

警惕美退市衝擊港樓市

美聯儲主席伯南克拋出退市時間表，年底前可能逐步削減每月850億美元的買債規模，預期2015年更可能加息。退市時間表令環球股市一同下挫，恒指全日大瀉604點。美國退市固然重創港股，但更須警惕的是，美國推出幾輪寬政以來，在熱錢和低息環境下，香港住宅樓價自2009年至今飆升逾一倍，貴絕全球，與市民的購買力嚴重脫節，一旦美國退市熱錢流走和加息，香港樓市將面臨極大衝擊。政府須密切關注樓市趨向，在樓市逆轉之前就未雨綢繆，減輕樓市受到的衝擊。

伯南克的退市言論也是意料中事，他於年初已表示美國退市的時間表會比很多人預期都快。事實上，港股近月來的跌幅，本已足夠反映此負面因素，惟內地的PMI數據太差，變相幫了淡友一把，將大市大推低近2.9%，成為區內表現最差的主要股市。但也要看到，自2008年金融海嘯後，恒指最低跌至10,676點，於2009年出現強烈反彈後，至今4年之間進入上落市格局，基本上是有波幅無升幅，即港股長期處於低位，因此美國退市港股崩盤的概率不太大。

值得注意的是，美國及歐盟、日本等推出幾輪寬政以來，大量熱錢流入香港樓市，加

上利息持續低企，推動香港樓價全線超越1997年的高峰期。低息環境抵銷了供樓人士的負擔，為樓市提供了支持。然而，樓市始終須依靠市民的實質購買力。近年大部分市民的薪金升幅遠遠追不上樓價。樓價已經逐步脫離實體經濟。本港樓市靠熱錢支撐，一旦熱錢流走及息口上升，樓市隨時出現逆轉。

近年來住宅樓市亢奮，跟經濟基調背道而馳。在供應失衡、熱錢流入和利息保持在低水平的情況下，現時香港樓市已處於高處不勝寒的處境，樓價升幅與實體經濟脫節。隨著美聯儲局拋出退市時間表，熱錢及低息等利好因素將逐步消滅，社會已形成對樓市下跌的預期，而下跌預期反過來又會加劇未來樓市跌勢。

過去數年，樓市泡沫風險不斷增加。金管局先後5輪收緊按揭條款，減慢信貸增長，防止銀行體系承受過高的風險。政府在2010年11月推出額外印花稅，打擊短期炒賣活動，並在去年10月加強額外印花稅和推出新的買家印花稅，進一步打擊炒賣活動和減低非香港永久性居民的需求。在美聯儲局主席伯南克拋出退市時間表後，政府應密切觀察上述壓抑樓市過熱的措施是否需要調整，更需在樓市逆轉之前就未雨綢繆，採取措施減輕樓市受到的衝擊。

太空授課是生動的科普和國民教育

「神十」太空人王亞平昨日在天宮一號內以電視直播的形式，進行中國首次太空授課。這次太空授課既是一次生動的科普教育，激發青少年的科學精神和探索熱情，也是一堂別開生面的國民教育，讓青少年感受和分享國家的發展和強大。特區政府邀請「神十」太空人訪港，增強港人尤其是學生的民族自尊心和國家自豪感。

航天科技一向給人的印象是深奧神秘、高不可攀，只有科學家和航天員才能參與的尖端科學活動。昨日王亞平在太空生動直觀的示範，以及太空人與青少年天地互動的交流，透過電視畫面的傳播，讓青少年和普羅大眾從航天的旁觀者變成了參與者，令中國的航天事業演變成一個全民參與的活動。從電視畫面所見，不少學生踴躍向太空人發問，說明此次太空授課成功激發青少年對太空的嚮往，對科學探索的熱情。

由於社會過於商業化、功利化，拜金主義大行其道，需要付出汗水和心血的科技精神卻被忽略了。因此，如今更需要大力提倡科學精神，從小培養青少年對科技的興趣，讓他們自覺樹立遠大的夢想，立志為國家科技事業發展作貢獻，這不僅拓寬青少年的發展空間，更是有利於提升民族素質、國家實力的千秋大計。

太空授課除了傳遞科普教育外，還是一次展現民族自豪感的國民教育。2005年美國太空人就在「奮進」號太空穿梭機內講授人類史上的「太空第一課」。如今，中國太空人也能在太空授課，說明中國經過數十年的努力探索、自強不息，科技進步突飛猛進，已然躋身世界航天大國的行列，中國人正日益自信地屹立于世界民族之林。此次太空授課讓學生們感受到祖國的強大，感受到祖國的偉大，必然提升學生的愛國主義情感。昨日的太空課同樣受到本港學校和學生的關注和歡迎。

本港有少部分人對國民教育存在偏見，甚至刻意妖魔化，將國民教育污名化為洗腦教育，連提都不能提。香港有必要扭轉這種錯誤觀念，幫助青少年樹立正確的國家民族價值觀。如果連國家民族的歷史、發展都不能了解接觸，香港還談何發展？特區政府應把握機會，向中央提出申請，派「神十」太空人訪港。屆時由太空人近距離與市民和學生交流，可以讓港人充分了解國家航天科技發展取得的驕人成績，更可以作為中國人而感到驕傲，將香港與國家的命運緊密相連。

(相關新聞刊A5版)

息魔逼近 嚇散地產股

憂樓市調整 買家縮沙 大戶狂掙貨

香港文匯報訊(記者 卓建安)美聯儲明確退市時間表，最快於2015年中加息，地產代理指，昨日已有準置業人士即時打退堂鼓，無意在現階段入市，市場擔心本港樓市出現調整，本地地產股昨日急挫，地產分類指數跌幅達3.6%，慘過恒指2.88%的跌幅。專家指出，目前本地地產股面對多項不利因素，料未來「無運行」，將繼續處於弱勢，投資者不宜沾手。至於樓市，因供應仍不足，加上銀行爭推按息優惠搶客，近期主要影響心理為主，成交會減少，樓價短期仍不致大跌。

雖然聯儲局稱最快在2015年中才會開始加息，但對息口敏感的本地地產股昨日股價應聲急挫。其中信置(0083)、新世界發展(0017)和長實(0001)的跌幅較大，收市分別跌4.04%至10.44元、3.60%至10.7元及3.59%至102.1元，而新地(0016)收市亦跌2.81%至96.95元。



售美債，不排除美聯儲會提早加息。

沈慶洪解釋說，昨日美國10年期國債息率已由之前最低的1.6厘升至2.3厘，30年長債息率更應聲上漲半厘。若未來全世界均瘋狂拋售美債，美聯儲若想穩定息口，需要重新購入美債，但這又與其未來退出QE，逐步減少購債規模的做法背道而馳。為解決市場債息高企的情況，美聯儲可能提早加息。

新盤銷售放緩 將拖累盈利

沈慶洪續稱，第二個不利因素是受政府規範一手樓銷售影響，目前發展商一手樓銷售放緩，將會影響其業績。業績下滑，地產股的股價會面臨壓力。第三個不利因素是目前政府調控樓市的辣招不會輕易放棄，有可能要待樓價下跌兩成之後才會出手放鬆調控，預期未來樓價有調整的壓力。

沈慶洪預計未來本地地產股若跌得多的話，會有反彈，但不會有升幅，除非政府大力放鬆調控。他續稱，本地地產股中，新地、長實和恒地(0012)相對投資的風險較少。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳認同，息口回升或會令樓市造成較大負面影響，不過，美國剛表明將以循序漸進方式退市，退市步伐屬於溫和，相信由縮減買債規模至完全結束QE需時一年，而結束買債與啟動加息亦需一段時間適應，料加息周期於2015年始展開，市場應有時間適應。同時，由於本港今年樓按貸款量萎縮，目前銀行樓按競爭維持激烈，故料銀行不會輕易上調按息，相信今年下半年按息平穩機會較高，息率約介乎2.15厘至2.3厘水平。

新興市場撤資 回流美元資產

香港文匯報訊(記者 涂若奔)美聯儲昨日公布退市時間表後，美元兌主要貨幣匯價全面上升，吸引大量資金由新興市場回流美元資產，並進一步推動美國公債收益率飆升至15個月高位。而大宗商品則遭到投資者拋售，金價跌穿1,300美元關口，創下近三年新低；白銀、原油、銅、鋁等的價格也全線下挫。

美退市明朗化 美匯急速攀升

美國退市消息令全球主要貨幣匯價受到直接影響，美匯指數由此前4個月的低位急速攀升，昨日曾高見82.05，升幅超過1%。美元兌日圓由95以下回升，高位升穿過97。美元兌歐元、英鎊、瑞士法郎等主要貨幣也均有0.2%至1%不等的升幅。美國10年期公債殖利率昨日大漲17個點子，跳升至2.38%，創2011年10月以來最大漲幅；5年期公債殖利率也達到1.29%，創2011年8月以來新高。

事實上，市場對美國退市早有預期，此前已經觸發大量資金流出新興市場，重新追捧美元資產避險。據彭博報道統計，過去4年總共有約3.9萬億美元現金流入新興市場，但近期這種趨勢已發生逆轉。根據EPFR Global的數據，在截至6月12日的三周，投資於發展中國家資產的基金流出超過190億美元，創下2011年以來的最高水平。截至目前，6月份共有56億美元的巴西股票遭到拋售，此外還有32億美元印度債券遭到拋售，規模均前所未見。

金價穿1300美元 三年低位

大宗商品價格也全線下滑。現貨金價昨日急挫6%，跌穿1,300美元關口，見3年新低，截至昨晚11:41報1,295美元，跌5.67%。全球最大黃金上市交易基金SPDR Gold Trust的黃金持倉量四年來首次跌破1,000噸。白銀也一度暴跌逾8%，跌穿20美元關口至19.93美元。油價也跌穿96美元，報95.46美元。

沽出防守股 投資向美看

香港文匯報訊(記者 陳遠威)美國退市目標明確，防守類股份作用轉弱，部分收息股正面臨沽壓，故要應付隨退市而來的市場短期波動，投資者要避險已不能靠收息。

星展香港零售銀行業務零售投資及保險產品高級副總裁鄧威信表示，市場年內將有波動，要小心現時防守類股份沽壓，建議投資者留意收入來自美國市場的企業，包括科技股及國際性消費股。

鄧威信稱，市場年內將持續波動。

星展：股市難「七翻身」

由財經節目主持過檔星展，鄧威信獲聘為高級證券策略顧問統領一個8人團隊，他在會見傳媒時表示，現時直至今年底投資市場將持續有較大波動性，過往資金在低息環境下流入公用股及房託基金(REITs)，由於防守性高；雖低息環境仍持續，但市場反應通常較快，投資者要小心現時出現的沽壓，個別房託已由高位回跌2成，預料仍繼續受壓，持倉者應留意波動。他續指，港股短線在20,300點應有支持，現水平已相當接近，目前不會有太大回彈。若跌穿20,000點應會有小許反彈，當跌至19,500點時便要小心。相信暫時不會有大升幅，股市較難「七翻身」。

看好績佳科技內房股

鄧威信表示，仍看好收入來自美國市場的企業，如出口至美國的公司。就板塊而言，看好科技類股份，投資者可選擇個別盈利清晰度高，及以往盈利表現不俗的科技企業，現時較好的科技股亦已跑贏大市。此外亦看好有全球品牌的消費股，部分品牌企業業績理想，投資者應從中挑選。另維持看好內房，雖內地政策難放鬆，但管理及售樓制度好，融資成本低的房地產企業仍利好。

94年加息2.5厘 樓價跌15%

加息後每月供款變化

假設1個300萬元住宅單位，借七成210萬元，還款期25年

按揭利率	每月供款(元)	比現時增加(元)
現時(2.25厘)	9,158.74	-
加息1厘(3.25厘)	10,233.64	1,074.91
加息2厘(4.25厘)	11,376.5	2,217.76
加息3厘(5.25厘)	12,584.2	3,425.46
加息4厘(6.25厘)	13,853.06	4,694.32
加息5厘(7.25厘)	15,178.94	6,020.2
加息6厘(8.25厘)	16,557.45	7,398.71
加息7厘(9.25厘)	17,984.02	8,825.28
加息8厘(10.25厘)	19,454.05	10,295.31

製表：記者 顏倫樂

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)近年打開報紙，經常會見到評論員指加息會「推屎」樓市，政府亦一再警告加息對本港樓市的影響，忠告市民入市要量力而為，加息就如同樓市見頂回落的訊號。實際上，過去本港曾經歷過加息周期(93至94年、00至01年、04至07年)，對樓價影響最大為94年，一年間息口上升2.5厘，樓價跌約兩成。

翻查資料，美國聯儲局94年時曾經大舉加息，連加7次息，聯邦基金利率由3厘增至6厘。緊隨聯儲局的加息行動，本港的最優惠利率亦在1994年3月至1995年11月先後5次加息，由6.5%上升至9%，即加息2.5厘。息口上升扭轉了香港樓價1994年初的升勢，樓價由高峰期時平均呎價約5,382元(1994年第三季)，跌至4,590元的谷底(1995年第三季)，跌幅14.72%。

90年代按揭平均近10厘

不要小看息口的變化，假設1個樓價300萬元的單位，承做七成按揭，供款25年，以現時按息2.25厘計，每月供款9,158.74元，一個月入3萬元的家庭供樓綽綽有餘。但若本港進入加息周期，按息抽高至

5.25厘的水平，即加息3厘，每月供款就增至12,584.2元，相比加息前升幅37.4%，若升至90年代時的10厘水平，每月供款更倍增近2萬元(見表)，家庭供樓更辛苦之餘，物業還要面對貶值的風險，賠了夫人又折兵。

加息空間大 供款將急升

根據按揭按揭提供資料，本港自07年進入低息周期後，2010年至今的按息平均低至僅約1.77厘，市民享受低息供樓的好處。但回顧歷史，低息不可能永久持續，1990至1999年的按息平均接近10厘，今天息口與當時相比差天共地，即使與2000年至2009年平均按息3.79%比較，亦有上升空間。

隨著美國加息周期的快將到來，買家入市的門檻將顯得更高及更困難，有機會窒礙樓市交投，不少評論均認為樓市無可避免下跌，但目前的市況與當年相差甚遠，因為本港失業率低，市民資產上升令防守力更強，而且政府亦有足夠財力應付未知的變化，但至於樓價下跌幾多，要視乎加息速度和幅度。