

本港「負資產」魅影再現

上季急升33倍 供款「綢繆」宜早

香港文匯報訊 (記者 余美玉) 今年第三季負資產數字按季急升33倍，回想97及03年樓價暴跌，不少負資產一族走上絕路，令市民聽到「負資產」三字也怕怕。專家就此指出，業主只要準時供款，且暫不沽售，物業即使淪為負資產亦沒有大影響。至於有意置業者，專家建議預留三成資金或承造最多八成按揭，以防樓價下跌變成負資產。

所謂「負資產」，即是已按給銀行的物業市值，低於未償還的本金，簡單而言即是資不抵債。經絡按揭轉介首席分析師劉圓圓表示，本港負資產情況最嚴重時為03年沙士時期，當時全港有逾10萬宗負資產，佔整體樓按約22%，而現時只有1,600多宗，佔比不足1%，市民無須過於擔心。

管理自身還款能力

假如物業不幸淪為負資產，業主有什麼方法應對？恒生管理學院商學院院長蘇偉文坦言無計可施，只可以繼續供款，兼望樓價回升。雖然銀行有權追收差價，惟劉圓圓指銀行一般不會這樣做，「因為銀行只着眼業主的還款能力，只要每期準時供款，業主根本不需要擔心銀行突然追收差價」。

劉圓圓稱，除非業主選擇於此時將物業沽售，而賣出價低於買入價，才有實際損失，否則就如買股票坐艇，一日不放，一日只是眼面損失，對於自住的業主而言，應該沒有大問題。

對於負資產個案上升，蘇偉文認為對後市影響不大，只是對有意入市的市民可能會心存戒心，擔心樓價再下跌。他又稱，目前本港經濟基調良好，與97年及03年很多打工仔失業或減人工，以致無法供樓的情況不同，惟有意置業的人士應做好準備，以防風險。

量力而為 拒「借到盡」

劉圓圓建議，置業者應按自己的負擔能力借貸，即使目前按息處低水平，資金成本較平，不少人趁機提高按揭成數「借到盡」。她指，理論上當樓價跌5%，九成至九成半的按揭借貸物業便會成為負資產，所以建議市民最好預留三成資金，或承造最高八成按揭，以防樓價下跌風險，供款佔入息比率亦不應超過四成，總之量力而為。



嘉湖估價相差30萬

香港文匯報訊 (記者 余美玉) 早前有銀行界人士指，由於樓價調整，加上負資產數目上升，銀行於物業估價方面會傾向保守，意味或會出現估價不足的情況。本報抽取香港、九龍及新界三個成交較多的樓盤單位，交給三家銀行進行估價，發現銀行估價一般與叫價接近，惟嘉湖山莊這類細價盤，有約30萬的差價，可能與其抗跌力較弱有關。

經絡按揭轉介首席分析師劉圓圓表示，銀行由不同的估價行進行估價，結果會有差異。未來估價不足情況會否趨嚴重，她認為要視乎業主叫價是否進取，以及鄰近單位的成交價高低。

不過，她提醒市民，向銀行申請按揭前，應

預先估價及預留較多首期，以防估價不足或批出較預期低的按揭成數。

部分單位銀行估值(萬元)

單位	面積 (平方呎)	叫價	匯豐	中銀	交銀
太古城	600	585	547	585	589
智星閣低層D室					
黃埔花園錦桃苑	469	305	326	329	352
第5座低層D室					
嘉湖山莊美湖居	584	235	204	206	208
第8座高層E室					

消費得「喜」

市況波動 外匯投資成出路



Citibank
Citibank環球個人銀行服務
財富管理業務總監李貴莊

問：近月市況波動，投資者可以如何部署自己的投資策略去分散風險？

答：在波動市況中，投資策略的風險管理更顯重要。其實在眾多的投資產品當中，投資者往往會忽略外匯投資對分散投資風險的重要性。

雖然美國經濟自金融海嘯後已見改善，但復甦步伐仍屬緩慢，令美元弱勢持續。由於港元與美元掛鈎，所以港元亦跟隨貶值。

香港人的資產普遍包括現金、存款、股票及物業等投資，假如過分集中於港元資產，資產價值有可能會因美元的表現而有所影響。要令自己所持有的資金保持穩定價值之餘，又可以減低港元被美元拖累而貶值的風險，投資外幣可算是一個不錯的途徑。

外幣投資有兩大優點：一、在買賣外幣時，有機會賺取外幣的升幅差額；二、某些外幣的定存年利率會較港元為高，以澳元為例，部分銀行的1個月定存年利率高達7厘以上，利息回報相當吸引。如果投資者可承受較高的風險，更可考慮外幣掛鈎存款，享有更高的潛在利息及外幣增值回報機會。

現時本港有銀行提供一星期七天24小時的外幣現貨買賣服務。客戶一般可以透過三種途徑，包括網上理財、電話理財，以及利用手機登入有關銀行網站享用流動理財服務，隨時隨地進行外匯交易，捕捉投資機會。

問：如何可以訂立一個合適自己的外匯投資策略？

答：現在已有銀行於網上提供每日更新的外匯資訊，包括數據及評論，讓投資者獲取更多更深入的財富管理外匯資訊，緊貼外匯市場走勢。當然，要訂立一個配合自己投資目標的策略，最好是聽取專業投資顧問的意見。因此，亦有銀行為指定客戶提供由外匯專才接聽的諮詢熱線，為投資者提供專業建議，分析外匯市場走勢。投資者更可以預約與外匯顧問會面，商議訂立最合適自己的外匯投資方案。

與牛共舞或是與熊共舞？



要分辨現在是牛市或是熊市，並非一般人可以做得到。因為要聯得透，就須視乎你對市場的了解是否正確，如果只是人云亦云，沒有自己理性的分析，便會被市場的力量壓住。

印銀紙難起死回生

為什麼環球會有「佔領華爾街」行動，這是反映美國政府對金融市場的過分幫助，導致有很多人不滿。美國政府過去大量印銀紙是否有效？有很多人還希望會再有新的一輪印銀紙行動，因為他們只是被美國政府欺騙，誤以為可以令美國經濟起死回生。印銀紙最主要是為市場提供大量資金，這些資金能否借出去，便視乎企業對未來的需求是否增加，需求是來自市民的消费意慾。若告訴你明天你將可能失業，甚至你所擁有的物業價格不斷向下走，那麼你還會像以往的生

活模式去借錢消費嗎？筆者相信中國人的理財觀念比起美國及歐洲更值得學習，懂得量入為出才能夠令到香港及中國擁有龐大的財政儲備。相反美國人的債務有增無減，只懂不斷發債，情況跟「歐豬五國」一樣，歐洲現在的情況在水深火熱當中。

在2008年，美國政府為救AIG亦是用錢去解決問題，到現在就是歐美政府的債務問題，似乎是給將來再製造另一個大問題，他們並沒有去面對問題的核心。以「歐豬」為例，最主要是希臘已經是一個沒有信譽的國家，他們沒有能力去償還利息，換句話說，他們已經是破產的國家，為什麼歐盟和國際貨幣基金組織還要來救助他們呢？

消息一般是用來炒作的，像去年11月確認有第二輪的量化寬鬆措施時，股市便一直跌下去，但卻在9月及10月開始炒上，因為大眾的想法是覺得有量化寬鬆措施便可以解決美國的問題，跟現在的情況很相似，大家都盼望歐盟能夠通過EFSF積累化及提高規模至一

萬億歐元，成立特別目的機構專責為歐債擔保，而且歐洲大銀行須於6至9個月內集資1,080億元，其實德、法兩國不太願意再投入額外資金，最終那一萬億是從何處來？

加上希臘減值五成，筆者相信會嚴重影響銀行的資產負債表，銀行是百業之母，再集資的能力不是太容易。

「醜婦終須見家翁」

標普警告法國評級隨時被降，如果法國一旦被降級會對將來的融資成本有壓力。市場憧憬救市措施出台，假如救市力度不足，市場會掉頭回落，因為大家會再次感到失望，所謂「醜婦終須見家翁」，不如大家如實向市場承認希臘是違約，不是剝頭，這樣可能令市場出現恐慌，但不會令我們以為經濟是可以拯救的。筆者認為經濟是需要時間去令它自然產生一個平衡的狀態，過分的干預只會令到將來走到一個不可收拾的地步。

■美聯金融集團
財富管理總監 鄭明輝

拉丁美洲股市估值吸引

香港文匯報訊 受惠區內擁有大量年輕及成長中的人口、持續增長的中產階層和低滲透的金融服務，貝萊德董事總經理及拉丁美洲基金經理韋能特(Will Landers)表示，拉丁美洲區內需求將持續成為經濟增長的主要動力，最近環球市場外圍因素導致拉美股市表現回落，令拉美板塊估值吸引。

韋能特在其亞洲之行中表示：「今年的市況與2008年相似，當拉丁美洲股票市場受到環球市場波動的負面影響時，正為有意進入該市場的投資者提供機會。」

負債評級優於西歐

市場一般預料拉丁美洲在明年的平均經濟增長約為4%，智利及秘魯則會高於5%，而巴西及墨西哥將會約3.5%的增長。「拉

丁美洲市場沒有負債、評級或流通量的問題，雖然現時與其他全球發展較快的市場一樣，正面對着增長放緩的憂慮。不過，拉丁美洲仍擁有穩健基礎和吸引的估值，意味着近來資產表現回落正為投資者提供一個入市良機。」韋能特指出。

全球股市表現的關聯性愈趨密切，韋能特認為拉丁美洲市場最主要的短期風險受外圍不穩定的因素影響，尤其是歐盟處理債務問題及美國改善其財政狀況的能力。韋能特繼續說：「現在歐美正面對嚴峻的流通量和債務問題，但拉美市場與許多新興國家一樣，不用面對那些問題。相反拉美國家擁有充裕的外匯儲備、穩健的銀行體系和本土發展，以及吸引的股票估值。當歐洲問題獲得解決後，以上的原因將讓拉丁美洲成為最快復甦的市場之一。」

十大表現最佳及最差基金

最佳基金	基金類別	一年回報 (%)
亞太其他貨幣基金		8.68
日本小型企業基金		8.12
英鎊債券基金		3.15
其他債券基金		2.90
北美股票基金		2.66
美元債券基金		1.47
北美小型企業基金		1.32
英鎊貨幣基金		1.16
歐洲貨幣基金		0.44
新加坡及馬來西亞股票基金		0.16
最差基金	基金類別	一年回報 (%)
印度股票基金		-27.00
中國股票基金		-26.63
香港股票基金		-24.54
大中華股票基金		-23.13
中及東歐股票基金		-21.56
其他股票基金		-19.35
拉丁美洲股票基金		-19.08
環球新興市場股票基金		-18.31
歐洲單一國家股票基金		-14.21
亞太(日本除外)股票基金		-13.92

資料來源：香港投資基金公會

/Morningstar Asia Ltd.

時富理財錦囊

歐洲危機仍未遠去



自從歐洲央行啟動國債購買行動以來，德國從未改變過反對立場。尤其是在歐洲央行今年8

月開始購買意大利和西班牙國債後，德國不加掩飾地進行抨擊。這主要源於歷史上曾飽受通脹之苦的德國對央行獨立性的堅決立場。

歐德央行博弈

前歐洲央行管理委員會委員、德國央行前行長韋伯多次批評歐洲央行的購債計劃模糊財政政策和貨幣政策界限。今年2月，韋伯突然宣佈提前辭去德國央行行長職務，並退出下任歐洲央行行長的角逐。持同樣觀點的歐洲央行前執行委員會委員、首席經濟學家斯塔克9月也宣佈提前辭職。

德國央行在1957年6月建立。德國憲法保障德國央行的絕對獨立性，德國央行堪稱全球央行獨立性的代名詞。第一次世界大戰後，德國一度陷入惡性通脹，1922年至1923年間，德國最高通脹率高達29000%。德國人得出教訓，即貨幣政策決策機關必須獨立於政府，只有這樣才能保障貨幣穩定性。在德國人看來，當前歐洲央行干預債市，是「不務正業」的行為。歐洲央行成立於1998年7月，職責和結構均以德國央行為範本。歐洲央行獨立於歐盟和各成員國政府之外，其核心職能是「維護貨幣穩定」。

歐洲央行前行長特里謝曾呼籲，歐洲金融穩定基金獲批後，該基金應取代歐洲央行。10月27日歐盟峰會展現重大成果，歐洲金融穩定基金(EFSF)擴容，以基數2,500億至2,750億歐元4倍槓杆化至1萬億歐元；對於銀行業資本重組，各國達成9%的一級資本充足率共識，歐元區銀行需要在2012年6月前達到這個要求；對於希臘債務自願達成削減50%，排除違約可能性。

不過，歐債危機並未真正結束。除希臘之外，負債總額約1.9萬億歐元的意大利，債務超過希臘、葡萄牙和愛爾蘭三國總和，債務GDP佔比達120%，將成為下一個歐債危機議題。而11月7日的歐盟27國財長會議，無疑將成為當下市場對歐債問題的關注重點。

生財有道

定存換簽賬

工銀亞洲客戶於推廣期內，以50萬元或6.4萬美元或以上的全新資金開立為期68日的指定貨幣定期存款，可享信用卡免找數簽賬回贈，每10萬元或1.28萬美元回贈150元。有關的新資金定存更可享特惠年利率，港元及美元年利率分別為0.95厘及1厘。

稅貸回贈利息

花旗銀行推出「低息稅貸」計劃，貸款額最高達月薪12倍，實際年利率最低至2.81%，最長可分36個月攤還。凡成功申請及提取貸款者，可享高達1,000元的1個月利息回贈，而於網上申請，即享200元現金回贈及有機會贏取價值13,980元的Samsung電視。

積金轉移獎賞

東亞信託推出強積金推廣計劃，即日起至12月31日，強積金客戶辦理登記及遞交轉移表格手續，並於明年1月31日或之前，把1萬元或以上的強積金累算權益，從其他強積金服務供應商轉移至東亞信託，即有機會獲基金單位獎賞，由100元至高達轉移資產總額0.68%。