

外圍低息環境持續 恐推高港資產價格

樓市升風險增 適時加強監管

香港文匯報訊（記者 周紹基）本港樓市氣氛2月份以來明顯轉好，交投及售價重拾升勢。不過，金管局總裁陳德霖提醒，本港現正面臨「兩極」經濟風險：若美國推出第三輪量化寬鬆政策(QE3)，資金將流入新興市場，導致資產價格上升及通脹升溫；但同時本港的貸存比率已升至近年高位，相信今年港息有機會上升，對供樓人士也構成壓力。他說，正密切留意樓市情況，會適時再推監管措施，以穩定銀行體系。

陳德霖昨出席立法會會議時表示，近日市場對歐債憂慮下降，但歐債仍存在風險。不過，自09年至今，金管局不斷推出監管措施，相信本港銀行有足夠儲備抵禦外圍的衝擊，就算樓市可能會出現的各種風險，也都在該局的預期及管理之下。去年香港銀行信貸高速增长20.2%。他透露，今年本港銀行1月新批貸款量及金額有下跌，但上月樓市氣氛轉好，所以金管局會密切留意市況，適時推出逆週期的審慎監管政策，未來亦會視乎周期轉變而作調整。

銀行資金趨緊 港息或續上升

回顧近來樓市表現，陳德霖指出，由去年6月開始本港樓市已持續降溫，成交量回軟，半年內樓價跌約5%，但該趨勢今年2月份出現改變，主要因外圍低息環境持續，對本港資產市場造成上升的壓力。金管局目前正觀察樓市表現，並不能單靠數個月的樓市表現來下定論。

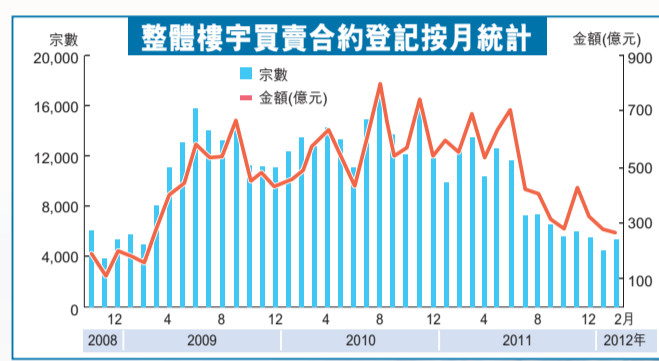
對於近期有銀行下調按揭利率，他認為這屬個別銀行決定，難以預測趨勢會否持續，惟由於銀行要為《巴塞爾資本協定三》作準備，銀行信貸料會持續放緩，加上今年銀行的存貸比率水平高於去年，銀行資金料趨緊張，本港利率有繼續上升的壓力。呼籲銀行要做好信貸風險及流動性管理，保留資金作資本及流動性。

美若推QE3 將引發資金湧港

香港目前正面對不尋常的外圍經濟環境，歐債情況稍有緩和，主要是歐洲央行先後兩次推出長期再融資操作(LTRO)，總共向當地銀行體系注資1萬億歐元資金以穩定銀行體系。由於此舉令市場流動性增加，歐債銀行在本港的貸款額已見輕微回升，反映流動資金壓力減弱。

不過，全球經濟仍有下行風險，例如歐債危機惡化、經濟復甦放慢、資產泡沫風險等。雖然美國失業率回落，美股由年初至今累積上升約一成，房屋銷售有所回升，市場預期今年美國經濟增長2.2%，但陳德霖認為這不算高水平，當地家庭收入增長緩慢、公共財政狀況不佳，都拖累美國經濟表現。若美國最終要推QE3，或會令資金流入本港，導致股市及房產存在上升風險。

金管局強調，經濟下行與資產泡沫這兩種「兩極化」的風險雖同時存在，但不會同時發生。而內地房地產調控已漸見成效，相信內地經濟出現「硬著陸」的機會不高。



近日樓市回暖原因

- 2月初公布的下年度財政預算案，政府未有新的壓抑樓市措施。
- 銀行爭取樓按業務轉趨積極，部分銀行調低按揭利率，成為推動買家入市的原因。
- 歐債危機雖仍未解決，但開始露曙光，外圍因素沒有重大震盪，低息環境持續下資金要找出路；內地降低銀行存款準備金率，市場憧憬北水湧港。
- 市場對住宅物業的需求一直存在，已積壓一段時間的購買力釋放出來。



樓市小陽春 細價樓癩搶

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）2月初公布的新一年預算案未有再重擊樓市，加上各大銀行爭相以低息爭樓按，令一度步入寒冬的本港樓市回暖。在細價樓帶動下，二手樓成交急速反彈，樓價止跌回升。截至2月26日的中原城市領先指數CCL按周升0.82%，創12周最大升幅，報95.15點，為8周新高。而發展商亦乘機以低於二手價推盤搶客，令2月份一、二手樓的成交以倍數反彈。

大型屋苑樓價升幅39周最勁

1月份，一、二手住宅樓宇買賣平均每日只有約129宗成交，最低潮時，一、二手盤於周末亦只有10宗以內的成交。不過踏入2月份，二手成交量迅速增長，中原數據顯示於新春假後連升5周；十大屋苑於上周末錄得76宗成交，按周再升8.6%，創1年新高，是去年1月1日以來第四高。大型屋苑如太古城由新年前每5天才有一宗

成交，急增至現時每天逾7宗。反映二手樓價走勢的中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass按周升1.23%，創39周最大升幅，報93.14點，創9周新高。利嘉閣地產研究部主管周滿傑預測，2月份二手樓交投會回升至8,000宗，按月升1.3倍。

需求再釋放 銀行低息爭樓按

樓市回暖，細價樓最受追捧，上車客成為主導今次二手樓市反彈的強勁動力。利嘉閣總裁廖偉強指出，新春過後樓市明顯回暖，各大銀行再度爭相以低息爭樓按，不少基層用家需求重新釋放，入市信心顯著增強，刺激二手住宅細價樓交投於低位回升。嘉湖山莊上周末錄約20宗成交，為交投量之冠；沙田第一城上周末錄12宗成交，按周升2倍。搶盤現象也重現，市傳早前九龍灣德福花園一個1房單位曾出現60名客睇盤問價情況；馬鞍山銀湖、天峰和鯉魚涌南豐新邨也出現一個單位獲5組睇樓客同時洽購。

金管局：流動性趨緊 防按揭風險

香港文匯報訊（記者 余美玉）近日樓市回暖，銀行按揭戰火再起。金管局副總裁阮國恒提醒港銀，歐洲結構性問題未解，外圍極不明朗，港銀貸存比率處偏高水平，反映流動性趨緊，要留意按揭風險。

阮國恒昨出席銀行公會例會時表示，留意到近期樓市好轉，銀行按揭業務競爭再起，目前港銀的貸存比率已處過去10年的偏高水平，反映流動性已趨緊，加上外圍環境極不穩定，提醒銀行的定價要合理，以充分反映風險，並做好流動性的風險管理。

銀公：應預留資本應付新監管

銀行公會主席馮婉眉認為，目前貸款需求偏強，但銀行也應預留資本應付新的監管要求，不應過分進取放貸業務，料今年存、貸息率維持高水平，資金成本會有壓力。

馮婉眉又稱，聯儲局預期美國失業率於年內不會大幅回落，對當地經濟前景不可過分樂觀，而歐洲的LTRO共同向市場泵水約1萬億歐元，雖然可舒緩歐洲銀行的借貸成本，令國債息率回落，但部分資金或湧向亞洲等地的新興市場，不排除會推高資產價格及通脹。金管局市場發展顧問馮毅於另一場合亦指，世界經濟格局正在變化，新興市場發展較快，角色愈來愈重要，環球資本亦加速流向該區域。

政府壓抑樓市泡沫措施

- 2011年10月
 - 公布復建居屋計劃，將建5,000個新居屋單位，並確保年推公屋1.5萬伙
 - 2011年6月
 - 金管局宣布再收緊按揭成數，1,000萬元以上最高50%、700萬至1,000萬元最高60%等，按揭貸款申請人的主要收入並非來自香港，最高按揭成數需按比例下調至少10個百分點
 - 政府推出首個限地「沙田九肚第56A區」
 - 2011年2月
 - 2011/12年度實行主動拍賣或招標的「雙軌制」賣地，公布年內可供應土地達3.54萬伙。
 - 首季推出首個限呎地前元朗邨地皮
 - 2010年11月
 - 推特別印花稅措施，向在6個月內、6-12個月及12-24個月轉售物業加徵額外印花稅，稅率分別為15%、10%和5%
 - 收緊按揭成數，1,200萬港元以上最高50%，800萬至1,200萬元最高6成，價值800萬港元以下維持70%
 - 所有非自住住宅物業、以公司名義持有物業、工商物業的按揭成數一律下調至五成
 - 全面取消所有住宅交易延遲繳印花稅
 - 2010年10月
 - 推置安心計劃，提供5,000伙，首批1,000伙預計明年接受預租申請
 - 暫時將房地產於資本投資者入境計劃下的投資資產類別中剔除
- 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

版面導讀

特權法查特首

立會否決動議

特首曾蔭權親到立法會答問，就「款待風波」等報章致歉後，部分反對派議員仍堅持引用特權法調查，惟動議最終被否決，反對派計劃21日大會上再提動議。

詳刊A3

烏坎村今投票

1人1票選主任

廣東陸豐烏坎村將於今日（3月3日）進行村委會選舉。全村7,000多名有投票資格的村民，將一人一票選出包括1名村委會主任，2名副主任及4名村委會委員。

詳刊A10

孔慶東作品 被曝涉抄襲

北大教授孔慶東《青樓文化》一書涉嫌抄襲。被曝涉剽竊了南開大學教授陶慕寧的作品《青樓文學與中國文化》，陶對此表示認同。但孔慶東回應稱，這是每月一次的「迫害」。

詳刊A11

加國聘筍工 享美食年薪39萬

加拿大列治文市旅遊局日前公開招聘美食博客，受聘者將打正旗號天天免費試新菜，還有5萬加元（約39.3萬港元）年薪。

詳刊A13

六合彩懸空6期 頭獎衝6千萬

六合彩連續6期頭獎懸空，令今晚攞珠的六合彩累積多寶高達逾5,200萬元。馬會預計，如頭獎一注獨中，彩金或高達6,000萬元！

詳刊A19

新巴中環失事 險墮海釀16傷

新巴一輛雙層巴士，昨午在中環港外線碼頭對開失事，撞上行人路並險些墮海，幸滑石14米高上1米高石壩停下，共釀成司機、14乘客及1名路人受傷。

詳刊A24