

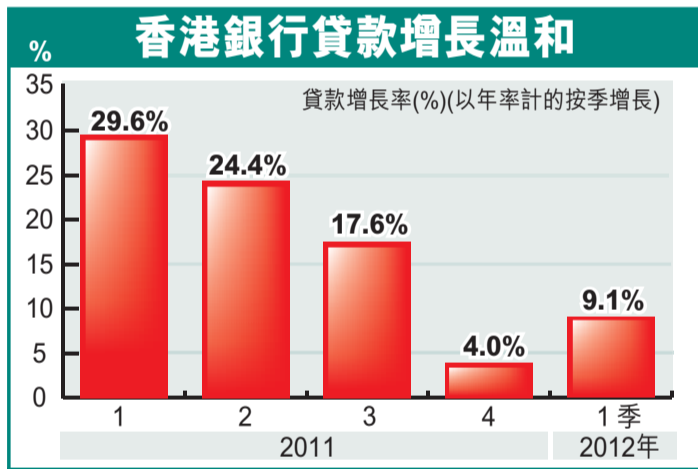
陳德霖：港樓市看不透 再升就出招

存不確定因素 須防按揭質素轉差



■陳德霖指出，未來數月繼續密切留意市場發展。
張偉民攝

香港文匯報訊（記者 涂若奔）本港樓價升穿97年高位，受到各界廣泛關注。金管局總裁陳德霖昨日表示，本港房地產市場存在極大的不確定性，坦承「看不透」未來前景，但相信未來幾個月將是關鍵時期。他強調將繼續密切留意市場發展，若樓市延續上升周期，金管局將會在有需要時推出逆周期措施，以維持銀行體系穩定。另外，房協為滿足本地居民的置業需求，昨在推售旗下新盤時，首度引入「港版內銷房」概念，只准港人購買。



陳德霖昨日出席立法會財經事務委員會會議時表示，本港樓市去年7月起連續降溫7個月，不僅成交量大跌，樓價亦微跌4%，但今年2、3月份又回復暢旺，其中3月份成交達1.1萬宗，4月份亦達8,200多宗。他稱，最近幾個月市場氣氛出現變化，主要是受到外圍因素影響所致，由於現時存在諸多不確定因素，難以確定樓市是否處於上升區間的「休息期」。他承諾，若樓價繼續上升，金管局會「根據一貫原則」採取適當措施，但拒絕回應是否會進一步收緊按揭成數，僅表示要預防按揭質素轉壞拖累金融系統的健康。

首季銀行信貸增長溫和

不過，陳德霖同時指出，樓價升穿97年高位並不代表樓市不健康，稱若市民的收入如60-70年代般高速增长，則樓價相對而言不貴。他指衡量樓市發展須參考一籃子的指標，包括樓市成交量、換貨宗數、市民的供樓負擔與收入的變化，及銀行信貸狀況等。而今年首季銀行信貸增長溫和，約為9.1%，顯示風險不高。

陳德霖又提醒置業者，未來除了要留意歐債及外圍因素外，亦要小心利率風險。目前按揭息率約為2.8厘，相對於通脹仍屬較低水平，故不少人不認為買樓較租樓合算。他警告稱，雖然美國表明在2014年前不會加息，但本港將根據自身供求狀況決定息率水平，「未必一定跟足美聯儲」，且供樓期往往長達20-30年，置業者即便享受了1-2年低息，一旦將來恢復高息水平，供樓負擔就會大大增加。

非本地人佔新造樓按揭僅4%

有議員質疑按揭貸款信貸資料庫未能完全發揮作用阻止炒樓，陳德霖對此回應稱，銀行可透過資料庫查核申請者是否有如實披露所有按揭，相信能夠有效遏抑市民過度投資樓市的狀況。副總裁阮國恒亦表示，在推出數據庫時，已向銀行提議若業主擁有1個以上未償還貸款的物業，可視情況調整按揭上限，今後金管局會進一步跟進執行。

對於內地資金大量湧港炒樓的擔憂，陳德霖指內地買家通常購買的是新樓和豪宅，且需要按揭者較本港少，銀行最多亦只會給予4成按揭。阮國恒亦表示，自去年6月開始，所有收入非來自本地的樓按業主，銀行給予的按揭普遍較本港借款人低一成，又透露近期每月新造樓宇按揭之中，收入非來自本地人士佔比僅約3.4%。

房協首推「港版內銷房」

為優先滿足本地居民的置業需求及防止炒賣，香港房屋協會昨為旗下新盤長沙灣「喜雅」開價時，就首度引入港版內銷房概念，只售予持有香港身份證的人士，並只准以私人名義認購，且每人限買1伙。喜雅首批推60伙，平均即供價7,315元，低市價5%，即供入場費379.43萬元。

（「喜雅」推售新聞詳見B10版）

港資金流走避險 規模尚小

香港文匯報訊（記者 涂若奔）歐債危機升溫，本港亦難免被波及。金管局總裁陳德霖表示，美國經濟加速乏力，歐洲情況亦嚴峻，目前香港最重要的是「自保」，應對方式「萬變不離其宗」，將會以針對流動性的措施作為「第一條也是最後一條防線」。他承認目前資金有流出本港的現象，但認為規模不大。

陳德霖表示，過去幾次金融危機發生時，每一次市場都出現資金買回美元資產、流回美國本土的避險行為，現時歐債危機愈演愈烈，歐洲情況嚴峻，希臘更是非常「危急」，有跡象顯示本港亦有資金流走，部分投資者沽售本港股票及資產套現，轉換為美元，情況與08年類似，但目前仍規模不大。

港銀持希臘資產近乎零

在被問及G8高峰會是否能減緩歐債危機，陳德霖表示，現時危機已蔓延至西班牙，希臘民眾對國家削減及緊縮政策均不能接受，有可能被解讀為「反悔」，加上德國的緊縮立場也已出現軟化，因此未來數月至幾個月將會進入關鍵時刻，危機是否能緩解，視乎市場是否接受財政契約或緊縮政策的修訂，以及就修訂作出的反應。

香港總商會主席胡建旭昨日於另一場合指出，若希臘退出歐元區，本港銀行持有希臘債券，撤帳行動會引起骨牌效應。但陳德霖表示，本港銀行體系持有希臘資產近乎零，而其餘歐豬四國的資產，亦只佔本港銀行的資產比例約



■港銀持希臘資產近乎零，因此即使希臘退出歐元區，對本港銀行體系影響不大。

0.44%，因此即便希臘最終退出歐元區，相信對本港銀行體系影響亦不大。副總裁阮國恒亦稱，金管局於過去19-24個月都從未鬆懈，針對銀行信貸、流動性及操作三方面均有嚴密的監管，目前本地銀行的流動比率仍屬健康水平。

內地經濟硬着陸風險低

談及美國經濟時，陳德霖指其雖然溫和增長，但加速乏力，目前仍面對不少下行風險。他預計，明年美國公共財政可能急轉收緊，由今年公共財政佔GDP負0.8%，進一步緊縮至明年的負3.5%，而油價高企，亦會限制經濟增長及增加通脹壓力。中長期而言，美國長期失業問題嚴重，家庭削減亦會影響消費，以及房地產市場仍有大量銀主盤待售或處理。

至於內地經濟方面，陳德霖指，雖然短期經濟增長放緩，但硬着陸風險不高，房地產降溫有助經濟增長持續。他稱雖然內地已下調存款準備金率，但現時水平仍偏高，相信未來的貨幣政策將保持穩健，但針對性及靈活性將進一步增強。

首季股匯勁賺 債券見紅

香港文匯報訊（記者 涂若奔）金管局副總裁（貨幣）余偉文昨日披露，今年首季外匯基金累計盈餘增加310億元，較去年第4季的99億元大幅改善。投資收入為438億元，較去年同比上升76.61%，較去年第4季環比亦上升98.19%。其中香港股票及其他股票收入分別為136億元及282億元，外匯收入41億元，其他投資收入8億元。唯一「見紅」的是債券，虧損額為29億元。

投資收入升76%至438億

據余偉文披露，期內支付於財政儲備款項97億元，支付特區政府基金及法定組織款項為18億元，策略性投資組合估值變動扣除外匯基金附屬公司持有的投資估值變動為4億元。他又稱，外匯基金已進行多元化投資，新

資產類別在去年底市值為836億元。其中新興市場債券及股票市值為281億元，人民幣債券及股票為213億元，二者的回報率為7%。私募基金市值為298億元，房地產為44億元，二者的綜合內部回報率為9%。

季度波動性可能會較大

總裁陳德霖表示，外匯基金的首季表現不錯，但進入4、5月份後，市場已出現變化，無論是香港股市和全球股市表現均欠佳，預料將對外匯基金的表現產生影響，但他不肯透露具體數額，僅表示會於適當的時候公布。他指出，外匯基金的回報應該着重於中長期，相信季度

外匯基金投資收入

(億港元)	2012年	2011年	2010年	2009年
	第一季	全年	全年	全年
債券	(29)	719	421	(6)
香港股票	136	(242)	116	489
其他股票	282	(122)	271	488
外匯	41	(91)	(31)	98
其他投資	8	7	17	8
投資收入	438	271	794	1,077

資料來源：金管局

間的波動性可能會較大。

陳德霖並指出，現時傳統股票及債券市場波動逐年上升，回報率卻逐年下跌，因此有必要增加新資產類別投資，例如私募基金等，認為此舉有助於增加多元化，但他同時強調，金管局會非常重視對新資產類別進行風險管理，作出決定時將非常小心且按部就班，投資上限為累計盈餘的1/3。

與銀公研放寬人幣兌換上限



香港文匯報訊（記者 涂若奔）隨着人民幣在港愈來愈受歡迎，以及投資出路增多，不少聲音呼籲提高現時每人每日兌換2萬元人民幣的上限額。金管局副總裁（貨幣）余偉文昨日出席立法會會議時表示，金管局一直有與銀行公會討論這一問題，對任何意見均持開放態度，但一切仍需要與人民銀行商討。

高上限，金管局與銀公會已開過多次會議進行討論，有業界建議開放非本地居民開戶及以離岸人民幣作兌換，但也有意見認為，以在岸人民幣計算會較穩定。他又稱，今後會採取多種措施深化本港作為全球離岸人民幣中心的角色，包括考慮延遲人民幣結算時間，及與其他政府加強合作等。

「巴三」年內第二輪諮詢

對於外界關注的《巴塞爾協定三》實施進度，金管局副總裁（銀行）阮國恒在同一場合表示，目前已經完成了第一階段的政策建議諮詢，正在考慮業界的意見，今年內會進行第二階段建議諮詢，包括披露要求及流動性標準的細節，草擬規則文本的法定諮詢，然後提交立法會。