

文匯財經

項目	漲跌(點)	漲跌%	項目	漲跌(點)	漲跌%	項目	漲跌(點)	漲跌%
香港恆生指數	20501.67	62.53 0.31	深市			悉尼普通股指數	4348.48	19.40 0.45
滬深300指數			深證成份指數			新西蘭NZ50	3294.64	12.97 0.40
上海A股指數			東京日經225指數	8841.22	-8.25 -0.09	雅達達綜合指數	3986.41	2.98 0.07
上海B股指數			台灣加權平均指數			吉隆坡綜合指數	1520.90	-2.96 -0.19
上證綜合指數			首爾綜合指數	1964.83	7.65 0.39	曼谷證交所指數	1076.29	7.75 0.73
深圳A股指數			新加坡海峽時報指數2916.26	21.83	0.75	馬尼拉綜合指數	4679.89	68.21 1.48

B1 責任編輯: 何寶棠 2012年1月28日(星期六) 香港文匯報 WEN WEI PO

WEN WEI BUSINESS ■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

負資產上季1465宗減11%

樓市成交死寂 新取按揭連跌9個月穿百億

香港文匯報訊(記者 馬子豪)樓市於去年步入調整期,負資產更於去年第三季按季勁升33.4倍至1,653宗,幸情況於第四季未有進一步惡化,更錄得輕微舒緩。金管局昨日公布,第四季負資產下降11%或188宗至1,465宗;負資產按揭涉及金額,亦較第三季下降12%至36.47億元。

負資產住宅按揭貸款宗數,曾經由去年第二季的48宗,至第三季急增至1,653宗,大增33倍。業界曾擔心去年10月份樓價跌幅繼續擴大,負資產宗數或會增至逾2,000宗。

未錄拖欠3個月以上個案 幸而金管局昨公布的最新數字,負資產情況未有進一步惡化,負資產宗數按季下降11%至1,465宗;其中涉及的金額,由去年9月底的41.48億元,減少至12月底的36.47億元,共佔未償還按揭貸款總額的0.5%。而自去年首季起,本地銀行並無錄得任何拖欠3個月以上的負資產按揭貸款紀錄。

樓市趨淡,加上金管局收緊按揭成數,銀行按揭貸款市場亦死寂。金管局另公布,去年12月份新取用貸款宗數跌穿4,000宗,至僅3,847宗,按月減少14.5%;新取用貸款總額則在連跌九個月後,亦跌穿百億元關口,按月跌15.8%至89億元。同期新批出按揭貸款金額亦按年減少12.8%至104億元;按揭需求持續減少下,12月新申請按揭貸款宗數,亦按月下跌14.6%至6,039宗。



總結2011年全年,新取用按揭貸款金額合共為2,278億元,較2010年下跌近三成,宗數錄得減少約4.6萬至9.59萬宗,兩者同為是06年以來首次下跌。

一二月按揭市場料續尋底 經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圖

指出,農曆新年為傳統淡季,計及收緊樓市措施未放寬,故今年一二月的按揭市場仍會繼續尋底,新取用按揭貸款將跌穿80億元水平,料在財政預算案頒布後可令政策明朗化,到第二季市場才有望改善。

按揭利率,最優惠利率按揭(P按)使用率,於去年底攀升近九成,按月增加10.6百分點至89.8%,其中大部分實際利率定於2.25厘至2.5厘之間。而拆息按揭的使用率則跌至不足一成,僅8.2%;而定息按揭產品亦漸受市場接納,使用比例由11月的0.1%,增至0.9%。

負資產減少 不代表樓價升

去年第三季末本港負資產宗數爆升33倍震驚市場,但金管局最新公佈的去年底負資產宗數,卻回落11.4%至1,465宗,顯示港府去年收緊按揭成數政策收效,樓價回落並不足以構成負資產大量攀升,市場相信未來負資產宗數亦會繼續回落。

樓價跌逾20%才有負資產 去年初樓市暢旺,不少業主按揭取用成數高達90%或以上,樓價波動的敏感度較高,只要樓價回落10%,已足以使業主跌入負資產網內。經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圖指出,去年中起,政府多次要求銀行收緊按揭,業主已較難借足九成或取用九成以上按揭,使去年第四季本港樓價只是輕微回落,並未足以使負資產宗數大增。換言之,日後樓價可能要跌20%甚至40%,負資產才會明顯增加。

平均按揭成數僅約50% 展望今年首季,本港樓價持續走低,但下跌幅度已經相對回穩,黃良昇認為,隨著美國聯儲局將超低息環境延續到2014年底,香港利率水平被迫繼續低企,香港樓價沒有大幅下調壓力,相信中原城市指數(CCI)在90點水平便有支持,預料未來負資產數字難以繼續攀升。中原最新公佈的CCI為95.3點。

劉圓圖亦指出,根據金管局公佈數字顯示,目前本港平均按揭成數僅約50%,比率相當低,若今年樓價未有大幅下跌,相信未來負資產宗數會繼續回落。

香港文匯報記者 趙建強

堅叔過檔會德豐 年薪540萬



梁志堅(左)下月轉任會德豐集團副主席,工作主要負責香港地產相關業務。香港文匯報記者 顏倫樂攝

獲任會德豐副主席 據會德豐(020)公告指,梁志堅將任集團的

副主席,並接替吳光正出任已經私有化的會德豐地產主席,兩項職務將於2月1日生效。人稱「堅叔」的梁志堅,現年73歲,曾於新世界任職40年,去年初才辭任公司執行董事,去年底再辭任非執行董事、首席顧問職務。堅叔另一為人熟悉的職務為地產建設商會執行委員會主席。

梁志堅將獲得每年540萬港元的酬金(包括基本薪金及各項津貼),並按每年港幣6萬港元的比率收取董事袍金,另亦會獲支付一項酌情性質的周年表現花紅。梁志堅昨日回應時笑稱:「人工並非考慮過檔的主要因素,

雖然已屆退休年齡,但個人做慣嘢,牛一隻,唔做唔開心。」又指早前其實有數間發展商接洽,最終決定轉戰會德豐。

喜親力親為不做顧問

他又趁機會感謝會德豐集團主席吳光正給予機會,強調公司現時發展理想,希望日後能協助公司更上一層樓。問到高層變動是否涉商業秘密,他回應地產商之間沒有多少商業秘密,發展商之間一直有來往,大家屬於良性競爭,而新世界與會德豐之間亦有合作項目,與新世界關係保持良好。堅叔早前曾指,出任新世界顧問時,做事未能親力親為,與自己性格不相符。昨日再補充,日後出任會德豐管理層,屬於實際職務,工作不簡單,亦相當「吃力」,但希望為新公司帶來更大發展。亦重申日後新世界需要意見時,將樂於幫忙。

新世界祝堅叔工作愉快

香港文匯報訊(記者 周穎)新世界發言人表示,梁志堅今年1月1日辭任公司執行工作,個人動向對集團不構成影響。又指堅叔一直與公司管理層關係良好,會德豐亦是公司的密切伙伴,合作項目包括柯士甸站上蓋項目,祝堅叔展開另一新階段,工作愉快。

證監籲警惕歐資撤走影響

香港文匯報訊(記者 馬子豪)踏入龍年,本港投資市場忽然變得樂觀,憧憬基金入市下,港股連升六個交易日。然而,歐債危機始終未解決,證監會主席方正提醒投資者,今年本港投資市場仍會非常波動,而該會亦會密切留意歐資金融機構撤資對本港市場的影響。

今年投資市場仍非常波動

方正昨日接受電台訪問時表示,證監會今年將繼續留意中介機構的運作及財政狀況,尤其是在歐債危機下,在港歐資金融機構或會撤資。他又提到,目前並無數據顯示港股大幅波動,是受沽空

活動影響,重申本港對沽空活動的監管已較其他市場嚴格;另外,有關淡倉申報規則的諮詢經已完成,正制訂相關法例,料落實後可加強沽空活動的透明度。

人幣衍生品擬納場外監管

內地近日有意放寬 H 股在港發行人民幣計價股票及 A 股實物 ETF,令人憧憬本港人民幣離岸市場發展可進一步擴大,本港的人民幣產品勢將越來越多。方正表示,不排除日後將部分人民幣產品,納入建議中的場外衍生工具市場監管制度,向交易資料儲存庫匯報交易或進行中央結算。

未來資產連推7隻ETF

目標針對亞洲優勢行業



未來資產環球投資行政總裁朴天雄(左)、董事及ETF總監劉中光。

香港文匯報訊(記者 余美玉)未來資產環球投資推出7隻全新交易所買賣基金(ETF),為投資者提供亞洲指定行業及全球消費趨勢的投資機會。該公司行政總裁朴天雄表示,看好亞洲的新興市場的經濟發展,尤其是中印,相信消費及基建板塊潛力最大。

陽光油砂傳集資額削半

香港文匯報訊(記者 廖毅然)市場消息指,加拿大陽光油砂擬在2月9日至14日公開招股,並在2月底掛牌,集資額達39至54.6億元,較去年市傳的10億美元(約78億港元)減少最多一半。

劉中光又看好本港及亞洲區的ETF發展,並料香港會成為ETF的重要交易市場,惟未有透露該公司今年發行ETF的目標數量及市佔率。他提醒投資者,切勿將所有資金押在一隻ETF上,因風險會過度集中。

海潤影視擬做龍年第一股

另外市傳,海潤影視(1279)最快下周四開始招股,可能是龍年首隻新股。海潤為內地民營電視製造商,去年底已有傳會來港上市。據悉是次將集資15.6億元,最快2月2日起招股,2月14日掛牌。

花旗看淡港一月出口回落

香港文匯報訊(記者 李永青)港府剛公布的去年12月出口值按年升7.4%,升幅高於市場預期,不過,花旗發表報告指出,上月出口增幅預期是由於農曆新年較早帶動,而近期出口都是呈現一個月升一個月跌的情況,反映海外入口商希望做到「零存貨」。該行相信,今年1月份本港出口將回落,主要由於今年農曆新年在1月份,令1月份工作日減少了,而相信首季的進出口增長表現仍然會反覆。

農曆年提早或損貿易增長

報告指出,上年12月份本港出口反彈主要由區內帶動,對越南、馬來西亞、中國內地及日本的出口分別按年增加40.7%、22%、13.8%及9%,而泰國的進口於水災後見明顯跌幅,跌幅達26.2%。但先進經濟體的需求則持續冷淡,其中對英國、美國及德國的出口分別下跌26.7%、0.7%及0.1%。該行預期,今年1月份的貿易增長或會因農曆新年

提早而受拖累,加上進口商備貨趨勢,或會令今年首季的進出口增長維持波動。

對於歐美等外圍經濟不景氣,恒生管理學院商學院院長蘇偉文表示,政府直接派錢不是好的方法,應為中小企提供更多扶持,鑑於現時外圍環境較差,政府的支援可令中小企恢復信心,放心承接大型訂單。他認為,美國短期內實施第三輪量化寬鬆(QE3)的機會不大,因QE3是最後一張王牌,若真的實施,證明經濟形勢難以好轉,將對市場傳達負面訊息,未必是好事,料華府將審慎處理。

蘇偉文:QE3短期難寬鬆

另外,2010年投機資金狂潮席捲新興市場,外界歸咎於美國的貨幣刺激政策,但在亞洲如今轉向支持經濟增長之際,或許不會那麼排斥美國聯儲局推出QE3。早前聯儲局局長伯南克指已為QE3做好準備,而以往中國到韓國等許多亞洲官員批評QE2,令這些



蘇偉文表示,政府直接派錢不是好方法。資料圖片

國家要面對壓抑大房地產和股票價格。蘇格蘭皇家銀行集團日本以外亞洲地區研究及策略部門負責人Sanjay Mathur表示,早前亞洲經濟體的表現不錯,且出現資金太多的問題,如今變成經濟放緩,且資金流入的情況更平衡。亞洲以往反對量化寬鬆的聲浪,這次不會那麼大聲,這次的阻力也不會那麼大。