

源跌(點)	源跌%	源跌(點)	源跌%	源跌(點)	源跌%	源跌(點)	源跌%				
香港恒生指數	16822.15	-770.26	-4.38	深州B股指數	休市	悉尼普通股指數	3960.68	-109.41	-2.69		
滬深300指數	休市			深證成份指數	休市	新西蘭NZ50	3315.74	-27.60	-0.83		
上海A股指數	休市			東京日經225指數	8545.48	-154.81	-1.78	雅加達綜合指數	3348.71	-200.32	-5.64
上海B股指數	休市			台灣加權平均指數	7013.97	-211.41	-2.93	吉隆坡綜合指數	1367.52	-19.61	-1.41
上證綜合指數	休市			首爾綜合指數	休市			曼谷證交所指數	869.31	-46.90	-5.12
深圳A股指數	休市			新加坡海峽時報指數	2621.40	-53.76	-2.01	馬尼拉綜合指數	3865.83	-133.82	-3.35
								法國CAC40指數	2907.97	-73.99	-2.48

# 股災打擊 劈價燒至店舖

## 尖咀地舖減17%成交 二手樓議價幅度擴至10%

香港文匯報訊(記者 周穎 顏倫樂)受歐美債務危機影響，導致港股大幅波動，加上環球經濟前景陰霾未明，物業市場氣氛大受影響。新盤黃竹坑新盤深灣9號僅以貼市價開售；二手業主面對現實，接受擴大議價幅度，鰂魚涌太古城、紅磡黃埔花園等大型屋苑出現減價5%至10%個案，甚至有尖沙咀地舖劈價1,450萬元沽出，減幅達17%。

利嘉閣(工商舖)地產聯席董事郭永康昨日表示，尖沙咀亞士厘道24-38號地下A2A、A2B及B號舖，原業主日前原叫價約8,500萬放售，及後議價空間加大，最後以7,050萬連租約成交。據悉，原業主明基能源主席黃偉昇及有關人士於去年底以6,850萬元購入，今年5月以8,500萬元放售，及後見市況回軟減價1,450萬元沽貨，減幅17%，以舖位面積1,600方呎計算，成交呎價為44,063元。業主是次交易獲利只有200萬元，物業升值僅2.97%。上址包括兩個舖位，面積各約800平方呎，現租客為兩家食肆，月總租金17.5萬元，租約期約3年。據悉買家為資深投資者蔡伯能。

### 旺角街舖減價放租

事實上，受股市災影響，近期舖市有回軟跡象。有業主早前位於堂下旺角彌敦道732號地舖連入則間，為吸納穩定租客，業主原本叫價18萬元放租，最終減幅16%至約13萬元，呎租約46元，租約期3年，租予連鎖傢俬店。



■尖沙咀亞士厘道24-38號地下A2A、A2B號舖(右)及B號舖(左)目前租予食肆經營。

郭永康指出，最近業主叫價「已經無咁進取」，叫價減幅4%至8%，同時亦有在股市市場損手的準買家臨時縮沙，不過始終只佔少數。他認為，現時商舖市場仍然活躍，現時只是大漲小回的循環現象，大幅劈價只是極個別個案，畢竟舖位供應始終有限，並只會愈來愈少。當市場出現回軟時候，立即獲買家承接。

### 施政報告前急出貨

另一方面，住宅市場同樣現減價個案。中原趙鴻

運表示，太古城觀海台南海閣中層D室成交，面積597呎，原業主最初叫價580萬元，最近見股市不穩，又擔心政府對施政報告再出重招，自願降價約7%至538萬元並獲成交，平均呎價9,012元。

另外，黃埔花園二期14座中層C室，面積469呎，近日亦以低市價6%易手，單位成交價約340萬元，折合呎價7,249元。中原黎浩棠指，業主原先開價360萬元，見近日市況不明朗，決定止賺離場，終降價20萬元沽出。原業主於去年1月以262萬元入市，賬面仍賺78萬元。

## 港本季貿易結額度倍增

香港文匯報訊(記者 馬子豪)本港人民幣清算行中銀香港(2388)目前在上海兌換人民幣的每季額度為40億元(人民幣，下同)，金管局指出第四季的額度可望增加一倍至不超過80億元，但會否成定額則要在季度結束後再行檢討。

### 去季滿額無礙結算正常

中銀香港副董事長兼總裁和廣北表示，透過上海窗口處理的人民幣兌換額度在第四季倍增後，在短時間內可符合本港和全球人民幣貿易結算的需要，額度是否足夠仍要視乎市場需求。渣打香港行政總裁洪丕正亦歡迎有關措施，認為是內地支持本港人民幣業務繼續發展，又指該額度只是輔助性質，即使額度在去季爆滿，貿易結算仍運作正常，足證香港貿易結算交易市場有深度及闊度。

金管局發言人則重申，上海兌換窗口只是一個輔助性，而非主要的人民幣貿易結算的兌換來源，強調本港離岸人民幣市場，能以自身人民幣資金去應付企業支付需求。對於今季額度增至80億元，發言人指此並不代表以後每季均為80億元，仍要於每季結束因應市場需求作檢討。

對於上季額度突然爆滿，且是人民幣由香港匯至內地，箇中是否與近日環球股市波動，有銀行急於沽出人民幣有關，洪丕正則認為近期波動市況只屬短暫性，長遠而言人民幣買賣均有需求，不會出現單邊額度爆滿。恒生銀行(0011)總經理兼財資及投資業務主管馮孝忠則稱，上季額度提早一周用罄，並不反映市場對人民幣的投資態度轉變，而是出入口商因應外匯匯價而選擇不同地方進行結算。

### 和廣北撐人幣長遠前景

和廣北又表示，即使於近日人民幣匯率貶值，但預期人民幣長遠仍會持續升值；又認為現時離岸人民幣匯率(CNH)與在岸人民幣匯率(CNY)脫節，這也只是短暫的現象。建銀國際報告則指，CNH匯率回軟表明在可自由兌換的離岸貨幣市場，其實可反映市場變化，可為未來內地資本賬開放和人民幣實現自由兌換作參考作用。



■本港銀行界人士認為，新增額度將滿足離岸市場日益增長的貿易結算需要。 中通社

## 投資者寧少賺趕套現

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)股市近月表現奇差，加上政府年內推出多項樓市措施，投資者為套現，減價也幅度也越來越大。利嘉閣吳英傑指出，屯門區有投資者減價合共25萬元將時代廣場單位售出離場，累積減幅達10%。涉及B座低層07室，面積約512呎，今年3、4月開價245萬元，及後見股市走勢一浪低於一浪，遂分數次減價至220萬元才能吸引買家承接單位，成交呎價約4,297元。

### 二手樓議價空間擴闊

賣方在去年10月推出額外印花稅後以196.5元購得單位，持貨一年至今轉手，帳面獲利23.5萬元，但若扣除釐印費、代

理佣金、律師費及其他使費，實際獲利不多。

此外，馬鞍山嘉華星灣灣2座低層C室錄得低於市價6%的成交個案。世紀21奇豐物業徐永成表示，業主原先叫價430萬元，減價7%至400萬元獲換樓客承接，每呎約5,540元。原業主去年1月購入物業，當時作價363萬元，現帳面仍賺37萬元。

中原徐可志表示，馬鞍山海典灣6座中層B室，業主感後市不太明朗日前決定放盤，並以低於市場價錢開價。該單位面積657呎，成交價約352萬元，折合呎價約5,358元，比市價低約5%。徐可志指，又指，海典灣現時普遍願提供約2至5%之議價空間。

## 西環舊樓減價1億重招

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)近月股樓齊跌，市場現物業劈價推售個案，情況有如「火燒連環船」。中國中冶旗下西環南里4至14號舊樓昨日減價1億元重新招標，意向價為4億元，本月18日截標，金額減幅高達20%。

中國中冶上月8日以底價7,000萬元強拍及統一南里4至14號業權，翌日即極速推出招標，並於月底截標，前後時間不足1個月，反映業主出售意慾甚高。然而，消息人士稱，接獲的3份標書均未達意向價5億元，甚至連4億元亦未到達，故中冶決定重新招標，再委託第一太平戴維斯負責標售物業。第一太平戴維斯投資部資深副董事

鄭漢華表示，近期市況急速變化，加上物業早前估價5億元屬偏高，故是次重新招標的意向價調低至4億元。業界人士指，以中國中冶的收購價約3億元計算，物業隨時只賺微利，反映業主因市況轉差，寧願套現離場。

### 趕及「發水」舊例重建

中冶去年透過公開招標，以2,457億元投得南里舊樓95%業權，其後再購入地下8號舖的業權。現址為一排7層高商住樓宇，鄰近未來西港島線出口，地盤面積約5,141呎，以「發水」舊例下獲屋宇署批出圖則，允許興建1幢34層高住宅大廈，可建樓面約4.11萬呎。

# 畢馬威憂慮港銀「缺水」



■畢馬威香港金融服務業務主管合夥人華馬田。

香港文匯報訊(記者 馬子豪)畢馬威會計師事務所昨日發表本港銀行業年度調查報告指出，去年強勁貸款增長帶來港元供應短缺，加上人民幣的需求加劇港元的消耗，銀行被迫加息吸收存款以紓解資金緊絀，港元的流動性問題日益成為本地銀行的隱憂。

### 銀行股狂瀉 中銀一年新低

憂慮港銀流動性乾涸風險增加，本地銀行股昨隨大市狂瀉。大新(2356)跌勢最急，跌8.3%；東亞(0023)及恒生(0011)分別下跌7.4%及2.5%，收報22.35元及89.5元；中銀香港(2388)跌幅達6.2%，收報15.66元，創一年新低。

今年以來，港銀開關金荒，一方面吸納存款困難，另一方面又要兼顧放貸以確保盈利，在貸款升、存款降情況下，8月業界整體貸存比率升至

84.7%。不過，畢馬威相信，隨著銀行不斷調高息率吸引存款，而且重新調整資產配置以符合監管新規，預料港銀的貸存比率將會下跌，惟仍要面對淨息差低企問題。

### 存貸比率預料趨勢回落

畢馬威調查報告指出，港元流動性收緊為港銀迫切問題，箇中原因與存戶鍾情於人民幣存款不無關係。在港元存款增長落後於貸款下，令港銀貸存比率越推越高。畢馬威香港金融服務業務主管合夥人華馬田表示，現時銀行傾向加息吸引存款，加上部分銀行傾向重調整資產負債表，相信可令貸存比率不斷攀升的趨勢扭轉。

調高存息暫且可解決資金短缺，惟在低息環境亦對銀行淨息差構成極大壓力，該行調查發現銀行越來越依賴

強勁的貸款增長，以抵銷淨息差的收窄。在收入難以大幅增長下，有銀行如匯控(0005)以大舉削支來確保盈利，畢馬威中國合夥人黎嘉賢認為，該行為相信引發業界裁員潮，料其他銀行可透過精簡結構，或將人手轉而開拓新業務，避免裁員。

### 中信國際遞增存息吸客

另外，中信銀行國際推出高息港元及人民幣9個月定存，而由第7個月起，存息將以兩倍計算，存戶可於屆時增加本金，以獲得更多利息。此計劃開戶門檻為20萬等值之港元，計劃於12月底為止。

## 惠譽確認香港AA+評級

香港文匯報訊 國際評級機構惠譽國際昨日確認，香港長期外幣和本幣發行人連約評級為AA+，前景均為穩定。該行同時確認香港的AAA地區上限評級，以及F1+的短期外幣發行人連約評級。該行又預計香港2011年至12年實際本地生產總值(GDP)平均增長率為4.5%，顯著高於AA和AAA評級國家和地區2.1%的中值水平。

惠譽亞洲主權評級部門負責人Art Woo指出，經濟基本面的強勁表現，以及政府採取宏觀審慎舉措，該行相信香港能夠應對在內地金融頭寸過快增長以及房地產價格高漲帶來的潛在風險。

### 財政穩健 港銀樓市隱憂

該行又表示，香港主權信用可靠性仍受到強勁增長前景以及良好外部和公共財政狀況的共同支持，而且香港經濟有望繼續得益於與內地經濟的一體化。不過，港府推出一次性的紓困措施將令港府於財政盈餘

由去年佔本地生產總值4.2%，下降至出現財政赤字0.5%。

然而，本港的銀行體系及樓市則存在一定風險，惠譽指出，在未有財政及貨幣收緊政策下，通脹可能惡化，樓市存在泡沫風險，樓價或出現大跌情況。同時，本港銀行體系現正面對新的風險，其中非銀行中資企業及對外索償佔總資產比例由08年底的10%，上升至今年6月底的24%。

### 降環球經濟增長至2.6%

另一方面，惠譽將環球經濟增長預測調低，今年經濟增長由上一份季報預測的3.1%降至2.6%，增幅為自2009年以來最低。雖然該行不預期會出現雙底衰退，但認為出現衰退的可能性正增加。

惠譽主權研究組董事Maria Malas-Mrouch指，近期金融市場的波動及各國財政政策不明朗已推毀市場信心。金融市場波動性惡化可令去風險行為進一步擴



■惠譽相信香港能夠應對在內地金融頭寸過快增長以及房地產價格高漲帶來的風險。 中通社

大，並導致信貸更加緊縮，以致經濟衰退的可能性增加。該行目前對歐元區經濟季度增長的預測為接近零。

## 保險業毛保費增11%

香港文匯報訊(記者 余美玉)香港保監處昨日公布去年本港保險業務的統計數字，毛保費總額增加11%至2,050億元，佔本地生產總值11.8%，而09年則佔11.3%。

與09年比較，一般保險業務的毛保費及淨保費於去年分別上升8.7%至311億元及5.9%至217億元。整體自留額比率由71.9%微降至70%。毛保費上升主要由財產損壞業務所帶動，其毛保費增16.8%至66億元。

金錢損失業務於去年錄得8.12億元的承保利潤，成為承保利潤的最大來源，主要原因是物業市場暢旺帶動按揭擔保業務及信貸業務的申索較低；財產損壞業務和意外及健康業務則分別繼續錄得6.73億和4.64億元的強勁利潤。

長期保險業務方面，新造個人壽業務上升28.2%至579億元，個人壽(非投資相連)和個人壽(投資相連)兩類業務皆錄得顯著的保費增長，前者新造保單保費上升25.1%至380億元，後者錄得34.7%的增幅至199億元，新造保單數目增加5.7%至1,014,609份。

至於有效長期保險業務方面，保單保費總額增加1,739億元，增幅為11.4%。個人壽業務仍為主要的業務類別，其有效保單保費達1,602億元，佔市場總額的92.1%，相關的保單數目增至900萬份，其淨負債為7,427億元。

### 退休合約供款降35.9%

由保險公司管理的退休計劃合約年付供款數額下降35.9%至100億元。截至去年底，退休計劃合約共59,005份，其淨負債達1,055億元。團體人壽業務的有效保單保費增加9%至16億元，其保單數目增加1.1%至16,263份，而淨負債亦上升3%至6.1億元。年金及其他業務(主要包括永久健康業務)的有效保單保費減少26.3%至21億元，佔長期保險業務總額的1.2%。