今亦未有明確的處理方案。

京東方廣場尚餘38年使用權

據匯賢招股書，主要資產北京東方廣場的土地使用權50年，即由1999年1月25日至2049年1月24日，至今尚餘38年。匯賢房託管理主席甘慶林指出，於招股書中已列明，估値是以來自東方廣場的收益於38年後等於零來計算。至於到期時會否延

長，要視乎屆時監管規定。

根據中國物權法《第一百四十九條》規定，「住宅建設用地使用權期間屆滿的，自動續期。非住宅建設用地使用權期間屆滿後的續期，依照法律規定辦理。該土地上的房屋及其他不動產的歸屬，有約定的，按照約定；沒有約定或者約定不明確的，依照法律、行政法規的規定辦理。」

期滿後會否延長按法規辦理

條例顯示，內地住宅物業在土地使用權屆滿後可獲自動續期，但非住宅物業卻沒有明確肯定，僅指會「依照法律規定辦理」。美聯中國全國研究

中心主管徐楓指，早前上海賣地，條款中有關於物業到期後，「出讓入無償收回」的字眼，引起社會關注，相信未來會引起很多問題。不過，她亦指出，一般地方政府於物業業權到期後，若有意收地，亦會按照常規手續進行賠償。

此外，亦有言論指出，內地僅表示住宅用地可「自動續期」，但並非「無償」續期，是否需要如本港般繳交地租或補地價亦是未知之數。

回看香港，由於97回歸問題，回歸前政府批地業權均至97年屆滿，為解決出現大量巨額補地價問題，政府自動將所有業權延至2047年。測量師學會規劃及發展組主席陳旭明指，理論上至2047年，政府可以收回所有此類土地，但他相信政府會沿用目前做法，即在差餉中繳交一定比率的租金，以獲得土地繼續使用權。其他批地業權屆滿後，他亦相信會採同類做法，但陳旭明承認，港府至今亦未公布確實處理方法。

散戶直擊

圖文：香港文匯報記者 邱婷、余美玉

張先生：看好穩定收息

冀抽中5-10手。看中其以人民幣計價，可作穩定收息，認為入場費合理，雖然回報不算進取，但仍可以當作投資組合中的一種產品。

沈小姐：40萬元入貨

去年買入40萬元人民幣，今次擬全部用於認購匯賢。她表示，去年買入人民幣以來，至今已升值5%，買入匯賢志在穩定收息，若是投資股票，例如匯豐股價「唔上唔落」，回報亦形同「坐等收息」，而匯賢房託股息回報率為4.4.26厘，較存於銀行1厘左右的人民幣息率高得多，加上為長實出品，對其有信心。她又認為，現時英美經濟仍然很差，最看好內地經濟。

陳先生：不擔心38年期限

幫媽媽買入匯賢。他認為，該房託回報穩定，亦不擔心38年的期限，「到期之前可以賣出啲嘛，而且息率比擺銀行好啦」。

譚先生：冀日後提高回報

會抽匯賢主要是對長實有信心，相信基金日後會不斷加入新物業，所以不擔心嘅土地使用權到期後，基金會沒有收入。不過他嫌息率略低，希望基金藉購買新資產，提高回報。

陳小姐：看好人民幣升值

內房股經常受政策左右，反而以收租為主的REITs較穩定，故有興趣一試。她又指，由於對人民幣升值有期望，因此如市場出現新一隻人民幣計價新股，不排除會再認購。

邱小姐：用作長線投資

一向有做人民幣定存，但目前息率較以往為低，加上通脹高企，「我哋班打工仔一定要為資產保值，如果匯賢有4厘息，會用作長線投資。」