| | | 漲跌(點) | 漲跌% |
|---|---|---|---|
| 香港恒生指數 | 18037.81 | +348.33 | +1.97 |
| 滬深300指數 | 2573.32 | +3.35 | +0.13 |
| 上海A股指數 | 2496.02 | +3.00 | +0.12 |
| 上海B股指數 | 242.14 | -0.80 | -0.33 |
| 上證綜合指數 | 2383.03 | +2.81 | +0.12 |
| 深圳A股指數 | 1069.68 | +0.91 | +0.09 |

| | | 漲跌(點) | 漲跌% |
|---|---|---|---|
| 深圳B股指數 | 573.99 | -1.61 | -0.28 |
| 深證成份指數 | 9884.70 | -1.55 | -0.02 |
| 東京日經225指數 | 8287.49 | +127.48 | +1.56 |
| 台灣加權平均指數 | 6898.78 | +114.26 | +1.68 |
| 首爾綜合指數 | 1815.28 | +38.88 | +2.19 |
| 新加坡海峽時報指數 | 2694.43 | +50.50 | +1.91 |

| | | 漲跌(點) | 漲跌% |
|---|---|---|---|
| 悉尼普通股指數 | 4125.81 | +68.22 | +1.68 |
| 新西蘭NZ50 | 3218.44 | +6.17 | +0.19 |
| 雅加達綜合指數 | 3647.05 | +9.86 | +0.27 |
| 吉隆坡綜合指數 | 休市 | | |
| 曼谷證交所指數 | 984.18 | +17.00 | +1.76 |
| 馬尼拉綜合指數 | 4227.88 | -33.71 | -0.79 |

| | | 漲跌(點) | 漲跌% |
|---|---|---|---|
| 歐美股市(截至22:32) | | | |
| 紐約道瓊斯指數 | 11498.49 | +266.71 | +2.37 |
| 納斯達克指數 | 2512.24 | +70.73 | +2.90 |
| 倫敦富時100指數 | 5298.80 | +134.15 | +2.60 |
| 德國DAX指數 | 5718.37 | +225.50 | +4.11 |
| 法國CAC40指數 | 2984.16 | +127.19 | +4.45 |

■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

# 銀行水緊 藍籌公司貸息10年高

■國金發展商IFC Development籌組明年的銀團貸款，息率達176點子，為近10年來本港大型企業的息率高位。 資料圖片

**香港文匯報訊（記者 馬子豪）**環球金融市場動盪，處處鬧資金荒，連財雄勢大的地產商也遇上融資困難的問題。路透社旗下《基點》報道，由新地（0016）及恒基（0012）合資成立的IFC Development，正籌組明年的銀團貸款，除要迫得將規模縮水外，連息率亦被抽高，最高全包息率（all in，即費用連息率）達176點子（1厘等於100點子），為近10年來本港大型企業的息率高位。更甚的是，個別藍籌公司明年的融資潛在息率，或會進一步飆至200至225點子。

## IFCD銀團減規模逼加息

一般而言，大型企業如地產商，因坐擁優質資產以及已與銀行建立長遠關係，貸款息率普遍偏低，不足2厘。

惟據《基點》報道指，IFC Development正為明年3月到期的170億元銀團貸款再融資，惟市況欠佳，要先將規模大減至50億元；另為吸引銀行業放水，貸款息率已由10月份提出時的拆息(Hibor)加135點子，增至H加140點子，最高全包息率達176點子，為近10年來本港大型企業的息率高位；貸款期限亦由早前的3年半，減至3年。

## 貸款息率上升趨勢難逆

事實上，去年底時本港大型企業貸款的全包息率，普遍仍不足90點子，相比之下，貸款息率今年內已升達一倍。箇中原因不外乎自今年年中起，全球流動性趨緊令融資成本飆升，銀行批出貸款時自然更「揀擇」，並調高息率。

報道亦引述消息人士指，有數家本地大型藍籌，近期已與銀行商討明年的年度融資計劃，息率再進一步抽高，或由目前最高近180點子，進一步升至200至225點子。銀行界人士亦坦言，計及歐債危機導致的資金緊張，以及未來巴塞爾III協議對銀行帶來的成本壓力，貸款息率上升趨勢實難以扭轉，大型企業亦難倖免。

## 寧高息貸內企 不予熟客

有銀行界人士指出，貸款予新地及恒地等大型藍籌，對銀行的風險可謂極低，亦看上長遠伙伴關係，故貸款息率偏低，令銀行幾乎「無肉食」。年內因應內地「制水」情況更嚴重，不少內地企業南下融資，故銀行寧以較高息借錢予內企，以拉闊低企的息差水平；大藍籌如欲成功取得借貸，也得付出較高融資成本。

據資料顯示，自2000年2月以來，本港大型企業貸款綜合息率，未有再逼近200基點，故可見今日環球企業搶資金的熾熱度。事實上，香港資金漸漸趨緊已有跡可尋，連在今年長期保持平穩的本港同業拆息，在近日亦緩緩向上，一個月拆息由上周四(24日)的0.22厘，升至昨日的0.23厘，短短數日內漲0.01厘，已屬年內較急的升浪。

# 壹環劈價 回水創先河

## 首批買家獲減價一成 市傳再增銷逾10伙

**香港文匯報訊（記者 梁悅琴）灣仔道1號新盤壹環上周末決定劈價10%推售，華人置業發言人昨指出，本月中以來購入壹環的10多伙首批買家，亦同樣獲得減價10%的優惠。發展商在減價後向之前短期內購入單位的買家「回水」，創本港地產商先河。受優惠促銷帶動，市傳壹環近日已再售出逾10伙。**

根據壹環網頁顯示，截至上周四已確認售出13伙，華置若按上周末減價10%比例向首批買家回水，涉資約1,591萬元。發言人指出，該批買家對此安排感滿意，反映該公司是負責任的發展商。據悉，部分首批壹環買家正考慮再多買一伙壹環作收租用。

### 市建局：按既定機制加減價

市場消息指出，壹環上周末減價10%至今，再售出逾10伙，有數個買家為早已買入系內如York Place的捧場客，如今再買壹環的1房戶作收租用，亦有買家買入一伙壹環3房戶予兒子結婚用。

據了解，由於近期市況變化大，買家入市變審慎，有見銷情轉慢，發展商唯有面對現實減價。壹環合作夥伴市區重建局發言人昨指出，壹環是按既定機制辦事，亦是市建局今年首個減價的樓盤，根據機制，發展商開價後，可向市建局提供調節售價的建議，由雙方指定的獨立測量師為樓盤進行獨立估價，若認為新價格合理，便會按新售價賣樓。

至於華置主動向已於本月中買入壹環的10多伙買家退回10%樓價差額，市建局發言人指出，這是雙方達成的共識，由於壹環於短時間內減價，退回樓價差額對剛買入單位的買家最公平，市建局亦同意此做法。

### 新盤低價夾擊 首周僅售13伙

由華置及市建局合作的灣仔道1號壹環，於本月19日以平均即供呎價約1.75萬元推售首批連加推共70伙，但期間遇上銀行加H按息，股市大幅波動，港島區多個新盤跑馬地紀雲峰、銅鑼灣瑾華、北角曉峰等以低價及加地產代理佣金促銷推售，令壹環的銷情較慢，只售出13伙，套現約1.5916億元，售價由724.9萬至2,168.7萬元，當中以614呎的1房戶C室最受歡迎，佔6伙，接近已確認售出單位的一半。上周五華置決定減價10%推售樓盤。

■華置昨日表示，較早前購入壹環的首批買家，亦同樣獲得減價10%優惠。 資料圖片

# 新用按揭月跌17% 金額30月新低

**香港文匯報訊（記者 馬子豪）**本港樓市成交淡靜，連帶新批住宅按揭持續下挫。金管局昨日公布，10月份新取用按揭金額連續第7個月下跌，按月跌16.8%，至115億元，為09年5月後的30個月新低，減幅較9月份的6.4%進一步擴闊。而隨着銀行不斷調高按息，用家紛紛轉用息率較穩定的最優惠利率按揭(P按)，至10月的選用比率飆升至69.7%，為近3年新高。總計首10個月，本港新取用按揭貸款額累積達2,083億元，較去年同期2,653億元減少21.5%。

## 新批貸款額減14.6%

10月份新批出的貸款額，較9月份減少14.6%，至125億元，新批出貸款當中，涉及一手市場的貸款減少14.1%至22億元，二手市場貸款則減少16.5%至82億元。而申請貸款宗數則較9月的9,218宗，減少28.3%至6,613宗，料11月按揭數字仍會走下坡。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示，臨近年尾，銀行要為新一年的按揭業務重定目標，料將取態正面，故12月按揭市場應會表現平穩。

有報道指於年初率先淡出H按的恒生(0011)有意重推H按；惟在年內各行多番調高按息，H按已漸漸失寵，H按佔比先在9月跌至46.2%，10月更進一步跌至28.1%。

## P按比例急增至70%

而選用比率在9月重上五成的最優惠利率按揭(P按)，於10月更進一步飆升至幾近七成，由9月的51.3%升至10月的69.7%；而息率大部分定於2.25%至低於2.5%的水平，9月份則大部分定於2.25%以下，反映實際按息已不斷抽升。

10月底的未償還按揭貸款總額，較9月底增加0.2%至8,011億元，拖欠比率則仍為0.01%。隨着金管局多番收緊按揭，以及壓力測試力度，10月份用戶供款佔入息比率降至52.3%的歷史新低。

# 港股重上萬八 成交僅412億

■港股昨日升343點，重上萬八點水平。 香港文匯報記者 張偉民 攝

**香港文匯報訊（記者 周紹基）**美國感恩節假期銷售額創新高，帶動外圍氣氛轉好，在期指結算前一天，港股裂口升約350點開市，但全日大市只能守在此水平，難再寸進。恒指收報18,037點，升348點，成交慘淡，僅得412.7億元。港股收市後德債息率進一步攀升，市場預測歐洲領袖正商討新政策對抗歐債危機，令歐股早段急升。分析員預測，本月期指能保持在18,000點以上結算，12月市況要視乎歐洲有否具體措施推出。

## 淡友玩晒 本月累跌2560點

耀才證券市務總監郭思治表示，本周大市繼續受期指轉倉及結算等活動所主導，由於淡友已手執主導權，相信市況難以大幅上升，但本月已累跌2,560點，跌幅已經不小，相信此幅度已可滿足今個月淡友的胃口。目前利淡消息主宰大市，資金入市態度相當保守，只要少量拋售已令大市繼續下跌。惟從技術上看，由於大市成交一直萎縮，顯示沽壓其實沒想像中大，一旦稍有利好消息，大市便會借勢反彈，目前欠缺的只是反彈借口。

傳統而言，12月股市有若干粉飾櫥窗活動，若恒指能升穿10天線(18,362點)，估計大市下個月可挑戰50天線(18,575點)，但他強調，大市只是回穩，並未轉勢，中期仍會保持於16,170至20,272點之內反覆。

國指升213.9點，報9,609.8點，11月期指收報18,020點，升375點，低水18點。藍籌股普遍造好，近日多隻新股將上市，港交所(0388)升3.55%至122.4元，美國零售業在感恩節銷售創新高，刺激利豐(0494)急彈一成至15.28元，匯控(0005)亦升1.78%至57.1元水平。

## 周大福路演影子股起舞

新世界(0017)主席鄭裕彤私人企業周大福珠寶(1929)路演，推介會獲多位財金名人撐場及表示會入飛，帶動影子股六福(0590)及周生生(0116)分別抽升8及6%，新世界全日升1.56%至6.53元。此外，內房股亦見反彈，中海外(0688)升6.23%，潤置(1109)升8%，龍湖(0960)升7.4%。

# 施羅德：歐洲或明年次季推量寬

**香港文匯報訊（記者 李永青、卓建安）**歐債危機困擾全球經濟，很多人都想知道歐債問題何時才能完全解決。施羅德投資管理首席經濟師Keith Wade（**見圖**）表示，由於明年歐債危機仍難以解決，歐元區需要籌集資金應付，預計明年次季歐洲央行有可能推出量化寬鬆貨幣政策，但承認「印銀紙」並非長遠解決方案，建議可藉出售資產、徵收一次性稅務項目，如財富稅及金融交易等籌集資金。

## 料內地貨幣政策難大幅放鬆

對於憂慮歐元區可能會解體，Keith Wade認為，以德國的情況，它有能力選擇離開歐元區，但希臘等較疲弱的歐元區國家需要籌集資金，完全無力離開歐元區，並相信歐元區亦可藉擴大歐洲金融穩定基制規模，來穩定投資者對歐元區的信心。他又指出，在解決歐債問題上，中國可擔當重要角色，只是暫時未見中國有意介入。

施羅德亞洲定息產品主管Rajeev De Mello表示，亞洲區經濟發展強勁，較其他發展國家快，且通脹已見頂，而中國可選擇性推出放鬆貨幣政策，例如對個別銀行下調存款準備金率，但由於中央期望內地樓價保持穩定，相信不會大幅放鬆貨幣政策，只是現時內地通脹及樓價回落，內地有放寬貨幣政策空間，並預期內地在農曆新年前不會下調存款準備金率。

雖然明年中國經濟面對歐債危機的衝擊以及房地產市場下滑的風險，但上海申銀萬國證券研究所首席宏觀分析師李慧勇在另一場合則表示，由於「十二五」規劃的基建項目可彌補房地產投資增幅下滑的影響，而且明年人大、政協「兩會」前後，中國貨幣政策或會放鬆，預計明年中國經濟仍會有8.6%的增長。

## 申萬料調整在「兩會」前後

李慧勇昨日表示，明年第一季是「歐豬五國」還債高峰期，共2,000多億歐元的債務到期，特別是2、3月份，均有逾800億歐元的債務到期，歐元區需要在有關期限之前，原則上敲定還債方案，否則由此引起的金融動盪將是巨大的。

李慧勇並預計，明年中國貨幣政策調整的時間窗口在「兩會」前後，主要透過調整存款準備金率的方式來放鬆銀根，而透過減息的利率手段調整的機會不大。存款準備金率調整的方式包括銀行超額存款準備金率以及一般存款準備金率的下調，不過他認為明年銀行一般存款準備金率下調的空間不大，約1至1.5個百分點。

# 申萬料國指明年升36%

**香港文匯報訊（記者 卓建安）**上海申銀萬國證券研究所香港中資股策略分析師胡曉暉預測，港股在明年第二季度隨着歐債危機進入後半期，才會有反彈的機會，而預測明年恒生國企指數的目標為13,140點，即較昨日收市價9,609點有36.7%的上升空間。

## 港股年底大反彈機會微

胡曉暉昨日在港出席記者會時表示，今年餘下的日子受歐債危機困擾，再加上在新年假期前投資者不願意持貨，預計今年底之前港股大幅反彈的機會不大。他說，明年第一季「歐豬五國」有大量的債券到期，金融市場風險較大，相信不會有大量游資流入港股市場。不過，隨着第二季歐債危機的風險充分釋放，中國經濟仍維持較高的增長，中國經濟調整結構的增長模式改變，將帶來長期的投資機會，海外資金會重新流入香港股市。

## 上證綜指最高見3000點

對於A股市場，申銀萬國證券研究所策略研究總監兼首席分析師凌鵬表示，預計明年內地市場流動性將會改善，政策將會較今年鬆動，預期明年上證綜合指數波動區間會在2,200點至3,000點之間。

另外，申銀萬國證券（香港）副總經理白又戈亦表示，目前該公司正積極籌備推出人民幣QFII（RQFII），但需要等待中央批准，而RQFII的推出中央需要考慮很多因素，其中包括香港人民幣存款的增長情況。

# 新華社：小QFII提速

**香港文匯報訊** 新華社昨以《「小QFII」提速境外人民幣投資A股將破題》為題，主動就小QFII的進展作出報道。報道稱，在中國月度外匯佔款近四年來首降之際，記者從多個部門證實，人民幣合格境外投資者（RQFII）進入加速推進階段，香港的人民幣存款將有望獲得投資A股市場的渠道。

RQFII又有着「小QFII」之稱，主要指在香港市場以人民幣募集資金，由境外合格機構投資者投資於境內證券市場。現有的QFII機制是以美元募集資金，而小QFII不涉及外匯資金，直接以人民幣在境外募資。

## 內地熱錢流入壓力降低

早在今年8月，國務院副總理李克強在香港出席國家「十二五」規劃與兩地經貿金融合作發展論壇時曾表示，將允許以人民幣境外合格機構投資者方式（RQFII）投資境內證券市場。但由於近幾個月來外匯佔款不斷創出新高，控制熱錢流入的壓力較大，放開香港市場人民幣投資A股的小QFII籌備進程較慢。不過，央行上周一(21日)發佈的數據顯示，10月份中國外匯佔款淨減少248.92億元，這是中國外匯佔款數年來的首次下降，上一次單月外匯佔款出現下降還要追溯到2007年12月。

新華社的報道引這分析人士指出，外匯佔款的變化一定程度上反映出資金流動的變化，在當前國際金融形勢出現深刻變化的背景下，國際跨境資金流入現象有所放緩。在此背景下，小QFII的籌備有所加速。

## 輸血A股並確立入市機制

據了解，目前，小QFII所涉及的中國人民銀行、國家外匯管理局、證監會等部門已經達成共識，籌備工作正在穩步推進。在啟動初期，香港RQFII將以在香港的內地券商優先申請，起步金額為200億元。儘管有着對A股輸血的功效，但分析人士也指出，由於初期規模較小，小QFII對A股的利好影響十分有限，其更大的意義在於確立境外人民幣投資境內股市的機制。