

# 陳德霖

## 按息現僅1厘 高位曾逾10厘

# 加息風險超97 惟新批按揭貸款急跌37%



■陳德霖料未來6個月貸款利率將會持續上升，冀市民留意管理利率上升風險。

香港文匯報記者 梁祖彝 攝

### 影響本港利率走勢因素

- 美國結束量化寬鬆政策及加息的時間表將影響本港利率周期及資金流向；
- 港元利率會受到本地銀行體系港元的存款和貸款的供求關係變化所影響；
- 從去年到現在，港元貸款增長速度一直高於港元存款增長；
- 即使銀行同業拆息仍處於極低位，但部分銀行的存款及貸款利率已開始上調；
- 市場對信貸需求短期內仍然強勁，所以本地銀行的港元資金息口將繼續有上升壓力。



香港文匯報訊（記者 馬子豪）本港熾熱的樓市及按揭貸款增長，經過今年首季的高峰期後，到4月份有所放緩。金管局昨公布的數據顯示，4月份新批按揭貸款額較3月大跌36.7%至276億元，宗數亦減少36.8%；而4月新取用按揭貸款額亦同步按月跌12.1%，而月內按揭申請宗數亦大減36.2%，新造樓按價量同步下調。不過，金管局總裁陳德霖依然指出，未來樓市仍有不明朗因素，整體貸款需求仍然強勁，貸款息率會向上，提醒市民留意利率上升風險；而且目前按揭息口僅約1厘，遠低於97年時的逾10厘，令目前風險較97年時高。

金管局的住宅按揭調查數據顯示，4月份新批按揭貸款額按月大跌36.7%至276億元，一手及二手市場所批出的貸款分別減少22%及39%，總宗數減少36.8%至1.09萬宗；至於新取用住宅按揭貸款額按月跌12.1%至269億元，再次跌穿300億元水平，而四月份按揭申請宗數亦按月減少36.2%至1.48萬宗。

### 收緊按揭成數奏效

市場人士認為，按揭申請下跌，主要因日本地震後令市場觀望氣氛轉濃，及後銀行自三月起連環調升按揭息率，令市民轉按意慾減弱，加上去年收緊物業按揭成數亦奏效。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示，3月份的日本大地震，確令4月的新造按揭價量齊跌；其後銀行

調高拆息按揭（H按）息率，其與最優惠利率按揭（P按）的息差逐漸拉近，甚至扯平，亦令置業人士轉按意慾減弱。劉圓圓亦特別提到，金管局多次收緊物業按揭成數奏效，市民按揭負擔比率跌至54.5%的歷史新低，明顯低於去年底逾60%的水平。

### 關注個別銀行風險管理

因應資本成本增加，本地銀行3月中至今，已三次調高H按息率，現上限最高達H加2厘，「捨H取P」的現象持續，截至4月底，新批按揭中H按佔比89.8%，較3月下月跌近2個百分點；P按則佔8.7%，較3月的7.4%有所提升。中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示，目前該H按選用比例會否大降亦言之尚早，最終仍視乎銀行所批出之H按實際息率，與P按之息差幅度，如最終批出之H

按息率仍普遍處於H加1.5厘水平，短期內H按選用比例仍會偏高。

縱然按揭貸款有所回落，但陳德霖指出，仍有個別銀行的貸款計劃仍較進取，當局關注其風險管理。陳德霖昨出席立法會會議後表示，就收到銀行此前所提交的本年貸款計劃，大部分銀行今年餘下時間的貸款，都比首季放緩，但仍有部分銀行對爭取存款及貸款增長的假設仍較進取，會個別與銀行研究，避免貸存比率急劇上升，以及增加流動性風險。

### 料未來半年持續加息

陳德霖又再度提醒市民，本港受資金供求趨緊影響，料未來6個月貸款利率將會持續上升，冀市民留意管理利率上升風險；他特別提到97年樓市高峰時，最優惠利率達9厘（見圖），按揭利率達10厘以上，而現時不少市民的實際供樓息不到1厘或稍高於1厘，故目前利率低企的環境一定會逆轉，而上升幅度之高，令目前風險會較97年時高。

為加強銀行按揭信貸風險管理而成立的正面按揭信貸資料庫，自4月起運作以來，客戶反應一直不佳，金管局副總裁阮國恒承認，目前現在客戶的提交資料的比率僅達5%；但新申請按揭者均須同意銀行翻查信貸資料，料經過一段時間後，將有助強化資料庫的內容。

# 促審慎貸款予境外人士

香港文匯報訊（記者 馬子豪）本港樓價持續上升，有言論指是內地人紛紛來港買樓而推高樓價，更有部分聲音認為港府應限制內地人來港買樓。繼金管局前總裁任志剛上週不贊同限制內地人買樓後，現任總裁陳德霖亦同樣認為，目前當局未有限制外來資金買樓的相關政策研究。他稱，本港對境外人士申請按揭一視同仁，但會要求銀行審慎留意借款人的收入來源。

### 留意非本地收入比例

陳德霖表示，推出限制買樓措施必須小心處理，因任何收緊措施均有可能打亂市民的置業計劃；而目前當局亦未有限制外來資金買樓的相關政策研究。但他謂，會提醒銀行審批按揭時，要留意申請人之非本地收入比例，以確保其還款質素，不論是否本港居民亦是如此做法。

在昨日的立法會會議上，多位議員要求金管局加強按揭審批，如有議員建議銀行收緊非本港居民的按揭成數，遏止炒樓活動；亦有建議說，應為銀行設立中長期貸款比例，收緊短期貸款業務。

前金管局總裁任志剛上週六指出，現時香港樓市高企，主要是樓市面向整個內地市場，不再是700萬港人的市場，即使內地有十萬分之一的人來港置業，需求都會突然變大。但他說，不贊成限制內地人士來港買樓，認為有違自由市場原則，建議政府對發展商的囤地情況，應有措施作限制。

特首曾蔭權早前亦就此問題指出，香港是一個開放市場，打開門做生意，如果對外來人士作出限制，必須小心研究，對於議員的建議，相信要到「絕境」，才會作出考慮。

# 金管局：人民幣未取代港元

香港文匯報訊（記者 涂若奔）本港人民幣存款量屢創新高，有分析擔憂港元有被人民幣取代之勢。金管局總裁陳德霖對此回應稱，本港人民幣存款雖然高達4,500億元，但其中三分之二是來自企業存款，個人存款只佔三分之一，而市民亦未必是全部用港元去兌換人民幣，由此可見市場並未對港元失去信心，目前談港元會否被替代是言之過早。

陳德霖表示，企業的人民幣存款並非由兌換而來，而是來自於與內地做生意後收回的款項，由以前收美元改成現時收人民幣。此外不少歐美企業使用人民幣作貿易貨幣，亦將人民幣存在本港銀行。至於市民的人民幣存款，他稱，有每日2萬元人民幣的兌換上限，市民有可能直接將持有的其他外幣兌換成人民幣，但未必全部用港幣兌換。

### 存款增加 符離岸中心功能

陳德霖並指出，若市場對自身的貨幣缺乏信心，將會出現當地市民之間不用本幣交易、轉用外幣交易的趨勢，目前本港並未出現此種現象。他認為，人民幣存款量的增多，是本港作為離岸人民幣中心成功的表現，但目前難以預測到年底時人民幣存款總額會達致何種水平。

金管局副總裁彭麗雲亦表示，本地人民幣存款主要由個人兌換及貿易結算兩方面組成，且以貿易結算增長為主，預計兩者今後都將持續增長，但難以估計增幅。他又指出，人民幣資金池正在本港形成，截至今年3月底，本地銀行人民幣存款季度增長1,366億元，增至4,514億元。

# 外匯基金季賺242億增3倍



■彭麗雲（左）表示，本地人民幣存款主要由個人兌換及貿易結算兩方面組成。香港文匯報記者梁祖彝 攝

### 外匯基金投資表現

項目 (億元)	今年首季	去年末季	去年首季
投資收入 (虧損)	242	59	111
利息及其他支出	(12)	(12)	(9)
淨投資收入 (虧損)	230	47	102
財政儲備分帳	(92)	(86)	(85)
法定組織分帳	(11)	(11)	(8)
附屬公司投資估值變動	(7)	10	(9)
外匯基金盈餘增加 (減少)	120	(40)	-

數據來源：金管局

製表：香港文匯報記者 涂若奔

香港文匯報訊（記者 涂若奔）受惠股票及外匯投資贏錢，外匯基金今年首季投資收入242億元，按季大增3.1倍。金管局總裁陳德霖在展望投資環境時指出，下半年仍存在諸多不明朗因素，包括歐美經濟及債務問題能否改善、新興市會否過熱等，預料市場仍會有較大波動。

金管局昨公布，外匯基金首季投資收入242億元，較去年同期增加111億元增長1.18倍，較去年第四季的59億元勁增3.1倍；其中香港股票投資收入為35億元；其他股票為89億元，外匯投資收入為145億元，其他投資收入為2億元，惟債券投資則錄得29億元虧損。

### 財政儲備分帳92億

外匯基金首季淨投資收入為230億元，撥歸財政儲備的金額為92億元。首季外匯基金累計盈餘增加120億元。

陳德霖昨表示，首季外匯基金錄得理想數據，主要是因為香港及全球股市均表現不俗，再加上美元偏弱導致錄得匯率收益所致。雖然債券錄得輕微虧損，但他認為債券可起到對沖作用，有助穩定基金的回報波幅。

展望全年，他指出，第二季股市表現不錯，但下半年存在諸多不明朗因素，包括美國和歐洲經濟是否能維持增長、歐債及美債問題是否能解決，以及新興市場經濟是否過熱等；另外，若加息率繼續上升，必然對債券收入有不利影響。

### 無法預計下半年表現

陳德霖相信，未來投資市場波動將較大，環球股市可能未能如想像般強勢，故無法預計下半年外匯基金的表現。金管局副總裁余偉文亦認為，餘下三季外匯基金投資仍將受到外圍市況波動影響。他稱，金管局會繼續維持審慎原則管理外匯基金。

陳德霖又引述市場調查預測，美國今年經濟增長為2.7%，歐元區為1.7%，日本則為零，均較今年3月份的預測有所調低。他指出，美國房地產市場仍然疲弱，通脹周期走勢存在變數，歐洲經濟亦仍受歐債危機影響，主要國家如德國和法國將增長緩慢，但總體尚算平穩增長。日本則受震於地震，短期內旅遊、經貿都將受到影響，但估計今年年底到明年間將會復甦，主要因重建動力大。