

銀行收遮 新盤按揭打回頭

胡文新：貸款有收緊跡象 商業借貸息率提升

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、趙建強）時近年底，銀行收緊按揭信貸，令部分買家大失預算，其中正開售的將軍澳領凱，早前有2至3個客因其按揭申請未獲銀行批出，最後要由長實系內的財務公司AMTD（尚乘）「上會」才可成交。合和實業（0054）董事總經理胡文新昨指出，近期銀行借貸的確有收緊跡象，加上金融市場動盪，監管機構對銀行審查比較嚴緊，銀行借貸亦比較審慎，公司商業借貸息率亦有提升。

長實地產投資董事黃思聰昨接受本報記者查詢時證實，領凱早前的確有2至3個客選購單位後，自己到銀行申請按揭時，因其入息證明未能達到銀行的審批要求，最終由長實安排旗下的財務公司AMTD「上會」，以解決其困難。他相信，這只是個別買家的問題，從已售出逾800伙的領凱的買家比例計，只有少於20%買家考慮選用AMTD提供的二按，反映銀行收緊按揭對選購3至4房戶的買家的影響不大。

尚乘協助領凱買家「上會」

事實上，為免銀行於年底前減少造按揭，部分發展商索性透過旗下的財務公司為買家提供按揭，華懋集團營業部總經理吳崇武表示，集團透過旗下的財務公司為九龍城「御·豪門」的買家提供最高70%一按，首2年按息為P+1.25%，其後按息為P。

合和實業董事總經理胡文新昨出席股東會時也承認，近期銀行借貸的確有收緊跡象，但他認為，今年上半年集資活動較多，相信是香港、內地目前銀行借貸轉趨審慎的原因。他強調，公司目前財務清晰，暫沒有集資需要。至於集團子公司可能發人債的問題，他表示集團正研究市場情況及有關法規，時機成熟時會考慮。他又指，多了人民幣集資渠道，對公司屬好事。

地產商提早準備「冬糧」

昨日有報道指，花旗銀行、中信銀行國際及交通銀行已暫停部分新造按揭貸款業務，但3家銀行昨日齊齊否



■黃思聰稱，銀行收緊按揭對選購3至4房戶的領凱買家的影響不大。

香港文匯報
記者
梁悅琴 攝



■胡文新表示，近期銀行借貸的確有收緊跡象。

香港文匯報
記者
趙建強 攝



■金融市場動盪，監管機構對銀行審查比較嚴緊，銀行借貸亦比較審慎。

認相關報道。永隆銀行按揭及私人貸款中心主管蔡爾全昨表示，近期確有客戶反映銀行審批貸款門檻明顯提高，相信是由於臨近年結，銀行需要提高存款利率吸納更多存款，增加資金成本壓力，減低了按揭貸款息差。他指，現時按揭貸款息差普遍低於1厘，因此銀行傾向選擇質素較佳的按揭客戶，以及發展息差較闊的貸款業務。

銀行收斂，有地產商則未雨綢繆，提早準備「冬糧」。繼恒隆（0101）及信置（083）後，新世界發展（0017）及新世界中國（0917）日前宣布供股，最多集資167億元。昨日有報道引述新世界發展總經理陳觀慶透露，該

公司9月為西貢大埔仔地皮補地價後，負債比率由中期公布的26%升至40%，集資可令財務更健康。他又指，集團擬於2015年前落成600萬呎應佔樓面，但未包括將來新購土地及農地轉換的地皮，故需要充足資金支持。

長實永續債券加碼2.3億坡元

長實發言人昨亦表示，長實繼今年9月發行5億新加坡元的永久續期債券後，近日再加碼發行2.3億新加坡元的永續債券，票面息率同樣為5.125%，可於5年後贖回。而星展銀行則擔任此次交易的唯一簿記行。



■谷祖明相信，今年市場稅貸的息率普遍會提高，以反映資金成本上揚。

香港文匯報
記者
余美玉 攝

加息燒至稅貸 遲借更高

香港文匯報訊（記者 余美玉）銀行資金成本上漲，加上息差收窄，按揭及私貸息率已回升，連息率向來較低的稅貸亦較去年高。富邦銀行估計，今年稅貸息率走勢會異於以往的「越戰越平」，反而越近新年，銀行因資金緊絀，料第二波的稅貸息率會更高。該行又指，未來會投放較多資源於按揭業務。

資金成本增 已加16點子

該行銀行消費金融部主管及高級副總裁谷祖明表示，基於資金成本增加，今年的稅貸息率較去年高出16個基點，最低實際年利率由2.45%升至2.61%，他相信今年市場稅貸的息率普遍會提高，以反映資金成本上揚，「其實今年息率並不算高，只是去年的息率不尋常地低。」

根據以往銀行界的稅貸戰，一般會「越戰越平」，但谷祖明提醒，由於稅貸利潤收窄，該行短期不會改變息率水平，而且越近新年，銀行資金會較緊絀，料今年稅貸息口將越來越高。

以往有不少打工仔會透過稅貸借平錢投資，但近月

市況波動，會否影響生意？谷祖明表示，去年申請人數達4位數，平均借貸額為10多萬元，多用於消費、交稅及投資，稅貸佔私人貸款組合約25%至30%。新稅貸計劃推出短短3、4日，市場反應熱烈，申請人數約有40至70人，獲批貸款金額達700萬至900萬元，料今次的申請人數及貸款金額較去年增長兩至三成。

有人借稅貸投資人民幣

他續稱，申請者當中七成是舊客，三成是新客，客戶投資習慣不會突然改變，即使市況不佳，投資者仍有出路，「聽說有人借稅貸投資人民幣，回內地做定存或買理財產品，回報有4至5厘。」

雖然本港銀行的貸款增長有放緩，但富邦表示，首9個月的整體個人貸款規模正常增長，未有放緩跡象，並較去年同期上升5%至8%，壞賬比率則沒有變化。

按揭息率仍有上升壓力

至於樓宇按揭方面，由於本港的按揭市場相對健康及穩陣，對銀行盈利有明顯貢獻，因此未來會投放較

多資源於按揭業務，雖然8月份的申請人數有所下跌，但隨後已重返正常水平，過去數周更有明顯增長，至於按息則仍有上升壓力，而中小型銀行都會以龍頭銀行馬首是瞻。

新官上任不足三星期，谷祖明滿腦大計，尤其是信用卡方面，他坦言本港信用卡市場已十分成熟，近乎飽和，故他放眼海外，「我正構思與台灣母公公司合作，讓港人持香港的富邦信用卡，到台灣飲食亦可獲優惠，希望明年可以實行。」

港股失守萬八 成交6周最低



香港文匯報訊（記者 周紹基）法德兩國對歐債危機的解決方案仍存分歧，德國總理更表示不可能於本周末的歐洲峰會中，得出完整的解決方案，外圍股市回落，港股亦不能倖免地下挫，恒指低開11點，曾一度挫逾500點，低見17,782點。尾市跌幅收窄，全日收報17,983點，失守萬八點，跌326點，成交額減至529億元，是6周以來最少的成交。但衍生工具的成交仍然活躍，佔大市總成交逾36%。

衍生工具佔成交仍高逾36%

信達國際研究部高級分析員趙暉文指出，市況不明朗下，散戶都不傾向持貨過夜，令以「即日鮮」為主的衍生產品交投活躍，正

股成交則不斷萎縮。他認為，情況要到後市有明確方向才會好轉，惟歐債解決方案的討論應會持續至明年，所以大市成交會繼續偏低，要注意的是當大市低成交，大戶「挾上質低」都相對容易，炒指數上落的投資者要小心風險。

永豐金融集團研究部主管涂國彬認為，外圍充斥太多負面消息，加上成交縮減，港股缺乏上升動力，料後市於18,000點爭持。他又稱，歐債問題並無快速解決的辦法，影響中資保險股的收資收益，加上內地保監的監管愈收愈緊，未來業務增長卻在放緩，令內險股成為近期沽售對象。

內地收緊監管 內險股急挫

內地保監限制保險公司持有次級債券的規模，觸發內險股被大手沽售，散戶愛股國壽（2628）再大跌6.68%，報17.6元，是昨日成交榜首。平保（2318）報49.8元，挫3.2%。太保（2601）跌5%，財險（2328）更大跌10.2%。

保險股拖累下，國指收9196.6點，跌252點。即月期指跌221點，高水86點。內房股繼續下滑，恒大（3333）跌7.14%，潤地（1109）跌6.7%，雅居樂（3383）及保利香港（119）挫逾4%，中海外（688）跌3.24%。

南昌站低價成交 豐禾市先兆

香港文匯報訊（記者 趙建強）

港鐵西鐵項目南昌站項目，目前以118億元低於市場預期成交價獲新地（0016）奪得，中標價更低於去年政府推出的每方呎6,582元樓面價。不過，「執平貨」的新地，股價下跌2.11%至每股97.2元，市場擔憂低價成交是跌市先兆。

高盛：看好項目

不過，高盛發表研究報告看好項目，指物業每方呎樓面總成本約6,365元，料落成後售價可達8,000元，以此計算，稅前

毛利率仍可超逾20%。該行仍對新地目標價及評級進行審視，目前目標價為166.8元，評級為「買入」。

合和實業（0054）董事總經理胡文新昨日出席股東會後指，近期本港十大基建陸續上馬，香港建

長實：中標價合理

有份入標的長實（001）亦認為價格合理，集團旗下長江實業地產投資董事黃思聰昨於記者會上指出，南昌站中標價格合理，並相信低於市場預期的中標價，不會對區內二手樓價帶來影響。

新地代理執行董事雷霆對奪得南昌站項目表示感到高興，認為項目條件及配套良好，且交通便利，認為有相當發展潛力。他又指出，由於地皮需配合鐵路興建及巴士站搬遷，使建築期較長，加上利息因素，雷霆認為成交價合理。

炒財「衍」不炒股

述評

歐洲債務危機懸而未決，加上投資者擔心全球經濟出現衰退，令香港股市近日極大波動，成交也大為縮減，但股票相關的衍生工具近日卻大行其道，成為投機者的樂園。

香港投資界人士指出，現時很多參與香港股市的散戶都極為短線，港股已淪為大賭場，窩輪及牛熊證令股市沉更為波動。

港股前日全日成交額只有574億元，但窩輪及牛熊證等衍生工具的總成交額達到237億元，佔大市總成交額574億的41.37%，創下歷來比例新高。在過去兩個星期，牛熊證及窩輪成交亦普遍佔大市比例超過30%。

扭曲市場運作不健康

經濟學者關焯照表示，衍生工具佔大市成交40%，已扭曲了股市市場的運作，反映在市況低迷下，長線投資者都不敢入市，只有炒家希望透過高槓桿工具，捕捉市場的波幅而獲利。他認為，這種投機性買賣往往令股民得不償失。根據調查，買賣衍生工具八成至九成都是輸家，即使是買正股的股民，有七成也是輸家。

不過，浸會大學工商管理碩士課程麥萃才指出，買牛熊證以專業炒家居多，他們應明白如何控制風險。「沒有人拿着槍指着他們買，所以他們應自己承擔因投資失利的責任」。根據港交所公布的數字，2009年有200萬股民，當中有75,000人投資衍生工具，而香港的窩輪及牛熊證成交額在全球數一數二。

散戶淪為大戶「點心」

從事證券行業逾40年的中潤證券主席蔡陳葆心表示，年輕人有賺快錢心態，他們用有限的本錢，希望可以「刀仔鋸大樹」，但他們沒有看到有什麼贏錢的例子，十居其九都是輸錢，淪為大戶的「點心」。她經常忠告年紀大的客戶，不要亂碰這些衍生工具，因為隨時不能「翻身」。

建議立例收取印花稅

香港投資者學會主席譚紹興認為，現時衍生工具主導了大市，是不健康的現象。雖然牛熊證成交上升，但由於政府沒有收取任何費用，得益的往往只是發行商，因此建議政府可立例針對窩輪及牛熊證收取印花稅。

■中新社