

香港文匯報訊(實習記者 彭楚華) 外圍量寬令息率偏低, 加上資金流入, 利好樓市氣氛。金管局總裁陳德霖昨認為, 樓市過熱仍是香港的最大風險, 他指雖然目前供樓負擔比率低過97年時期, 但現時樓市風險不比97年小, 提醒市民投資置業仍要小心。金管局會密切監察市況, 適時會推出適當措施。

樓市過熱 港最大風險

陳德霖: 與實體經濟嚴重脫節 更甚於97

陳德霖昨表示, 樓市或許還會再升一段時間, 但樓市只升不跌的假設是一個錯誤, 他指從來未見過有周期是只升不跌, 至於何時會逆轉, 現時很難判斷。他稱, 雖然美國聯儲局指超低息環境會維持到2015年中, 但世事難料, 環境變化會受很多因素影響。惟強調當局會密切監察市況, 適時推出適當措施。

就算再享有3年低息期, 還是有很長時間可能回復高息環境, 認為市民買樓必須量力而為。

所謂「供樓與家庭收入比率」是指一般50平方米單位(以七成20年按揭計)的按揭供款與私人住宅住戶的家庭入息中位數的比率。

資產價格或進一步上升

他又指, 全球低息環境、推出量化寬鬆措施, 國際資金或持續充裕, 導致新興市場面對通脹壓力、資產價格或進一步上升, 本港仍難以獨善其身。事實上, 本地經濟正在放緩, 但樓市卻繼續升溫, 令樓價與實體經濟愈加脫節。在現時極不尋常的國際金融環境之下, 應做好準備去應付資金流向可能再次出現大幅波動, 和房地產市場過熱對金融及經濟穩定構成的風險。

應做好準備應付資金逆轉

他說, 目前按揭貸款一般為樓價的五成多, 這意味即使樓價跌四成, 亦未必出現負資產, 認為多付首期買樓, 均有助業主及銀行提高防禦風險能力。

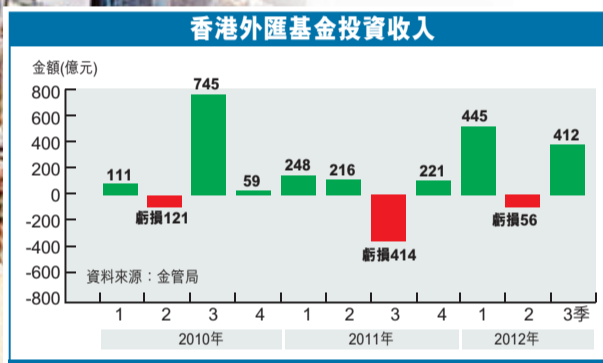
據金管局披露, 於今年9月14日推出第五輪有關按揭貸款的審慎監管措施後, 平均按揭比率由2009年9月的64%, 降至今年9月的55%; 供款與入息比率, 亦由2010年8月的41%, 降至今年9月的36%。

至於近日資金轉炒非住宅物業如工商舖等, 會否影響本港銀行體系穩定。陳德霖回應指, 銀行對工商舖的按揭審批較住宅按揭謹慎, 金管局會密切關注情況, 如果交投過於熾熱為銀行帶來風險, 會要求銀行採取收緊措施。

■陳德霖稱, 樓市是本港最大的風險來源。 中通社

利率極低 日後上調空間巨

他認為, 雖然目前供樓負擔比率低過97年時期, 但現時本港樓市風險不比97年小。現時本港的供樓與家庭收入比率僅約五成, 低於97年的109%, 但當時平均按息為12厘, 其後樓市泡沫雖爆破, 但往後的6年半調整期, 利息共回落了9厘, 舒緩供樓壓力。但現時的情況則恰巧逆轉, 現時的按息平均2.3厘, 利率極低, 日後息口往上調的空間非常大。而市民現時一般的按揭貸款是30年期,



外匯基金上季轉賺412億

香港文匯報訊(記者 馬子豪) 港股第三季累升7.2%, 扭轉上半年頹勢, 外匯基金亦受惠股、匯、債三線賺錢之下, 由第二季經修訂的虧56億元, 轉盈大賺412億元; 首三季計, 外匯基金累賺801億元, 同比增13.3倍。但展望第四季, 金管局總裁陳德霖表示, 環球經濟陰霾仍多, 計有美國財政懸崖問題, 久未解決的歐債危機, 加上地緣政局又不穩, 難以預測第四季外匯基金表現。銀行界人士亦預期, 在不穩因素眾多下, 第四季宜以持平為目標。

首3季賺801億 股票最標青

受QE3憧憬, 9月份港股、外圍股市, 以至整個投資氣氛均始作反彈, 令第三季外匯基金所有投資類別均見盈利, 其中以股票類投資於第三季進帳不少, 其中港股於季內虧轉盈93億元, 其他股票亦虧轉盈144億元, 兩者佔整體投資收

入的57%。至於在第二季虧蝕達145億元的外匯投資, 於第三季亦轉賺66億元。雖然期內債券價格下跌, 但債券投資仍有108億元盈利; 總計季內投資收入為412億元, 收復第二季共蝕63億元的失地。第三季支付政府儲備款項92億元。

總結首三季, 外匯基金共賺801億元, 比去年同期只賺56億元, 飆升13.3倍, 其中以其他股票進帳最多, 貢獻323億元; 其次為債券的306億元, 香港股票則佔189億元; 而只有外匯仍錄得38億元的累積虧損。

單看頭三季, 外匯基金表現可算有所交代, 金管局昨未有公布首三季投資回報率, 但看數字仍應勝於去年全年僅1.1%的回報。然而, 自10月中的一輪熱錢催谷後, 港股走勢似乎又打回原形, 市場不利因素亦多, 一旦第四季市場表

現逆轉, 首三季收入亦可隨時被蠶食消失, 金管局仍對今年餘下時間的投資環境未感太樂觀。

外圍不穩 難預測本季表現

陳德霖對外匯基金第四季的表現, 看法亦相當謹慎, 指雖然首三季外匯基金投資表現理想, 但全球金融環境再度趨向不明朗, 如美國選舉後又迎來財政懸崖問題, 雖相信美國民主及共和兩黨, 會就財政懸崖問題作出妥協, 但金管局仍就最壞情況進行評估。

另地緣政治局勢又見不穩, 加上歐債危機依然為最不明朗因素, 投資市場變數眾多, 故即使只餘下個多月時間, 但仍難以預測第四季外匯基金表現。生銀行執行董事馮孝忠亦指, 在外圍環境變數眾多下, 料第四季外匯基金表現仍為持平。

本地信貸今年將大幅減速

香港文匯報訊(記者 馬子豪) 美QE3放水效應下令港銀水浸, 港銀近期打減息催谷貸款生意, 惟礙於經濟前景不明影響貸款意慾, 加上去年貸款增長基數較高, 金管局預料, 今年全年本地信貸將會是按年高單位數增長, 低於前兩年高於20%的增幅。另外, 雖然近期熱錢流入, 加上人民幣又重新升值, 但本港離岸人民幣市場無出現大波動。

上季升7.5% 全年增高單位數

金管局副總裁阮國恒昨出席立法會財經事務委員會會議時表示, 今年首三季港銀信貸增長溫和, 單計第三季度增長7.5%, 較第二季的9.4%進一步放緩, 而10月份亦維持單位數增長。阮國恒續指, 預料全年信貸增長幅度為高單位數, 低於2011年的20%及2010年的28.6%, 但仍提醒銀行要維持風險管理。

熱錢料湧港 非為炒人幣

自10月中熱錢湧港, 金管局已10次入市沽港元, 但至上周尾段, 港匯漸回落至每美元兌7.7520的水平, 遠離7.75的強方換保證水平。但金管局總裁陳德霖表示, 是次資金流入仍會維持一段時間, 主要是因今年外圍基金重新看好港股, 故會兌換港元買港股, 料市場對港元仍有一定需求。但陳德霖重申, 資金流入只是正常經濟活動, 並非坊間所說的熱錢伺機炒作人民幣流入本港, 並指外資若炒人民幣, 以美元直接換人民幣更抵; 目前本港離岸人民幣市場(CNH)每日成交維持20億至30億美元, 未見本港匯市有任何大波動。

暫未見掛一籃子貨幣好處

對於有議員指金管局應檢討現行之聯繫匯率制度, 是否應改與一籃子貨幣掛鈎, 免港元被日益貶值的美元拖垮, 但陳德霖指出, 其實自QE3推出後, 美元匯率相對其他貨幣亦有所上升; 又指經內部計算後, 即使加入歐元、日圓等主流外幣後, 發現銀行同業拆息未有變化之餘, 甚至更低, 暫看不到掛一籃子貨幣的好處。



■由於經濟前景不明朗影響貸款意慾, 今年本地信貸增幅將放緩。

外匯基金今年來投資表現

	首9月(億元)	按年變幅(%)	第三季(億元)	按季變幅(%)	按年變幅(%)
債券	306	-49.6	108	-52.42	-76.62
香港股票	189	虧轉盈	93	虧轉盈	虧轉盈
其他股票	323	虧轉盈	144	虧轉盈	虧轉盈
外匯	虧38	盈轉虧	66	虧轉盈	虧轉盈
其他投資	21	+320	1	虧轉盈	虧轉盈
投資收入	801	+1,330.36	412	虧轉盈	虧轉盈

製表: 記者馬子豪

研擴多元化投資額上限

香港文匯報訊(記者 馬子豪) 強積金普遍被民間詬為「收費高、回報低」, 故近日有民間呼聲倡議, 由金管局作為公眾受託人, 推出與外匯基金掛鈎的強積金產品, 惠及一眾香港打工仔。但金管局總裁陳德霖力拒, 指外匯基金的法定角色應為穩定本港貨幣、銀行及金融市場, 非單純為爭取回報。

任強積金受託人違金局職能

陳德霖昨出席立法會財經事務委員會, 有多名議員向其倡議, 由金管局為打工仔擔任強積金受託人, 相信至少於收費上, 可較現時市面上的強積金產品相宜。

但對慣國際大鱷的陳德霖, 似乎對外匯基金要分擔強積金角色不為所動, 他強調外匯基金的法定功能, 為維持銀行體系及貨幣穩定, 必要動用資產捍衛香港, 而非單純作為投資或是退休基金, 若擔任強積金受託人則有違法例予的職能。

很多基金回報好過外匯基金

陳德霖不諱言「市面上好多股票基金回報都好過外匯基金」, 認為現時市場上多達400種強積金基金產品相當充足; 又指強積金收費高是由於管理費及行政費用高所致, 而能否減費應由政府及積金局負責。

為確保其法定職能得以強大, 金管局於08年為增加外匯基金中長線回報, 將資產由傳統的股票、債券及外匯等, 拓展至新興市場債券及股票、私募基金、房地產及人民幣債券與股票等。

今年第三季, 包括多元化投資在內的其他投資收入進帳1億元, 對比季內總投資收入達412億元未算十分標青。但在投資回報率不俗下, 金管局正檢討多元化投資策略, 未研究將投資總額上限擴大, 今年底前會提交意見。

9月底新資產類別投資增57%

金管局副總裁余偉文表示, 截至9月底止, 新資產類別投資總值已達1,310億元, 較去年底的836億元, 增474億元(56.7%)。綜觀其投資回報率, 余偉文指, 其在下半年前向外匯基金諮詢委員會, 就增加外匯基金多元化投資提交建議, 冀明年1月可向公眾交代細節。

根據財政司司長與外匯基金諮詢委員會所規定, 多元化投資總投入額為, 不得超過外匯基金累計盈餘三分之一。而截至9月底累計盈餘為6,082.1億元, 即有關投資上限為2,027億元。陳德霖表示, 會在下半年前向外匯基金諮詢委員會, 就增加外匯基金多元化投資提交建議, 冀明年1月可向公眾交代細節。

外地客炒衍生品7年最高

香港文匯報訊(記者 黃詩韻) 港交所(0388)昨發表《衍生品市場交易研究調查2011/12》, 顯示外地投資者於港交所的期貨及期權市場的參與度創2005年(即7年)以來新高。調查亦發現, 2011年7月至2012年6月期間, 外地投資者所佔比重首次超越本地投資者, 而交易所參與者本身的交易與投資者的交易佔港交所旗下衍生品市場成交額的比重持續均等。

期貨及股票期權, 共佔2011/12年度研究期間港交所衍生品市場總成交量99%。該調查整體回應率91%, 回應者的交易佔調查所涵蓋產品在研究期間總成交量98%。

交易佔比首超本地客

是次調查所涵蓋的期貨及期權合約總成交量為1.35億張合約(簡稱為市場總成交量), 較上一年度增加6%。股票期權的成交量仍然是衍生品市場之冠, 以合約張數計, 佔市場總成交量

的50%。

交易所參與者本身的交易佔市場總成交量50%, 佔股票期權成交量的69%, 佔其他期貨及期權成交量的30%, 均與去年同期相若。本地投資者的交易佔比較去年度低2個百分點, 至24%。而外地投資者的交易則佔市場總成交量的26%, 較2010/11年度高出3個百分點。在外地投資者中, 英國投資者的交易佔最大比重, 為28%, 較上一年度的25%為高。其次為歐洲大陸投資者, 增加8個百分比, 美國投資者則減少7個百分比。

個人投資者的交易佔市場總成交量低於去年2個百分點至21%, 機構投資者的交易佔市場總成交量29%, 較2010/11年度的27%為高。