

# 順利傳承接力棒 攜手共圓中國夢

十二屆全國人大一次會議昨日選舉習近平為中國國家主席、國家中央軍事委員會主席，選舉張德江為第十二屆全國人民代表大會常務委員會委員長，選舉李源潮為國家副主席。胡錦濤正式移交全部權力，為國家人事制度樹立典範，昭示中國未來的發展道路更趨穩健光明。以習近平為代表的第五代領導層年富力強，擁有豐富的基層領導經驗，親民實幹，一定能帶領全國人民實現中華民族偉大復興的「中國夢」。

本屆兩會，中國進行10年來最大的國家機構高層人事更替，備受世人矚目。自昨日起，全國人大代表先後投票產生新一屆全國人大常委會委員長、國家主席、國務院總理等國家機構領導人，體現了國家一切權力屬於人民的憲法精神，體現了民主集中制的基本原則，體現了黨的領導、人民當家作主和依法治國有機統一。

以胡錦濤為總書記的中共第四代領導人帶領全國人民創造了史無前例的「黃金十年」，為中華民族的偉大復興奠定了雄厚的基礎。去年十八大，胡錦濤已經向習近平交接了黨內的職務，此次人大會議選舉產生新的國家領導人，標誌著胡錦濤正式向習近平移交國家元首職務以及全部權力，顯示黨和國家權力的交接圓滿成功，不但表現了胡錦濤等中央領導的高風亮

節，更意味著國家的權力過渡規範化、制度化，有利於新一代領導層儘快進入角色，國家發展接力推進，薪火相傳，受到海內外輿論的廣泛好評。

作為中共中央總書記的習近平當選國家主席和軍委主席，完成對黨、政、軍大權的總攬。按照預期，今日人大選舉，李克強也將順利成為新的國務院總理，「習李體制」正式接過帶領全國人民繼續前行的重任。以習近平為代表的新領導人大多出生於新中國成立之後，既有良好的知識水平和專業背景，又有長期在基層穩紮穩打的歷練，了解民間疾苦，具有厚重的親民實幹風格。

當前中國正處於向改革深水區邁進的關鍵階段。對內需要深化改革、激發經濟內生動力，大力反腐回應人民關切；對外需要應對美國「重返亞太」、釣魚島紛爭不斷、南海波瀾雲詭等眾多艱巨的外交挑戰。習近平去年11月當選中共中央總書記以來，提出「中國夢」口號，更坐言起行，推出改進作風的「習八條」，雷厲風行反腐、「老虎蒼蠅齊打」，到兩會啟動「大部制」改革，充分展示新中央決策層實幹興邦的勇氣和決心，以更大的魄力推進中國的改革大業。在新一屆中央領導集體的帶領下，中國的未來前程錦繡，美好的「中國夢」定能實現。

(相關新聞刊A3版)

# 加息市場決定 樓市風險趨升

匯豐及渣打宣布昨日起調高新造樓宇按揭息率後，恆生亦宣布上調按揭0.25厘，消息引發地產股大幅下跌，有業主更大幅減價放盤。事實上，多間銀行先後上調按揭息率，既是由於金管局提高按揭風險加權比率，令資金成本上升而推出的應對措施，也是基於自身風險管理所作出的市場決定。隨著本港息率回升，各國央行亦開始收緊流動性以紓緩通脹壓力，過去利好樓市的低息及熱錢環境將逐步改變，令樓市風險不斷加大。

為配合當局的調控樓市措施，金管局早前收緊物業的按揭成數，並且調高銀行按揭風險的加權比率下限，由低於10%調高至15%，目的是避免銀行過度放貸，防止大批財力不足的人士成功獲得貸款上車，遇上樓價大跌，衝擊銀行體系穩定。此舉將令銀行的按揭資金成本上升，需要調升按揭息率以作彌補。同時，本港樓價屢創新高，樓市風險不斷積累，也令到新造的按揭風險隨之升高，銀行調升按揭息率也是因應市場風險而作出的決定。況且，現時按揭息率偏低，加息對銀行也是利大於弊，銀行加息完全是出於市場的考

慮，所謂政府施壓並無根據。雖然目前仍未能斷言本港已進入加息週期，但多間大型銀行率先調升按揭息率，反映本港的低息環境正逐步改變，未來供樓壓力或會不斷加大。同時，外圍環境亦開始轉向，內地已沒有採取寬鬆貨幣政策，令市場對內地「收水」的憂慮加劇。隨著美國經濟就業數據的改善，愈來愈多分析認為美聯儲可能會提早加息，屆時一直推動本港樓市攀升的低息和熱錢因素將會逆轉，對於已經嚴重脫離市民購買能力的樓市而言，隨時會成為壓垮駱駝的最後一根稻草。

樓市不可能超脫週期的升跌循環，1997年金融風暴觸發的樓市狂瀉，說明樓市的急劇轉向往往是遲然而至，不少在樓市高峰時上車的投資者，慘成負資產，對本港實體經濟也造成巨大衝擊。當局連番推出重壓樓市市場需求，正是為了減低樓市逆轉時的風險。有意上車人士須認清樓市的潛在風險，衡量自身財力。當局也應密切留意市況，嚴格要求銀行須確保貸款人符合所有的風險評估，以避免一些財力不足的市民在樓市風險趨升時承受巨大風險。

# 息魔臨 新盤靜 二手劈

## 業主為加快沽貨 減幅最多擴逾一成

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘、梁悅琴、顏倫樂) 多家銀行上調新造樓宇按揭，樓市觀望情緒瀟灑，二手市場憂慮氣氛升級，大型屋苑出現不同程度的減價放盤，幅度由2%至逾一成不等，市場上也頻錄得減價成交個案。而正在推售新盤的發展商亦都暫時按兵不動，觀察市況，銷情火爆的粉嶺逸峯取消加價計劃，僅以原價加推。

辛辣招兼加按揭，二手市場續成重災區，部分心急業主為求加快沽貨，紛將叫價降低或擴寬讓價幅度，令市場連錄減價成交個案，減幅由2%至9%。減價成交集中於新界區，其中沙田偉華中心1座高層H室，建築面積404呎，實用面積297呎，原業主期望盡早沽貨，願意減價35萬元或9%，以352萬元成交，買家為一名外區上車客。

### 城市花園叫價大減180萬

放盤叫價的減幅則更大，金龍地產董事馮宇成表示，上水彩蒲苑一個中層戶，實用面積438方呎戶，業主叫價由320萬元大減至280萬元，幅度達12.5%。世紀21日昇執行董事黃文龍亦指，城市花園一伙建築面積1,150呎，業主由開價1,630萬元大減180萬元，至1,450萬元，減幅達11%；同區健威花園一伙建築面積507方呎戶，亦有業主由原價570萬元減半成至540萬元求售。

黃文龍表示，在加按揭前，北角區內約有3成放盤業主願減價求售，平均幅度5%至8%；加按揭後雖然減價幅度未有太大變化，但願減價的業主比例增至5成左右，心態明顯回軟。

### 熱銷新盤逸峯原價加推

一手樓亦淡靜，正在代理粉嶺逸峯銷售的恒地營業部總經理林達民表示，恒地已因應銀行加按揭，打消了加價加推念頭，昨日只以原價加推第5座216伙，平均建築呎價約7,000元。他強調，集團會按常計劃推售新盤，認為提供更多優惠倒不如於價錢上作出反映，相信貼市價開盤已足夠。

# 施永青陰謀論 疑政府誤判

香港文匯報訊(記者 陳遠威) 中原地產創辦人施永青昨對銀行加按揭表示不解，他表示，政府出招壓抑樓市，作用較銀行加按揭影響更大，現時銀行加按揭只是令情況「雪上加霜」。銀行不單沒有提供稅項回贈，反而加按揭趕客，不解銀行為何反其道而行，懷疑是政府誤信坊間稱招未奏效，而要求銀行加息。

### 二手樓減價放盤個案

| 區域 | 屋苑   | 單位      | 加息前叫價   | 加息後叫價   | 變幅     |
|----|------|---------|---------|---------|--------|
| 北角 | 城市花園 | 8座低層A室  | 1,630萬元 | 1,450萬元 | -11%   |
| 北角 | 健威花園 | C座高層01室 | 570萬元   | 540萬元   | -5%    |
| 上水 | 彩蒲苑  | 中層單位    | 320萬元   | 280萬元   | -12.5% |
| 東涌 | 映灣園  | 15座低層F室 | 490萬元   | 470萬元   | -4.1%  |
| 東涌 | 映灣園  | 7座高層B室  | 670萬元   | 650萬元   | -3%    |
| 東涌 | 東堤灣畔 | 7座低層E室  | 550萬元   | 540萬元   | -2%    |

資料來源：各大代理

製表：記者 黃嘉銘

### 二手樓減價成交個案

| 區域  | 屋苑   | 單位        | 叫價    | 成交價     | 變幅    |
|-----|------|-----------|-------|---------|-------|
| 北角  | 高雅花園 | 金桂閣中層C室   | 610萬元 | 590萬元   | -3%   |
| 沙田  | 偉華中心 | 1座高層H室    | 387萬元 | 352萬元   | -9%   |
| 大圍  | 金獅花園 | 金貴閣中層8室   | 315萬元 | 308萬元   | -2%   |
| 東涌  | 映灣園  | 8座高層D室    | 540萬元 | 520萬元   | -3.7% |
| 天水圍 | 嘉湖山莊 | 樂湖居9座低層E室 | 270萬元 | 263.8萬元 | -2.3% |

資料來源：各大代理

製表：記者 黃嘉銘

新地副董事總經理雷靈亦指出，現時的息口水平在銀行加息後仍然處於歷史低位，買家普遍財力充裕，甚少「借盡按揭」，即將推售的元朗爾巒推盤策略維持不變，建築期只會出售少量洋房及特色戶，大部分單位會留待第四季項目獲滿意紙後推售，洋房意向叫價維持1.8萬元一呎不變。

### 發展商稱樓未進加息期

剛投得何文田地王的嘉里建設(0683)執行董事何述勤認為，本港暫未有進入加息週期的跡象，加上今年私樓供應仍未追上需求，一手供應未能滿足每月1,000伙的吸納量，二手吸納量更達6,500單位，因此對今年樓市前景「不悲觀」。他強調集團會不斷調整銷售策略及部署，以應付市況的轉變。至於新盤或貨尾的定價策略，將會視乎各個樓盤的位置以及區內的需求決定，不會劃一加價或減價。



### 發展商回應及部署

- 地建商會執委會主席梁志堅：加幅不大影響細  
大銀行加息0.25厘，加幅不大，相信對樓價影響輕微。並指息口不會長期維持低位，由於大型銀行加息，相信會有其他中小型銀行跟隨。
- 恒地營業部總經理林達民：續貼市價開盤  
會如常推售新盤，相信貼市價開盤已足夠，提供更多優惠，倒不如於價錢上作出反映，公司代理的粉嶺逸峯已因銀行加新造按揭而打消加價加推念頭，只以原價加推第5座216伙，平均建築呎價約7,000元。
- 新地副董事總經理雷靈：推盤策略不變  
現時息口水平在銀行加息後仍然處於歷史低位，買家普遍財力充裕，甚少「借盡按揭」，即將推售的元朗爾巒推盤策略維持不變，建築期只會出售少量洋房及特色戶，大部分單位會留待第四季項目獲滿意紙後推售，洋房意向叫價維持1.8萬元一呎不變。
- 尚家生活董事總經理方文彬：暫不送優惠吸客  
銀行加息不會影響推盤部署，主要由於現時息口仍然低位，加息對買家入市決定無大影響，旗下即將推售的銅鑼灣yoo Residence，暫時不會送優惠來吸客，相信樓價亦不會因而有大幅調整。
- 嘉里建設執行董事何述勤：不劃一加減價  
會不斷調整銷售策略及部署，以應付市況的轉變。至於新盤或貨尾的定價策略，將會視乎各個樓盤的位置以及區內的需求決定，不會劃一加價或減價。

■香港文匯報記者 梁悅琴、黃嘉銘、顏倫樂

# 恒生跟隨加按揭 1/4厘

香港文匯報訊(記者 陳遠威) 新一輪加按揭潮引燃，繼匯豐及渣打昨起上調新造按揭後，恆生亦在昨日宣布即日調升按揭息率，同樣加按揭0.25厘，市場估計中銀加按揭亦為期不遠。3間大型銀行先後加按揭，市場認為低息環境可能提早完結，再有業主願意減價放盤，有投行認為，其餘大型銀行或將跟隨調整按揭，最壞情況料未來兩年樓價跌20%。

恆生指，由於按揭市場變化，調高新造樓宇按揭息率0.25厘。調整後新造P按(最優惠利率按揭)息率為P-2.6厘至P-2.2厘，即實際按揭息率上升至2.4厘至3厘。以恆生P按實際息率3厘，一個300萬元樓價物業，承做七成按揭，供款25年計算，每月供款將為9,958元，較上調按揭前2.75厘計，每月需繳多270元。

### 德銀：樓價兩年料跌20%

大型銀行先後調高按揭，供款負擔增加打擊樓市氣氛，德銀認為，雖然美國仍未宣布加息，但金管局將銀行按揭風險加權比率由10%上調至15%，對相關銀行造成影響，按揭上調已是預期之內。金管局所作措施或刺激按揭進一步上調，預料今年按揭將再上調0.75厘，加上中期樓宇供應可望增加，預計未來24個月樓價將會下跌15%至20%。

### 花旗：年內加幅低於3/4厘

花旗報告指，港銀上調按揭有利業內整體氣氛，採用內評法的銀行可轉嫁內部資金成本壓力，其餘銀行則可受惠整體按揭上升。預料最快6個月後銀行才會再加按揭，年內加幅低於0.75厘。

### 大摩：有利改善淨息差

三家大型銀行上調按揭，但由於中小型銀行並非採用內評法，不受金管局措施影響，故會跟隨加按揭將視乎其按揭市場競爭力及資金成本等因素。目前中小型銀行仍按兵不動。大摩指出，大型銀行調高按揭，不但有利改善淨息差，而且突顯市場價格秩序，大為利好中小型銀行。

### 瑞信：對供款影響有限

法巴預期未來12個月港銀將再上調按揭兩次，每次加按揭0.25厘，但相信並非踏入加息週期，對置業人士供款影響程度不大，料一手市場成交將逐步回升。瑞信認為政府連番出招下銀行按揭量已下跌，預料港銀不會進取加按揭，而加按揭對買家供款影響有限，按新造按揭貸款佔值比率(LTV)約52%而言，估計即使實際按揭調升至4.5厘，每月供款負擔比率仍可維持約44%水平。

### 加按揭拖累 地產股捱沽

港銀加新造按揭，一度重創本地地產股，藍籌地產股以恒地(0012)、新地(0016)較重傷，股價跌逾3%，恒隆(0101)跌2%。鄭家華指政府調控加上銀行加按揭，必定影響其盈利表現，直言該板塊不樂觀。恆生(0011)、東亞(0023)及中銀(2388)升超過1%，內銀股建行(0939)、工行(1398)亦升逾1%。燃氣股炒上，中裕燃氣(3633)漲近15%，華潤燃氣(1193)升逾5%，中國燃氣(0384)升4%。部分內房股也見反彈，越秀(0123)倒升4%，恒大(3333)、綠城(3900)及融創(1918)反彈逾1%。

# 港股即日轉勢 有力再彈

香港文匯報訊(記者 周紹基) 匯豐帶頭加新造按揭，本地地產股昨早段捱沽，地產分類指數最多跌約1,074點或3.5%，拖累大市最多跌251點，午市回穩，加上中移動(0941)業績勝預期帶動大市轉升，地產股乘勢收窄跌幅，恒指收報22,619點，升62.5點，結束3連跌，指數重返100天線之上(22,555點)，成交832億元。長實(0011)、新世紀(0017)、信置(0083)等跌幅不足1%，4藍籌內銀股全線升。市場人士指，大市昨日轉角走勢，料今日有力再彈。港股早段最多曾挫逾250點創今年新低，低見

22,305點，業績勝預期的中移動午後為大市力挽狂瀾，一度升過1.7%，收市升0.24%至83.35元。申銀萬國聯席董事鄭家華表示，恒指低位最多反彈350點，力度很強，相信日圓偏軟帶動建倉盤，令大市出現技術性反彈。

### 插251點後倒升 結束3連跌

國指收報11101.9點，升64.5點，受內銀股帶動。惟即月期指報22,516點，仍大幅低水103點，反映市場情緒未算樂觀。匯控(0005)發力升0.9%，拉高指數30點。他認為，今年大市能持續反彈勢頭，但提



■港股昨一度跌251點，在中移動匯控力撐下，大市倒升62點，結束3連跌，成交832億元。  
新華社