



# 美降評級 息口趨升

# 港樓價加速下滑

## 短期料跌5% 業主減價幅度擴大



香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 標普降低美國主權AAA信貸評級，美國國債息率勢必上升，全球經濟及金融市場大受衝擊，香港經濟放緩，利率有機會上調，學者及財金界人士都相信，會加快近年急速上升的香港樓價向下調整速度，短期樓價料回落5%。近日小業主的減價幅度漸擴大，甚至以低於銀行估價先行離場。

交通銀行首席經濟及策略師羅家聰昨表示，香港是開放型經濟，資金容易撤離，上周五股市大跌可能會維持一段時間。他認為，香港的樓市本身受政府連番出招及增加土地供應，及有可能復建屋下，已存在多項不利因素，交投持續萎縮，如今美國信貸評級下降，外圍利率會提早上升，定必會扯高香港的按揭利率，亦會加速催化香港樓市向下。匯豐亞太區業務策略及經濟顧問梁兆基亦認為，預期降級事件會令金融市場波動，息口亦可能會上升。

### 專家料延長樓價調整期

中原地產研究部聯席董事黃良昇相信，近日金融市場波動，將會延長樓價的調整期。回顧3月份至6月份銀行曾四度加息，樓價進入調整期，中原城市大型屋苑領先指數持續在高位反覆橫行已長達四個月，最近環球股市大幅波動，港股走勢向下，將拖累本地樓市，料樓價調整幅度可達5%。

前美國財政部副部長羅傑·奧特曼早前為《金融時報》撰文已表示，標普下調美國評級，意味着美國國債利率將微幅上升，所有聯邦政府擔保債務的成本也將上升，其中包括房利美與房地美的債務。鑑於「兩房」支撐着美國幾乎所有的新增抵押貸款，未來的購房者將被迫支付更多的利息。

看淡市場前景下，業主減價求售心切。中原趙鴻運表示，太古城昨日只有一宗成交，比上週減少一半，業主主要減價下才可成交，該單位為太古城高層高層D室，面積675呎，業主原叫價688萬元，其後減價13萬元(減幅2%)至675萬元易手。

### 城市花園低估值13%成交

中原林龍南表示，北角城市花園8座中層E室，面積1,176呎，銀行估值約1,265萬元，而市場同類單位放售價約為1,250萬元，但業主肯以1,100萬元易手，低於銀行估值達13%，反映業主沽盤心切，寧願止賺離場。

西貢帝琴灣一名業主有感放盤3個月來睇睇樓人，但卻乏人出價，在看淡後市下業主減價52萬元(減幅6%)，將單位以798萬元沽出。世紀21徐永成表示，該單位為帝琴灣凱琴居18座低層A室，面積1,367呎，平均呎價5,838元，低於市價約3%。

### 嘉亨灣業主減價30萬離場

利嘉閣陳家豪指出，西灣河嘉亨灣1座中層D室，單位兩房開則，外望維港海景，建築面積692呎，業主於7月初開價680萬元放售，後減價30萬(減幅約4.4%)至650萬元即獲承接，呎價約9,393元。

中原蔡日基表示，奧運站8月以來的二手成交明顯回升，業主一般減價3%，令二手成交按月回升3倍至7宗。

### 減價效應 奧運站交投回升

香港置業業姚南指出，現時不少二手業主肯面對現實減價，部分減幅達10%，令二手交投略為回升，以美孚新邨而言，昨日亦有2宗成交。

# 專家料港背神州受影響較微

香港文匯報訊(記者 涂若彬、梁悅琴) 美國主權評級被標準普爾調低，多位學者和分析師均指出，此舉雖然對本港的資本市場影響較大，但對經濟僅有間接影響，且屬於可控範圍，預料本港經濟下半年的表現將略有放緩，一些與出口相關的行業受到衝擊較大，但只要內地經濟仍保持穩定增長，本港應不會陷入金融海嘯期間的衰退局面。

### 巫伯雄：航運製造業料最受衝擊

浸會大學經濟系副教授巫伯雄接受香港文匯報電話訪問時預料，本港的經濟增幅無可避免將因美國降級事件有所減慢，但強調幅度不大。他認為，與出口相關的航運業、製造業、若干工業項目和貿易商將遭受最大影響，由於美國始終是全球最大的消費市場，這些行業較為依賴美國經濟的表現。尤其是一些在內地設廠生產，將產品出口到美國的企業，今後一段時間或將較為困難。

但巫伯雄指出，本港和亞洲各國的經濟狀況普遍良好，相信有關影響更多是在資本市場層面。他稱，目前美國的主權被標準普爾調低，借貸成本將會因此上升，但香港自身的評級仍保持不變，故他不認為香港的息口和融資成本將會大幅上升。現時的主要問題是投資者對市場的信心較差，一旦信心回復，對資本市場和經濟都將有正面影響。

### 梁兆基：歐債尚遠約 影響將更大

匯豐亞太區業務策略及經濟顧問梁兆基亦認為，本港一些出口企業的主要市場在美國，難免受影響，但總體而言美國降級事件對本港影響有限。他稱，市場早已理解美債情況，整體對美債仍有信心，但他預期降級事件會令金融市場波動，息口亦可能會上升。他又表示，關注歐債危機，因為意大利是歐盟的大經濟體，一旦出現違約危機，影響會更大，具體要視乎歐盟和歐洲央行如何防範。

### 羅家聰：短期現企業破產潮

交通銀行首席經濟及策略師羅家聰預料，美國遭降級後，美元相關利率將會上升，從而推高資產價格，增加企業融資困難，相信短期內或會出現企業破產潮。

香港科技大學經濟學系主任雷鼎鳴分析，新興國家大量資金在別無選擇的情況下，仍會持續買美國國債。標普此次調低美國主權信貸評級會促使中國進一步增加進口，降低貿易順差，減少購買美債。

根據統計處的數據顯示(見表)，美國為本港第二大出口市場，今年上半年香港出口往美國的商品貨值達38.14億港元，升9%。

### 港出口對美依賴越來越低

然而，過去20年，美國市場佔香港出口貿易的比率不斷下降，由80年代末佔25%減至06年的15%，基於華南地區口岸基礎的擴展及改善，香港的貿易結構持續由轉口貿易轉向離岸貿易，反映美國經濟放緩對香港出口貿易的直接影響應比80及90年代時輕微。取而代之，現時香港出口往內地佔香港的整體出口已近一半，比90年代初少於30%份額為高。基於內地加入世貿而增加出口貨量和加快貿易開放步伐，其內部需求又持續增長，內地經濟已成為香港出口增長的重要因素。

今年初多家大行均對香港今年經濟持樂觀看法，預料全年增幅超過5%。摩根士丹利今年5月將本港2011年GDP增幅預期由5%上調至6%，匯豐今年首季時亦將本港增幅由4.7%調高至5.2%。瑞信、渣打、美銀、東亞銀行均估計增幅為5%。高盛亦估計增長5.2%。



# 美元弱上加弱 港通脹勢加劇



美元受壓，拖累與之掛鈎的港元，香港通脹料進一步被推高。

香港文匯報訊(記者 文森) 標準普爾降低美國主權信貸評級，由AAA降低一級至AA+。港府發言人表示，當局注視金融市場反應。香港中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量認為，評級將令本已疲弱的美元受壓，拖累與美元掛鈎的港元，香港進口貨品或受匯價影響，來貨

價更高，進一步推高香港通脹，最快今年第四季浮現。強積金亦受美債貶值影響，投資回報減低。

### 港府密切注視市場反應

港府發言人表示，雖然評級下調是市場預期之內，但其他信貸評級機構亦可採取相同行動，市場情緒和信心的變化，令市場波動加劇，不利美國疲弱的經濟復甦，港府注視金融市場反應。

金管局發言人亦表示，今次標準普爾下調美國的主權信貸評級屬市場預期之內，反映美國公共財政中長期所面對的壓力。發言人又稱，今次下調對金融市場的影響有待觀察，金管局會繼續密切監察下調對

環球金融市場所造成的反應。

### 莊太量：進口價勢必扯高

莊太量指出，美國主權信貸評級被降級，必定會令美元受壓，港商進口貨品不論以港元或美元結算，在匯價影響下，進口價勢必扯高，但由於影響通脹因素頗多，美元只是其中一個因素，他預料衝擊不會在短期內出現，預料會在第四季數據上反映。至於強積金方面，他指出若持美的投資組合短期內或會受影響。

香港中小企協會創會會長余繼泉表示，評級下調對中小企最直接的影響是對美貿易的壞帳風險提高，銀行因而收緊借貸，中小企只能無奈向息口較高的銀行借款。

# 港股或下試二萬點



香港文匯報訊(記者 涂若奔) 標準普爾下調美國主權信貸評級，令環球金融市場難免再受打擊，證券界人士普遍對港股本周走勢持悲觀看法，恒指有可能下試20,000點關口。

凱基證券亞洲有限公司營運總裁鄭民彬(見圖)接受本報電話訪問時預料，港股本周將較為波動，主要反映市場對美國主權評級被調低的憂慮。他稱，雖然陸續有大公司公布業績，且盈利表現較好，但對股市的幫助不大，恒指本周的表現很大程度視乎美聯儲是否會推出穩定市場的措施，以及投資者是否能盡快消化目前的眾

多壞消息，假如二者均能實現，恒指亦有機會出現反彈。

### 鄭民彬：二萬點可入市

鄭民彬又建議，若恒指跌至20,000點左右時，投資者可考慮入市。他指出，在該水平恒指的市盈率僅為10至11倍，已是買入的好時機。投資者若此前已經沽貨獲利，目前無大量重貨在手，買入的風險不算很高。

對於港股何時能見底，鄭民彬未有作出預測，僅指受到美、中兩大經濟體的政策影響。他估計，美聯儲將長期維持低息環境和寬鬆的貨幣政策。而中國內地將視乎通脹是否能受控，他估計，7月的通脹仍高，但8月可見頂，9月有望回落，屆時若

全球經濟衰退，壓抑通脹或將不再是首要任務，內地有可能重新將刺激內需和保持經濟增長擺在首位，於今年第四季時有條件令從緊的政策略為放鬆。

### 葉尚志：恒指料繼續下行

第一上海證券首席策略師葉尚志亦表示，美國主權評級被調低，對本周的港股走勢肯定有負面影響，預料恒指將會繼續下行。他亦認為上市公司公布業績對股市無幫助，因為業績概念此前已經被偷步炒上。他指，本港、內地乃至亞洲的經濟狀況其實都不錯，但美國和歐洲的債務均未徹底解決，相信未來美歐經濟將會放緩，如投資者的信心疲弱不振，將會繼續影響股市表現。