

安老按揭降門檻惠中產

上調樓價上限 富貴長者每月多收87%

香港文匯報訊（記者 馬子豪）香港人口老化，旨在令長者多一個收入來源、「月月有糧出」的安老按揭（即「逆按揭」），推出至今逾一年，牽頭推出的按揭證券公司經檢討後，決定作出多項優化措施，包括將年齡門檻由60歲降至55歲、計算每月年金的物業價值上限提高至1500萬元，以及將一筆過貸款的比例上限提高，相信會令更多中產長者受惠。

現行之安老按揭申請人年齡下限為60歲；而每月收取年金的計算基礎，以樓價800萬元為上限，即申請人所持樓市估值高逾800萬元，亦一律只以800萬元來計算年金。

申請人年齡下限降至55歲

按揭公司經過檢討後，決將申請年齡門檻降至55歲，以10年期年金期限為例，55歲單人申請安老按揭，每100萬元樓價，每月可收取3200元，較60歲的少收500元；若選終生收取年金，55歲單人申請，每100萬元樓價每月可收取1,650元，較60歲借款人少收350元。

至於計算每月年金的樓價上限，則決定由800萬元上調至1500萬元。執行董事彭醒棠表示，提高上限並非因近期樓價上升，而是考慮到目前逾270宗申請中，有13宗物業估值超出800萬元上限，其中最高估值更高達1,950萬元，為令有需要長者得到較多年金，經風險評估後決定提高估值上限。雖然估值上限上調至1500萬元，但超過800萬元以上樓宇，計算年金時仍須作出折讓以管理風險。即800萬元以上至1,200萬元物業估值，將以80%物業估值來計算年



■彭醒棠（左）表示，提高上限並非因近期樓價上升，而是考慮到目前逾270宗申請中，有13宗物業估值超出800萬元上限。

樓價上限調升至1500萬元

放寬上限後，假設70歲單人、以2,500萬元物業估值申請安老按揭，每100萬元樓價每月可收取3,100元，在原先800萬元上限下，每月只可收24,800元；現放寬至1,500萬元，每月可收達46,500元，多取21,700元（87.5%）。按揭公司將主動接觸現時13名物業估值超過800萬元的申請人，是否選擇更新申請以補回年金，如更新將會收取1,000元手續費。

而一筆過取得貸款金額上限，由原先相等於年金的50%，提高至90%。取得一筆過貸款的用途，必須為用作償還物業原有按揭、物業維修以及保養或醫療開支等。彭醒棠預期，優化措施更效滿足長者需要，相信會刺激需求。

除安老按揭，按揭公司年內亦推出多項新業務。截至9月14日，中小企融資擔保計劃優化版，已批出3,107宗八成擔保貸款，涉資146億元；由6月尾推出的小型貸款，則批出4宗申請，現處理80至90宗評估個案。

退出深圳馬來西亞兩合營

專注一系列新業務，按揭公司昨宣布退出深圳的按揭擔保，以及馬來西亞按揭兩家合營公司。執行董事彭醒棠承認，因應內地打壓樓市，令新造按揭宗數減少，但強調兩家海外聯營公司，主因是按揭公司已完竣於當地的技術轉移，協助置業者取得較高按揭貸款並控制銀行風險，任務完成；而出售聯營公司後將會錄得盈利，實際金額正由核數師審計。未來按揭公司會考慮以其他方式，如以顧問角色與海外機構合作，但再成立聯營公司的機會不大。

星展：港樓價明年料升逾10%

香港文匯報訊（記者 卓建安）雖然港府已推出措施增加中長期房屋供應，但星展銀行（香港）助理經濟師盧明俐指出，由於短期住宅仍供不應求，再加上超低的利率環境以及QE3有可能推高香港通脹，預計明年本港樓價有10%、甚至15%的上升空間。

星展銀行（香港）高級經濟師梁兆基昨日出席記者會時亦表示，由於「遠水不能救近火」，短期港府難以增加住宅供應，而政府在打擊樓價上升方面已無招可出，所以預測未來樓價仍會上升。

打擊樓價上升已無招可出

之前政府公佈的7月份本港零售額增長僅3.8%，盧明俐表示，有關數字很差，但由於有內地遊客支撐，料第四季度本港零售額仍會有5%至6%的增長，全年約增長8%。她說，若零售表現繼續差下去的話，本港的失業率會上升。她並預測今年本港經濟增長在1.5%至2%之間。

星展銀行（香港）經濟師周洪禮亦表示，美國推出QE3，預計對人民幣升值只會帶來短暫的刺激，而展望未來人民幣不會再單邊升值，甚至會出現間歇性貶值，其雙向波動的幅度有可能進一步擴大。他並指出，不排除今年底或明年首季人行會擴大人民幣波動區間。目前人民幣兌美元匯率每日圍繞當日公布的中間價上下波動的幅度最多為1%。

QE3或令內地貨幣政策轉審慎

周洪禮續稱，目前人民幣離岸市場的發展已進入第二階段，投資者未



■左起：周洪禮、梁兆基和盧明俐。

必因人民幣升值而購入人民幣，而是基於人民幣可投資的產品會帶來良好的回報，但他承認目前香港的人民幣產品種類有限。

在談到中國最新經濟形勢時梁兆基指出，美國推出QE3以及各國央行大規模放水，對實體經濟幫助不大，內地出口不會有明顯改善，而內地只能靠內需支持經濟增長。他說，美國推出QE3反而令內地貨幣政策轉趨審慎，或不會減息以及下調存款準備金率。他預計中國經濟有可能在第三季度見底，第四季度和明年首季僅會輕微反彈。

天利：內地經濟短期難突破



■天利投資投資長Mark Burgess。

香港文匯報訊（記者 陳遠威）天利投資投資長Mark Burgess昨表示，在環球經濟低迷下，內地經濟增長亦有所放緩，預期減速將於下半年持續，因而有意下調內地全年經濟增長至稍高於7%。他指，若按現況而言，相信明年內地經濟亦不會出現太大分別。天利投資此前預測明年兩年內地經濟均有8%增長。

匯豐昨公布9月份中國製造業採購經理指數（PMI）初值為47.8，連續11個月處於萎縮水平，同屬Ameriprise Financial旗下的投資公司Columbia Management股票投資部主管Robert

McConnaughey表示，內地經濟現時難以獨善其身，即使中央近來積極推出刺激經濟措施，但仍須一段時間方可見效，預料內地PMI於2013年前仍難回升至50點水平。而美聯儲推出QE3已是預料之內，相信市場出現反彈只屬短期現象。

投資市道難行，Mark Burgess表示，現時投資獲利較有難度，唯有靠投資高息股以獲取回報，而科技股及消費股所受到的影響較少，亦可作為投資選擇。投資者亦應當心美國大選可能帶來的財政懸崖（Fiscal Cliff）問題。

羅兵咸：內銀純利最多增15%

香港文匯報訊（記者 馬子豪）一眾內銀股剛於上月公布上半年業績，在利率市場化下，業界普遍面對息差收窄，以及純利增長放緩的威脅。羅兵咸永道認為，內銀下半年純利增幅最多僅15%，息差下跌幅度則會放慢。

羅兵咸永道中國金融業主管合夥人容顯文表示，利率市場化令競爭加劇，料令貸款相關收入的佔比逐漸回落，預料內銀未來的盈利增長將會放緩至20%以下，今年下半年增幅則介乎10%至15%。至於息差走勢，雖然利率市場化令貸款利率下降，但容顯文認為內銀不缺存款，無須加息吸存，利息支出得以持平下，料淨息差下跌速度將會放慢。

內銀上半年不良貸款雖仍維持低點，但期內逾期貸款卻大幅上升，有機會惡化成不良貸款。

容顯文表示，截至6月底止，總結十大內銀不良貸款比率為0.78%，逾期貸款比率則達1.28%，不良率或會跟隨上升，其中房地產仍為主要短期風險；惟相信中銀監規定銀行需作2.5%的貸款撥備，短期內不良貸款仍然可控。

總商會：QE3紓緩「財政懸崖」影響

香港文匯報訊（記者 劉璇）香港總商會首席經濟師歐大偉昨日在研討會後表示，現時美國推行第三輪量化寬鬆政策（QE3）是明智的，或有助於紓緩明年有機會出現的「財政懸崖」所帶來的負面影響。

他認為，該措施對民主黨和共和黨兩黨均有利，無論哪一方執政，都可避免因財政懸崖引起的負面影響。此外，歐債危機仍為環球主要經濟威脅，加上今年是政治年，當國家换届後環球經濟及政治形勢將穩定下來。

環球央行相繼「放水」，即使近日歐美及日本相繼推出貨幣寬鬆措施，但對本港的影響與內地提出的經濟政策相比較小。他相信內地不會有「放水」行為，但若推出則有助於帶動本港基建投資，令本港間接受惠。他不認為相關資金會流入本港物業買賣及股票市場。另外，他相信，內地存款準備金率會有下調空間，今年內不會再減息。

按證半年盈利倒退26%

香港文匯報訊（記者 馬子豪）按揭公司昨同日公布上半年業績，期內除稅後溢利按年倒退26.1%至5.21億元。上半年本港樓市買賣放緩，令按揭保險新取用貸款額，按年下跌39%至105億元，令其收入減少。期內按揭公司所購買資產亦大幅下挫，由去年上半年的50億元，減至只買入5億元資產，貸款組合的未償還本金餘額為295億元。

執行董事彭醒棠表示，下半年購買資產的規模，仍要視乎銀行的流動性需求；以及銀行新增貸款定價會否高於按揭貸款，令其增加出售按揭意欲。

劉怡翔退休 李令翔接任

而在任按揭證券公司總裁8年的劉怡翔，將於今年年底退休，而現任金管局執行總監（法規）的李令翔，將於明年1月借調至按揭公司出任總裁一職。李令翔93年加入金管局，職級於96年擢升至助理總裁至今。

安老按揭3項優化措施

■計算年金的樓價上限，由800萬元提升至1,500萬元

■申請人年齡限制由60歲降至55歲

■一筆過提取貸款上限，由50%提升至90%

安老按揭自2011年7月至今年9月14日累計數字

累計申請宗數：277宗

申請類別/單人：66%；雙人：34%

年金年期：10年（34.7%）；15年（20.2%）；20年（11.9%）；終生（33.2%）

借款人年齡：平均71歲（介乎60歲至93歲）

物業估值：平均370萬元（介乎80萬元至1,950萬元）

每月年金：平均13,300萬元（介乎3,200元至83,200萬元）

樓齡：平均31年（介乎7年至53年）

製表：香港文匯報記者 馬子豪

中移動8月份3G上客增66%

香港文匯報訊（記者 卓建安）中國移動（0941）和中國電信（0728）昨日公佈8月份上客數字，其中中移動3G上客量理想，淨增3G客戶316萬戶至7,214萬戶，不僅較7月份190.1萬戶的淨增量大幅增加66.2%，而且為今年以來淨增量首次突破300萬戶的月份。

中移動昨日還公佈，8月份淨增2G和3G客戶合共為512.2萬戶至6.93077億戶，其淨增量較7月份的487.9萬戶增加。

中電信3G上客量減7.7%

中電信昨日亦公佈，8月份淨增3G

客戶263萬戶至5,644萬戶，其淨增量較7月份的285萬戶減少7.7%，顯示其3G上客量再次放緩。中電信還公佈，8月份淨增2G和3G客戶合共251萬戶至1.4942億戶，其淨增量較7月份的273萬戶減少，並顯示其2G客戶繼續出現負增長。

固網業務方面，中電信公佈8月份淨增固網寬帶上網用戶90萬戶至8,576萬戶，其淨增量不僅較7月份的116萬戶減少，而且為今年以來淨增量最低的一個月；8月份本地電話用戶則錄得淨減少55萬戶至1.6647億戶，其流失量較7月份的47萬戶擴大。

鄭家純：鄭裕彤身體「無咩大礙」

香港文匯報訊（記者 劉璇）新世界（0017）主席鄭家純證實其父鄭裕彤入院的消息，惟表示鄭裕彤身體「無咩大礙」，但他未有透露入院原因及是否仍然留院。他向傳媒表達谢意，感謝大家關心。

現年87歲的鄭裕彤，今年3月正式退下家族地產公司主席一職，讓鄭家純「坐正」，又安排第三代接班。

鄭裕彤現時仍身兼數家家族投資的上市公司董事職務，包括周大福（1929）榮譽主席兼非執行董事、利萬邦（1212）主席兼非執行董事、萬邦

投資（158）主席兼執行董事，以及為好友何鴻燊家族的澳博（0880）、信德（0242）兩公司，出任非執行董事。

新世界系7股齊跌

新世界系股份昨日普遍下跌，新世界發展跌1.8%，周大福（1929）跌3.4%，新時代能源（166）跌逾4%，利福（1212）亦跌逾3%，蒙能（276）跌2.9%，新創建（659）跌1.9%，新世界百貨（825）跌0.46%，只有新世界中國（917）逆市升1.4%。

太洋航擬發1.31億美元股債

香港文匯報訊（記者 劉璇）據路透社消息，香港乾散貨運輸商太平洋航運（2343）計劃發行2018年到期的可換股債券，籌資高至1.31億美元。據銷售文件，該可換股債券的年息率為

1.375%至1.875%，初步兌換價為4.96至5.25港元，較太平洋航運昨日收盤價3.89港元溢價27.5%至35%。高盛負責安排這宗可換股債券的發行。

利豐與沃爾瑪續簽採購協議

香港文匯報訊（記者 黃詩韻）利豐（0494）昨公布，公司連同全資附屬公司Direct Sourcing Group Pte. Ltd.及沃爾瑪連鎖公司(Wal-Mart Stores, Inc.)已訂立新代理協議，取代於2010年1月28日所訂立的採購代理協議。根據期權協議，沃爾瑪可於2016年1月1日或其後行使選擇權，購買DSG的全部股份，該期權協議亦同時終止。

根據新代理協議及相關協議，DSG將繼續擔任Sam's Club於美國主要直接採購及將繼續按類似前次採購代理協議之條款，以指定類別形式提供採購代理服務予Walmart U.S.及若干

Walmart International轄下市場。新代理協議有效期為期5年，並可於雙方書面同意下，行使選擇權額外延長2年。

新代理協議有效期5年

除新代理協議外，利豐透過旗下貿易附屬公司將以委託人形式與Walmart International轄下市場進行交易，令其將能夠以供應商關係，提供作為採購代理未能提供之設計、補給及其他服務予Walmart International轄下市場。利豐相信，新代理協議將深化兩者合作關係。