

鄭家純預測樓價再跌10%

長遠市況可望平穩 有意入標3地皮

香港文匯報訊（記者 趙建強、周穎）港府增加賣地，外圍經濟不穩，加上銀行又再加息，樓價指數由年中高位至今已經下跌了3.4%，發展商亦睇淡後市。新世界發展(0017)董事總經理鄭家純昨預料，本港樓價短期內會有下跌壓力，幅度預計約10%以內。嘉里發展執行董事朱葉培昨亦估計明年樓價較今年高峰期下跌10%。

鄭家純昨於股東會後表示，近期港府不斷賣地，在供應增加下，地價有回落跡象，使市民觀望後市走勢，成交亦相對淡靜，加上外圍經濟不穩，使本港樓價出現一定下調壓力。不過，他認為，由於本港對住宅物業的需求仍然很大，加上政府不希望樓價大幅下滑，預料長遠來說樓價仍可保持平穩，但短期樓價可能會下跌10%。

新世界明年擬推約3千單位

對於本周五有三幅地皮截標，鄭家純表示公司「有興趣」。不過，他認為，長遠本港樓價仍可看好有平穩增長。

新世界明年將推出約2,000至3,000伙單位，鄭家純稱，希望明年樓市轉趨穩健，需求回升，公司會視乎當時市場情況推盤。

嘉里：外圍不穩樓市亦受壓

嘉里發展執行董事朱葉培昨日在另一場合表示，受到歐洲經濟不景所影響，本港樓市亦承受壓力。如果情況持續，本港樓市亦難以獨善其身，若以今年樓價高峰期作指標，估計明年樓價較今年高峰期會有10%下跌幅度，但本地經濟會趨向穩定，樓價會逐漸向下調整；反而成交量影響較少，因始終供應不多。

面對提問 彤叔沉默是金



■鄭裕彤昨現身股東會，但對記者提問均笑而不答。香港文匯報記者張偉民攝

笑而不答 香港文匯報訊（記者 趙建強）城中多個超級富豪中，新世界大老闆鄭裕彤屬較少面對傳媒的一個。彤叔投資有道，加上家族旗艦周大福珠寶正在搞上市，彤叔身家有望超過李超人，成為香港首富。難得彤叔昨日現身新世

	漲跌(點)	漲跌%		漲跌(點)	漲跌%		漲跌(點)	漲跌%		漲跌(點)	漲跌%
香港恒生指數	18251.59	+25.74	+0.14	深圳B股指數	579.27	+0.13	+0.02	悉尼普通股指數	4204.17	-29.43	-0.70
滬深300指數	2609.47	-0.21	-0.01	深證成份指數	10028.20	-5.59	-0.06	新西蘭NZ50	3252.27	-4.29	-0.13
上海A股指數	2526.96	-2.63	-0.10	東京日經225指數	8314.74	-33.53	-0.40	雅加達綜合指數	3735.53	+55.70	+1.51
上海B股指數	246.34	-0.14	-0.06	台灣加權平均指數	7000.03	-42.61	-0.61	吉隆坡綜合指數	1437.99	+3.91	+0.27
上證綜合指數	2412.63	-2.50	-0.10	首爾綜合指數	1826.28	+6.25	+0.34	曼谷證交所指數	977.36	+12.29	+1.27
深圳A股指數	1080.86	-0.35	-0.03	新加坡海峽時報指數	2717.20	+19.22	+0.71	馬尼拉綜合指數	4289.75	-9.72	-0.23
歐美股市(截至22:32)											
紐約道瓊斯指數	11517.64	-29.67	-0.26	納斯達克指數	2520.80	-2.34	-0.09	倫敦富時100指數	5232.03	+9.43	+0.18
德國DAX指數	5572.90	-33.10	-0.59	法國CAC40指數	2891.93	-3.01	-0.10				

■專線：2873 8002 ■傳真：2873 3957 ■電郵：business@wenweipo.com ■網址：http://www.wenweipo.com ■地產版電話：2871 5302 ■地產版傳真：2814 0960



朱葉培指出，今年整體二手成交量僅得7萬宗，較去年全年少2萬至3萬宗。但一手樓成交價量均表現理想，估計由於銀行按揭額今年已經達標，明年會開始新一度的按揭額，銀行借貸態度會轉趨進取，對樓市有幫助，將起穩定作用。

至於近期多個發展商爭相推盤，朱葉培認為，不是一個跌市跡象，只是發展商手上發展項目的建築期及發展期相近，於落成後便部署推售，因此並非發展商怕冧市的表現。

事實上，歐債危機蔓延，情況反覆惡化，已拖累本

港經濟。本地失業率微升，二手樓成交萎縮，本地樓價恐繼續調整。

港島指數連跌6周 3年最長

中原城市領先指數CCL連跌5周後首次輕微反彈，最新報97.29點，按周輕微上升0.39%，指數為30周次低。然而，CCL指數已從今年6月所創的高位100.72點下降3.4%至最新的97.29點。其中港島區指數連跌6周累跌4.44%，是08年10月12日至11月16日連跌6周後3年以來最長的連跌。港島指數最新報105.73點，創26周新低。

空置稅具體細節未知 難評論

香港文匯報訊（記者 趙建強）周一有議員向財政司司長曾華建建議，開徵空置稅以增加業主持有物業的成本，新世界發展(0017)董事總經理鄭家純昨回應有關建議時表示不解，稱本港已有差餉向物業徵稅。但他亦指出，目前不了解政府意思，亦不知如何徵收，條款如何，暫難以發表意見。

內地樓市方面，鄭家純認為在宏調及限購等措施下，樓市已受到影響，但他指出，政府希望樓價不要過快增長，並非希望樓價大幅下滑，相信樓價長遠發展健康，不擔心樓價會大幅下滑。

鄭家純稱公司股價低反映業績

另外，公司早前供股後，股價持續下滑，鄭家純回應指，股價低反映公司業績，目前最重要是做好工作，而新世界去年管理層大換班，他希望透過新管理層，做好公司業務。至於周大福上市，他表示現在不適宜談論任何周大福的問題，又稱過幾日會有新聞發布會解答問題。

新世界發展昨收報6.78元，跌1.17%。新世界發展及系內的新世界中國(0917)上月18日同時宣布「2供1」集資，其中新世界發展供股價每股5.68元，集資額不少於113.31億元；新世界中國供股價每股1.49元，集資不少於42.931億元。新中昨收報1.67元，跌0.59%。

李小加：人幣股票冀年底有進展



■李小加透露，RQFII目前進展順利。資料圖片

香港文匯報訊（記者 涂若奔）港交所(0388)行政總裁李小加昨日出席活動後表示，香港應發展人民幣股票，吸引內地投資者來港投資，希望今年年底前有所進展；另外還應探討及研究發展人民幣商品，以便為內地爭取大宗商品定價權。

李小加指出，香港的優勢在於與內地之間的深入交往，這一優勢是全球其它地區不具備的，而內地作為全球第二大經濟體，人民幣國際化將是無可避免的趨勢。他預料內地的資本賬將於5年內開放，故認為香港應該抓住機遇，加快發展人民幣股票以及其他人民幣產品，以提高競爭力。

研人幣商品為內地爭定價權

李小加並透露，人民幣合格境外機構投資者(RQFII)目前進展順利，而人民幣匯率衍生工具也將是港交所未來的發

展重點，此前港交所與深交所及上交所簽訂協議，擬組合營公司發展指數衍生工具等產品，目前亦進展良好，相信現時正在籌備成立的場外衍生工具交易結算所，將給予香港發展該類衍生工具的機會。他還指出，內地已經是大宗商品的最大消費者及生產者，卻未有定價的權力，香港亦應該開始探討研究發展人民幣商品。

在談及全球經濟時，李小加表示，美國兩黨一直未能就美債問題達成共識，歐洲雖然經濟規模龐大，但卻沒有一個共同的聯邦政府及稅制，預料很難成功拯救本次債務危機，故認為全球正面對着最嚴峻的挑戰。至於內地，他指雖然過往每一次金融危機均安然度過，但現時正面臨着結構性問題，加上外圍環境不穩定，令內地貨品需求減低，相信未來不能單靠出口維持經濟增長。

本季IPO增 成交量亦難大升

對於港交所業務，李小加稱交易所的成交量是業務表現的一個重要指標，未來將持續予以關注，但強調即使第4季IPO增多，亦未必能顯著提升成交量。他稱，與內地交易所相比，港交所股票換手率依然偏低，僅有60-70%，而深圳交易所儘管沒有开展及高頻交易，換手率依然高達130-140%，故認為發展人民幣產品後，應可改善港交所整體成交量。他又稱，「黑池」將分化港交易市場，但只要合乎規管，港交所願意面對挑戰。

輪證熱炒 佔成交逾40%



香港文匯報訊（記者 卓建安）雖然隔夜歐美股市下挫，但昨日港股在連跌5個交易日後出現反彈，收報18,251點，升25點或0.14%。有分析指出，昨日港股上升僅是技術性反彈，而且不排除短期港股在超跌後會反彈至18,500點，但由於整體市場氣氛仍較薄弱，港股仍有較大可能下試18,000點。

昨日恒指平開18,225點後，輾轉向下，最低跌至18,017點，尾盤則收復失地，收市

微升25點。全日主板成交額為580億元，較前日的512億元略增。昨日牛熊證和窩輪成交仍較活躍，分別佔主板成交額的23.83%和16.71%，兩者合共成交佔40.54%。昨日牛熊證成交額中，恒指牛證和恒指熊證分別佔

港股升25點 終結5連跌

昨日出現回吐，收市升1.91%至16.46元。藍籌股中，騰訊(0700)股價表現不錯，收市升3.39%至158.8元。

後市觀望歐債危機進展

對於昨日港股的走勢，富昌證券研究部總監連敬涵昨日表示，昨日港股未有跟隨隔夜歐美股市下挫，除前日港股已率先下跌外，還與之前港股已連跌5个交易日、出現超賣有關，以及美國民主、共和兩黨雖然未能達成削減協議，但評級機構稱暫時不會降低美國主權信用評級，對市場信心有穩定作用。另外，昨日內地股市亦反彈，對港股的氣氛有幫助。

展望後市，連敬涵指出，若外圍回穩，港股短期有望技術反彈至18,500點，但總的來說，港股後市仍主要視乎歐洲債務危機的進展。他認為，整體市場氣氛仍較疲弱，雖然港股有可能反彈至18,500點，但反彈完畢有可能再下試18,000點。

兩岸三地合作 人幣區域化提速

大陸金融主管部門兩天內連續迎來香港、台灣訪問團。除香港銀行公會訪京團外，台灣首位登陸訪問的金管會主委陳裕璋也率團於昨天抵京。會談議題的內容，不約而同鎖定在落實人民幣業務發展等。專家認為，兩岸三地金融業互補性強，具有合作共贏的先發優勢，若能充分運用新簽署的一系列合作協議，將幫助三地共同抵禦市場震盪，並促進人民幣在亞洲區內「主導貨幣」形象的逐步樹立。

金融業互補增競爭優勢

人民銀行與香港金管局22日續簽貨幣互換協議，規模擴大至4,000億元人民幣，將為香港打造離岸人民幣業務中心增添新動力。而昨日首個以台灣「金管會主委」身份登陸訪問的陳裕璋，將率團與大陸銀監會新任主席尚福林會晤。市場預期，討論盡快建立兩岸貨幣清算機制，將是會談觸及的重要議題。中國社科院副院長李揚指出，三地合作已超過缺乏資金的最初階段，在加強金融競爭力方面的合作已經破題。

有利共同抵禦市場震盪

當前，為防範金融風險，國際合作勢頭趨強，有利於人民幣區域化戰略推進。上月底，韓國把與中國之間的貨幣互換協議規模增至3,600億元人民幣。國務院總理溫家寶上周也表示，

在進一步提升東亞區域財金合作水平方面，要加強區域貿易本幣結算等新領域的研究，尋求本地區緩解國際金融危機衝擊的更好途徑。

在人民銀行貨幣政策委員會委員夏斌看來，積極探索簽訂貨幣互換計劃，是推進人民幣區域化的重要舉措之一。國務院發展研究中心副主任盧中原表示，「人民幣區域化應是我們努力的階段性目標。」並認為，推進人民幣區域化可從三方面考慮：擴規模、樹形象、拓空間。其中擴大人民幣在境外的市場循環規模，在境外讓人民幣如同其他自由兌換貨幣可用於結算支付、資產管理等全方位業務，正是擴規模的題中之義。

惠譽料內地暫不放鬆銀根

香港文匯報訊（記者 涂若奔）惠譽亞太地區主權評級主管Andrew Colquhoun昨日於電話會議上表示，內地經濟基本面良好，足以抵禦外圍環境不明朗因素的影響，且有有能力控制通脹，除非經濟出現顯著放緩，相信短期內仍不會放寬貨幣政策。

惠譽亞太區主權評級分析員Philip McNicholas亦表示，金融海嘯爆發後，中央政府曾推出一系列刺激經濟措施，導致信貸大量增長，有可能對銀行體系的資產質素造成影響。另外，地方政府的債務問題亦有擴大趨勢，目前已高於受評級國家的中位數，預料內地今後一段時間仍會注重控制通脹，暫時不會考慮改變貨幣政策。

數據改善 美推QE3機會不大

談及美國時，Andrew Colquhoun表示，由於美國的房屋及就業數據有所改善，美聯儲推出第三輪量化寬鬆措施(QE3)的機會不高，但若美國進一步衰退，QE3仍將是其考慮的重要手段之一。他並預料，截至明年年底前，美國息口將繼續維持於低水平。

里昂：歐債危機將累美大撤帳

香港文匯報訊（記者 黃詩韻）「佔領華爾街」行動已經進行一段日子，期間有不同地方人士發起聲援支持。擔任分析師多年，現任里昂美國銀行研究部主管的Mike Mayo亦撰寫新書講出對華爾街金融機構的不滿。他並稱，冀藉此提高國民對銀行金融機構的警覺，要設法明了其資本架構，認為現時大型銀行不完全披露所進行的信用違約互換交易，賬目等不清晰，銀行業透明度極低，需急速改善。

牽連環球市場 及早管理風險

此外，他預料歐債危機可能導致美國出現大規模撤帳，除了環球市場受到牽連外，小型銀行的危機將加大，宜做好風險管理方面工作。現時美國銀行業的問題與80年代日本銀行的結構問題類似，故盈利能力受到質疑。他又指，若美國銀行遭下調評級，將導致銀行於融資上出現困難。他對明富環球破產事件的看法，認為事件反映出銀行體制必須改善，以免日後再發生同樣事件。