

漲跌(點) 漲跌%			漲跌(點) 漲跌%			漲跌(點) 漲跌%		
香港恒生指數	22659.78	+36.41 +0.16	深測B股指數	646.63	+1.21 +0.19	悉尼普通股指數	4646.63	+13.38 +0.29
滬深300指數	2384.82	+13.71 +0.58	深證成份指數	8693.23	+53.66 +0.62	新西蘭NZ50	4075.45	+52.45 +1.30
上海A股指數	2270.67	+6.42 +0.28	東京日經225指數	10039.33	-121.07 -1.19	雅加達綜合指數	4254.82	-21.04 -0.49
上海B股指數	230.81	+0.37 +0.16	台灣加權平均指數	7595.46	-82.01 -1.07	吉隆坡綜合指數	1670.60	+4.96 +0.30
上證綜合指數	2168.35	+6.11 +0.28	首爾綜合指數	1999.50	+6.41 +0.32	曼谷證交所指數	1377.40	-1.00 -0.07
深圳A股指數	864.16	+5.09 +0.59	新加坡海峽時報指數	3175.52	+16.95 +0.54	馬尼拉綜合指數	5797.74	+45.35 +0.79
						歐洲股市(截至21:35)		
						倫敦富時100指數		
						5963.41 +1.82 +0.03		
						德國DAX指數		
						7665.25 -3.25 -0.04		
						法國CAC40指數		
						3669.82 +5.23 +0.14		
						西班牙IBEX35		
						8269.5 +5.3 +0.06		
						富時意大利MIB		
						16348.01 15.51 0.09		

## 出招增供應 政府地改劃住宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府為增加土地供應「出盡法寶」,改劃土地用途是其中一招。昨日規劃署向城規會建議兩幅位於九龍塘、上水蓮塘尾村的「政府、機構及社區」(GIC)用地,改劃住宅用途,有望加入明年的勾地表內。其中以九龍塘地皮規模最大,現址為前香港專業教育學院李惠利分校,可建樓面達426,254方呎,提供單位495伙。地皮估值高達78.86億元,每呎地價約18,500元。

### 九龍塘增住宅地 可提供495伙

政府早前宣佈將36幅GIC用地改劃為住宅用途。最新選址在前香港專業教育學院李惠利分校,規劃署建議修訂大綱圖,將地盤由「GIC(9)」,改為「住宅(乙類)」。地皮位置毗鄰浸會大學,現時由理工大學及浸會大學合租,用作臨時宿舍直至2013年底。據悉,浸大學生早前曾遊行將該地皮撥予該校興建宿舍,今次改劃,意味浸大的宿舍夢破碎,或引起學生的不滿。

根據資料,前香港專業教育學院李惠利分校,佔地約94,723方呎,計劃最高地積比率約4.5倍,高度限制訂在50米,可建樓面約426,254方呎,預料提供約495個住宅單位,平均單位面積約861方呎。另外,規劃署亦建議二級歷史建築物的九龍城伯特利神學院,改變規劃用途,以配合業主早前申請,將地盤部分興建1幢8層豪宅,提供44個單位。

### 上水用地將興建低密度住宅

另一幅新增用地為上水蓮塘尾村建德公立學校自04年被殺校後,06年開始空置,規劃署最新建議,修訂分區大綱圖,將地盤用途由現時「政府、機構及社區」、「農業」用途,改劃為「住宅(丙類)2」地帶,地盤面積約79105方呎,將興建低密度住宅,地積比率約0.4倍,可建樓面31,642方呎,覆蓋率為20%,最高建3層(包括車庫)。市場估值約1.01億元,樓面地價約3,200元。

此外,新地旗下古洞南地盤(坑頭路西面),去年9月

獲城規會批准由「農業」用途改為「綜合發展區」地帶,以及坑頭路東面地盤(毗鄰慶豐園),今年10月通過由GIC改劃「住宅(丙類)2」地帶,規劃署亦建議將兩個地盤一併加入大綱圖修訂。

### 白石角臨海地皮作住宅用途

除改劃地皮外,政府亦就大埔白石角地皮重新佈局,將更值錢的臨海地皮用作住宅用途,並擴充地盤面積,藉此增加土地供應。規劃署先建議將原本放於勾地表內、位於溫潤、天賦海灣後方的兩幅白石角地皮,連同毗連休憩用地一併改劃為「其他指定用途(科學園)」地帶,以作為科學園擴建之用,總佔地達8公頃。

而為了填補住宅供應,規劃署建議把溫潤、天賦海灣旁,臨海的三幅土地合併,由現時「康樂」、「休憩用地」、「道路」,改劃為「住宅(乙類)5」用途,佔地達409,032方呎,擬議地積比率3.5倍,可建總樓面達143.2萬方呎,高度為主水平基準以上52米,以平均單



前香港專業教育學院李惠利分校建議改建住宅,地皮估值高達78.86億元,每呎地價約18,500元。

### 市場估值107億 或問鼎「新地王」

由於新的臨海白石角地皮,較勾地表中別處的2幅住宅地大0.8公頃(86,112方呎),即新佈局可變相增加108個單位供應。市場對地皮估值達107.37億元,每呎地價約7,500元,若不拆出售,他日極大機會問鼎「新地王」。

# 瑞銀彈弓手干預港拆息

## 美報告揭做市手法 電郵通知配合報價

香港文匯報訊(記者 陳遠威)金管局昨宣布,已就有關瑞銀在提供香港銀行同業拆息(HIBOR),以及區內其他參考利率的報價可能涉及不當行為展開調查,會因應調查結果,考慮需要採取的行動。事緣美國監管部門指有證據顯示,瑞銀的衍生工具部交易員,為確保個人交易獲利,不時要求報價員工報高或報低銀行同業拆息。除了影響倫敦的同業拆息(LIBOR)外,還用同樣手法影響HIBOR。

報告發現瑞銀交易員經常以電郵等方式,跟負責報價的員工通訊,要求對方配合報價,增加瑞銀的獲利。瑞銀的交易員會要求提高或降低同業拆息幾個基點。交易員甚至聯同其他銀行經紀,以及其他銀行負責報價的員工,一同操控拆息報價。瑞銀目前並非銀行公會指定的HIBOR報價銀行之一,但有參與本港利率市場。

### 金管局強調監管沒漏洞

金管局副總裁阮國恒昨表示,正就一間銀行涉及影響HIBOR的事件作調查,現時未有定論,市場水平未有異樣,強調金管局在監管方面沒漏洞。他表示,數日前與海外監管機構溝通時獲悉有關資料,因而作出行動,調查有關銀行員工有否涉及不當行為,意圖干擾同業拆息水平。調查正在進行,現時不會預先就事件作出判斷。目前會集中調查該銀行,會根據掌握資料而再擴大調查。

記者關注金管局透過海外機構消息才得悉問題,是否出現監管漏洞,阮國恒強調,金管局一直監察本港同業拆息水平,未有發現報價水平出現異樣。是次就有關銀行員工涉及不當行為而調查,並不意味市場同業拆息報價有出現異常,或對本港同業拆

## 拆息若受操縱 大銀行最有利

香港文匯報訊(記者 周紹基)有業內人士指出,銀行同業拆息是銀行間的拆借息率,息率訂得較高的話,對拆出資金的銀行有利,借入資金的中小型銀行便較不利。中小型銀行借入資金的成本上升的話,向這些細規模銀行借錢的客戶,很可能要捱貴息。

不過,今次的事件是與拆息的報價有關,認為對

**財資會上月底提改善Hibor機制5建議**

- 1) 向報價銀行發出清晰指引;
- 2) 制定操守準則,內容涵蓋利率報價指引及銀行應遵守的監管制度;
- 3) 銀公考慮委託第三方管理Hibor,以提升獨立性;
- 4) 將拆息定價的範圍局限於有較大市場需求的期限;
- 5) 檢視現行參考Hibor定價的合約條款。

■ 阮國恒強調,金管局在監管方面沒漏洞。張偉民攝

■ 金管局已就瑞銀在提供香港銀行同業拆息,可能涉及不當行為展開調查。

息市場監察上有疏忽。至於為何突然在海外機構取得資料,阮國恒指,金管局在一般程序下會向海外監管機構作出查詢,在最近一次查詢時得悉有關資料,故採取行動,當中沒有特別原因或動機。

### 延長諮詢優化拆息機制

此外,他表示,仍在進行諮詢的同業拆息機制檢討安排,由於是次事件而會延長諮詢,為求趁市場在事件後加強關注時,吸納更多意見。檢討的目的是優化同業拆息機制,方向與海外市場非常一致,為求加強監管,但不認為會在現有機制上有大幅度修訂。

## 大銀行最有利

市民的實際影響不大。

### 財資會提5建議防銀行操縱

該名銀行界人士表示,今次主要是美國揭發了有瑞銀的交易員,要求其他銀行負責報價的員工,一同操控拆息報價。「短時間內可能對Hibor的報價有影響,但本港整體的資金流動其實沒影響。加上

《巴塞爾協定三》將於明年1月1日開始推行,阮國恒指,明年開始與區內市場同時推行巴三協定,認為本港資本充足,首階段巴三不會對業界構成影響,金管局將逐步落實巴三要求,會與銀行商討資本計劃。

另外,金管局在市場注資規模達近1,000億元,他認為海外資金流入情況會維持一段時間,因各國的寬措施因素影響資金流入。資金流入涉及資產配置和集資活動問題,海外基金投入港股增加,而集資活動亦吸引外來資金;本港企業發行外幣債,會將所得外幣兌換為港幣,引起港幣需求增加,以上是近期港匯走勢的主要影響因素。

Hibor及相關衍生工具的規模,相對於美元同業拆息明顯較細,相信銀行要操控同業拆息的誘因有限。」

銀行公會早前聯同財資市場公會(財資會)成立小組,檢討改善Hibor機制,並提出了5項優化建議。該會指,現時Hibor由銀行業界組織管理,與其他主要金融市場的銀行同業拆息一樣,此安排的獨立性有可能受質疑,故建議金管局若同意,銀行公會可考慮委託TMA負責管理HIBOR,並負責制定另外兩項建議(利率報價指引及操守準則)。

### 定價機制與倫敦有不同地方

劉氏表示,部分報價銀行被指故意低報借貸成本,背後的原因可能是這些銀行受到連串金融危機打擊,借貸成本隨信用風險上升,但因為擔心如實公開借貸成本會影響信譽,所以低報Libor。但Hibor的利率報價不一定反映報價銀行本身的借貸成本,因此低報Hibor的誘因相對較小。

### 定價機制與倫敦有不同地方

劉氏表示,部分報價銀行被指故意低報借貸成本,背後的原因可能是這些銀行受到連串金融危機打擊,借貸成本隨信用風險上升,但因為擔心如實公開借貸成本會影響信譽,所以低報Libor。但Hibor的利率報價不一定反映報價銀行本身的借貸成本,因此低報Hibor的誘因相對較小。

另外,港元利率衍生工具交易相對美元不太活躍,劉應彬描述市場人士一般相信Hibor報價銀行聯手造市的誘因較他們在倫敦的同業小。

**劉明康：港防泡措施助抗風險**

香港文匯報訊(記者 方楚茵)熱錢流入本港勢頭停不了,中國銀監會前主席劉明康指,因環球實施量化寬鬆貨幣政策,令資金流入實體經濟及新興市場。而內地及香港的投資環境及經濟增長相對於其他國家較好,更指內地今年的經濟增速可達7.5%或更高水平,而通脹則可維持在2.5%較好的水平,自然吸引資金流入,對此不感意外,認為情況仍受控。

劉明康認為,港府已採取了一系列措施防止資產泡沫及波動,包括如收緊樓按成數,信貸利率的調整及BSD等針對外來買家身份的政策。雖然措施只為暫時性,但相信能有效應對風險及屬必要之舉。

**內地關注熱錢流入情況**

熱錢四處流竄,不少走到內地,劉明康指,內地亦同樣密切關注熱錢流入情況,人行亦有加強相關措施。熱錢流入是一項長期挑戰及會帶來風險,認為內地及其他新興經濟體系都需要提高風險意識。他又承認,近期流入內地的熱錢估算數量較以往有所增加,宏觀上需加強關注及調控,但風險仍屬可控內。

**內銀理財產品應適度監管**

而早前有內銀的理財產品出現違規操作及其他問題,令中銀監計劃加強有關產品監管。劉氏指,內銀的理財產品應有適度監管,高端及低端產品的銷售要求應有不同,而出售予普通市民的產品應有更高監管要求,監管機構更應加強研究如何監管及密切關注市場,不應在出事後才關心。

## 銀公馮婉眉：人幣業務明年發展更快



馮婉眉稱,對今年銀公工作滿意。張偉民攝

香港文匯報訊(記者 陳遠威)

銀公昨進行年內最後一次例會,主席馮婉眉會後表示,對今年銀公工作滿意,對上星期上訪北京及上海金融部門所得回應感鼓舞,確認了本港人民幣離岸市場發展,而監管當局亦表示支持放寬人民幣境外合格投資機構投資者(RQFII)申請資格及要求。亦指明年人民幣國際化進程會在部分時段有較快增進。

她表示,銀公在檢討同業拆息運作上持續有效,而有關諮詢正進入後期階段。而銀行業界已就巴三準備就緒,目前綜合資本充足比率超過16%,高於國際上8%以上的要求水平。而零售銀行現時的流動資本比例達40%,已高度充裕,貸存比率亦有55%。相信銀行體系健康,首3季息差有改善,目前為1.4基點,可支持整體環境增長。

她認為,除上述人民幣市場發展及銀行基建外,亦在客戶保障及關注社區上,共4方面取得一定進展,期望明年繼續進行工作,並感謝監管機構的支持。

### 港經濟料單位數穩健增

展望明年經濟,馮婉眉表示,美國聯儲局推出QE3加強版,以及面對財政懸崖問題,令不明朗因素持續。而匯豐中國採購經理人指數(PMI)回升至50.5點,13個月以來首次達50點以上水平,相信內地經濟回穩。認為內地經濟會維持穩中求進,著重質量效益;而財政及貨幣政策支持市場,對經濟增長有利。

此外,本港受外圍經濟影響,但明年經濟增長有望出現單位數穩健增長。目前利率在新低水平,市場應留意資金流向,認為本港及內地是資金的目的地。她亦認為,明年上半年貸款需求不會有超快增長。而內地資金流入本港,業界希望放寬資金貸款至境外,銀公會研究放寬渠道發展。

## 美兩房因拆息操縱損逾232億

香港文匯報訊(記者 黃詩韻)拆息操縱對一般商業活動或市民有何影響?由於銀行同業拆息是不少信貸產品計算成本時的參考,簡而言之,對市民的影響就是可能令你多付了利息。瑞銀承認在2005至2010年間操縱倫敦銀行同業拆息(Libor),受影響的還可能包括房利美和房地美。《華爾街日報》昨報道,一內部報告顯示,兩房可能因Libor受操縱而損失超過30億美元,即是約232.2億港元之鉅,事件觸發兩房考慮起訴涉嫌操縱Libor的銀行。

該報告由房利美和房地美的監管機構,美國聯邦住房金融局(簡稱FHFA)監察長撰寫。監察長辦公室的分析人士在內部報告稱,Libor操控最嚴重的時期即由2008年9月至2010年第二季度,房利美和房地美所持超過1萬億美元房產抵押貸款關聯證券、利率掉期、浮動利率債券和其他與Libor相關的資產,可能遭受逾30億美元損失。

有指瑞銀員工曾試圖操縱各種基準利率至少2,000次,交易員以現金回報來誘惑金融機構員工參與。瑞銀每3個月向一家外部經紀商支付1.5萬英鎊,幫瑞銀與競爭對手共同操縱利率。雖然FHFA一名發言人表示,機構尚未證實出兩房與Libor相關的損失,但已正對與Libor相關的問題進行評估。據稱房利美和房地美亦已開始考慮法律行動。

### 港報價銀行聯手造市誘因小

至於本港會否同樣受影響?香港金管局亦已着手調查瑞銀在提供香港銀行同業拆息(Hibor)及區內其他參考利率的報價可能涉及的不當行為。不過根據金管局助理總裁劉應彬8月曾發表的言論,指出Hibor報價銀行聯手造市的誘因較他們在倫敦的同業小。

劉應彬解語指,Hibor和Libor的定價機制有相似