

# 樓價經濟逆行 香港最大風險

## IMF警告

## 港府壓抑樓市措施 有助減泡防爆破

香港文匯報訊(記者 涂若奔)本港樓價由2008年至今大升1倍,由此導致的潛在經濟風險受到業界關注。國際貨幣基金組織(IMF)昨日發表報告警告稱,本港物業價格在去年底短暫緩和後,今年又重拾升軌,目前與整體經濟活動緩慢「逆行而行」,已經成為本港的「最大內部風險」。IMF認為,港府有需要多管齊下,除壓抑樓市需求外還應進一步增加土地供應,以減低樓市對宏觀經濟及金融體系造成的風險。IMF贊同本港就樓宇按揭貸款所推行的逆周期審慎監管措施,認為有助加強銀行的風險管理及承受樓市一旦大幅調整所帶來的衝擊的能力。



## 金管局再泵46億入市



曾俊華稱,歡迎IMF繼續支持聯繫匯率制度。資料圖片

香港文匯報訊(記者 方楚茵)歐美量寬政策持續下,熱錢繼續流入,港匯持續高企。金管局昨日再向市場注資46.5億元以穩定港元兌美元匯率,為10月19日以來第21次向市場注資,累計注入763.47億元,令銀行體系總結餘增至逾2,250億元。對於IMF報告重申聯繫匯率制度適合香港,財政司司長曾俊華,及香港金融管理局總裁陳德霖昨表示歡迎,指港府深信聯繫匯率是最適合本港的機制,認為制度是本港貨幣及金融制度的支柱。

### 曾俊華:維持聯繫匯率決心不變

曾俊華表示,很高興IMF代表團支持港府為應對全球風險及外圍環境的重大不明朗因素而推行的經濟及金融政策,並重申政府維持聯繫匯率制度的決心堅定不變,會繼續採取積極及適當的措施,包括在必要時採取反周期的財政措施為經濟提供支持。亦歡迎基金組織繼續支持聯繫匯率制度,他指出,「對於香港作為一個小而開放的經濟體及國際金融中心,我們深信聯繫匯率制度仍然是最為適合的匯率機制。」

### 陳德霖:逆周期措施獲IMF贊同

另外,香港金融管理局總裁陳德霖亦表示,歡迎IMF代表團繼續支持聯繫匯率制度,這個制度依然是香港貨幣及金融制度的支柱。IMF報告指本港目前樓市出現大幅調整而導致宏觀經濟及金融體系嚴重受挫的風險,在短期內發生機會甚低,但仍是香港經濟內部的重大風險。陳德霖對此回應指,IMF贊同本港就樓宇按揭貸款所推行的逆周期審慎監管措施,這些措施有助加強銀行的風險管理及承受樓市一旦大幅調整所帶來的衝擊的能力。



■ Steven Barnett透過視像稱,港府有需要多管齊下,以減低樓市對宏觀經濟及金融體系造成的風險。張偉民攝

### 量寬熱錢湧入 推高港樓價

IMF亞太區主管Steven Barnett昨日於記者會上補充稱,美國推出的第三輪「量化寬鬆」措施(QE3),導致國際熱錢流入本港,也是推動樓價上升的一大因素。他警告稱,樓市已經成為本港的「最大內部風險」,未來一旦出現調整,將會影響市民的家庭消費,銀行也將受到波及,並會由此形成惡性循環,令家庭財富減少,消費進一步下降,最終拖累整體經濟表現。不過他亦承認,短期內出現此種風險的可能性較低。

### 一旦調整 將拖累整體經濟

對於港府近期推行的「買家印花稅」及加強版「額外印花稅」措施,Steven Barnett持肯定看法,指此舉有助壓抑樓市需求,一方面可以減少樓價泡沫,另一方面亦可防止泡沫爆破後引發經濟危機。IMF香港代表Sean Craig亦表示,雖然市民買樓意欲降低後,不少準買家轉為租樓,在一定程度上推升

租金升幅,但由於樓價已停止上漲,兩者對通脹的影響可以互相抵消。

### 解決癥結 長期應增加供應

不過Steven Barnett同時強調,兩項印花稅措施僅會有短期效果,「長期而言,真正問題還是在增加供給上,取決於是否有足夠的新住宅單位供應」;同時還應多管齊下,包括逐步收緊按揭成數及供款與收入比率,以維護銀行體系的穩健,有需要時更可加推其他措施,包括調高風險權重或監管儲備等;他亦歡迎港府增加公屋供應,但認為有關規劃和建築需時,因此難於在短期內見到成效。IMF報告指出,過往經驗表明香港銀行體系有足夠能力承受物業價格大幅下調所帶來的衝擊,但物業市場貸款約佔在香港使用的未償還貸款總額的一半,而且以房地產作為貸款的抵押品亦存在額外的風險,因此如若樓價急速調整,將會令抵押品的價值下降並造成負財富效應。

## 國基會調低港今年明年GDP預測

香港文匯報訊(記者 涂若奔)環球經濟疲弱,令香港經濟也受拖累。IMF將本港2012年的經濟增幅,由此前的1.8%調低至1.25%;明年增幅亦由3.5%調低至3%。報告認為,本港經濟增長減慢主要是由貿易方面所拖累,其中淨出口的下降,預計將令今年的經濟增長減少1.75個百分點。

### 歐美存風險 受益內地支持

IMF亞太區主管Steven Barnett指出,作為小型開放經濟體系,本港除面臨內部的內部風險外,難免受可能發生的全球衝擊影響,面臨多個外部風險,其中最大的不確定因素是美國的「財政懸崖」是否會「墮崖」,以及歐洲的債務危機是否會再次惡化。此外,若中國內地經濟出現「硬著陸」將對香港的經濟造成重大影響。不過他隨後補充稱,內地經濟硬著陸的機會不大,預計明年可增長8.25%,令香港從中受益。

### 人民幣國際化 續帶來機遇

同時,內地持續開放資本帳以及人民幣更多在國際交易中使用,為本港提供更多機遇,當局應繼續着力發展人民幣金融基建,鞏固本港作為先行者的

優勢。另一方面,令本港銀行所持有內地相關的債權在六月底時已佔整體債權28%,金管局應繼續通過壓力測試,密切注視銀行風險承擔。對於美國新一輪量化寬鬆措施(QE3)導致資金流入本港,Steven Barnett認為,截至目前為止對香港金融體系尚無大衝擊,相信香港的監管當局有能力控制相關風險,並防止信貸過度膨脹。他又稱,雖然資金流入帶來通脹壓力,但本港的食品價格主要與內地密切相關,相信隨着內地物價回落,本港通脹將維持在溫和水平,今明兩年平均通脹率分別為3.75%及3.5%。

### 出口改善 明年經濟可增3%

IMF報告指出,本港財政政策的支持以及持續良好的勞工市場情況令內部需求保持強勁;失業率將維持偏低的水平,尤其是低技術的工作類別,這反



■ IMF認為,淨出口下降,將令港今年的經濟增長減少1.75個百分點。

映旅遊相關行業及建造業發展暢旺。展望明年,隨着淨出口造成的拖累逐漸改善,預計本地生產總值(GDP)增長將回升至約3%。報告又建議,就目前的經濟前景而言,明年政府預算應繼續傾向支持經濟增長,推行溫和的刺刺激經濟措施,包括調減公營房屋租金或寬減家庭稅務負擔等,在制定措施時應繼續加強現行的社會福利計劃,這些以低收入家庭為對象的措施,除刺激經濟外亦可同時帶來社會效益。



### 金管局今年注資紀錄

日期	億港元	日期	億港元
10月20日	46.73	11月29日	38.75
10月23日	39.14	11月29日	19.38
10月23日	27.12	11月29日	30.45
10月24日	30.62	12月5日	38.75
10月30日	27.13	12月5日	38.75
10月31日	27.13	12月7日	38.75
11月1日	23.25	12月10日	38.75
11月1日	23.25	12月11日	58.13
11月1日	27.51	12月11日	62
11月2日	50.38	12月12日	46.5
11月27日	31	合計	763.47

## 聯匯制度是「最好的安排」

香港文匯報訊(記者 涂若奔)對於本港實行的「聯繫匯率」制度,IMF一如既往地大力支持。IMF亞太區主管Steven Barnett昨日表示,「聯匯」制是一個具透明度、公信力、有效而值得繼續支持的匯率機制,強調該制度是「最好的安排」和「最適合香港的匯率制度」。

IMF報告認為,近期金管局在資金再度流入的情況下購入美元,屬於聯繫匯率制度正常運作的一部分。香港的經濟體制,能透過名義工資及價格的變動去適應環境的轉變,具備維持這個制度的各項先決條件,包括穩固的財政狀況、穩健及具前瞻性的金融監管,以及靈活的

勞工、產品與資產市場。IMF認為,香港經濟體系的靈活性,讓實質匯率迅速及有效地調節,從而避免出現重大或持續的失衡。

### 港元匯率水平與港經濟相符

報告並指出,港元匯率水平及對外收支狀況與經濟基本因素大致相符。自全球金融危機以來,香港經常帳盈餘顯著減少,預計今年的盈餘相當於本地生產總值的5%以下,低於2008年的15%。中期而言,隨着環球經濟回復增長以及香港特區與內地的融合加深,預計經常帳盈餘將回升至相當於接近本地生產總值的7%。

## 雙辣招後 樓價回調2%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府於10月27日實施雙辣招以來,二手交投按月萎縮最少50%至3,500宗,創近10個月新低,樓價亦輕微回調2%。地產界預期,利率持續低企及資金充裕下,明年樓價料會保持平穩。

### 業界料年底由高位跌5%至10%

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,10月27日買家印花稅(BSD)及加碼額外印花稅(SSD2)生效後,反映二手樓價指數的中原城市領先指數CCL自高位調整,阻礙今年年初開始的38周升勢,

CCL於上周五報114.38點,按周下跌0.59%,連跌三周共2.08%,CCL已經跌穿115點,樓價正自高位調整。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報112.52點,按周下跌0.53%,連跌二周共1.58%。CCL連跌三周,CCL Mass連跌二周,反映BSD及SSD2後樓價現調整,如果成交持續偏低,預期今年年底樓價會由高位調整5%至10%。

息低資金足 明年樓價料平穩

利嘉閣地產董事徐志華表示,港府推出辣招打壓樓市,雖然拖累二手市場交投急

降,但樓價僅見輕微回軟,未有大幅回落,反映本地房屋剛性需求強烈,供不應求的大格局始終未變。此外,環球經濟不景加上內地財資過剩,且息率嚴重偏低,歐美人士及內地富豪仍然希望在經濟表現較好的亞洲地區,尤其在香港持有房產以儲藏財富,相信明年整體樓價會保持平穩,但因新界區新盤供應多,料新盤開價只能貼市價,令新界區二手價受壓回落。

長實地產投資董事黃思聰指出,利息持續低企,加上年底及年初市民發放花紅、加人工,有利市民入市置業意慾,料明年樓價會穩步上升5%。