

香港文匯報訊 (記者 周紹基) 由於股票投資、外匯投資收益成績不俗，本港外匯基金第三季投資收益扭虧為盈，收益達到490億元；今年首三季投資收益也達到449億元。金管局總裁陳德霖表示，歐美經濟前景仍不明朗，難以預料第四季會否再賺；另外，他又指出，本港宜作好準備應對聯儲局退市。

股匯上季收益勁 外匯基金轉賺490億

陳德霖：歐美不明朗 難料本季可再賺

外匯基金第三季投資收益達到490億元，較二季度的虧損232億元大為改善，主要是股票投資在第三季有很大進帳，來自港股投資的收益為137億元，其他股票收益也達179億元；此外，外匯投資收益也有156億元。但受環球債市波動影響，上季債券投資僅賺18億元。陳德霖昨出席立法會財經事務委員會會議時指出，第三季外匯基金轉虧為盈，主要由於聯儲局意外不退市，令債價回升，市場氣氛又好轉，令股市揚升，歐元回升亦令外匯投資錄得收益。

港宜作好準備應對美國退市

不過，陳德霖同時強調，歐美經濟前景仍不明朗，本港宜作好準備應對聯儲局退市。由於今年不同季度都見到市場有非常大的波動，故不能確定第四季外匯基金投資會否繼續向好，他希望市場氣氛可維持至今年底。

據金管局公布，今年首三季，外匯基金投資收益為449億元，當中港股的投資收益為62億元，其他股票收益高達490億元，債券及外匯分別虧損150億及1億元，其他投資收入有48億元。於首三季支付予財政儲備的款項為278億元。總計首三季，外匯基金累計盈餘增加18億元。

投資英物業因看好回報潛力

為增加投資回報，金管局早前宣布與英國發展商合作，發展英國商住物業項目。陳德霖表示，金管局於2010年開始作多元化投資，當中包括購入物業作中長線資本增值。他指出，外匯基金主要投資一線城



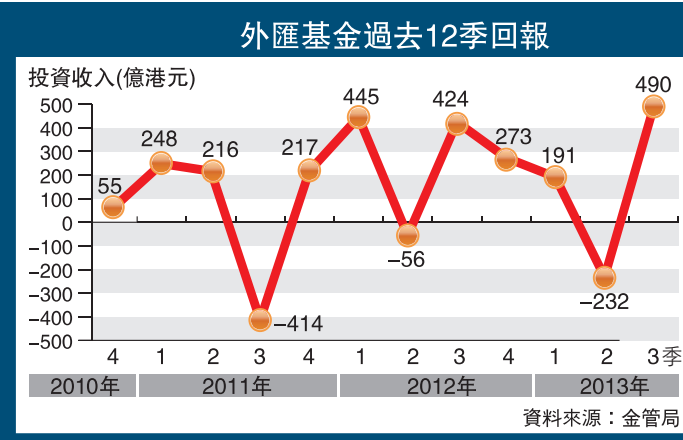
■陳德霖稱，希望投資市場氣氛可維持至今年底。 張偉民 攝

市，因有關地區的需求大，且抗跌力強，可作中長線投資，金管局對此項投資亦非常謹慎，包括對物業已作詳細分析，旗下亦有投資委員會，外匯基金要作房地產投資亦要投資委員會批准。

至於揀選投資英國物業，主要是當地的潛力達到回報要求。惟他強調，投資一定會有風險，即使美國國債近期也曾大幅波動。

不投資港樓市避免角色衝突

金管局副總裁余偉文補充說，外國房地產市場普遍回報率有4%至6%，長期收租回報穩定，但這並不代表香港回報低於外國。對於金管局沒有在港投資房地產，陳德霖解釋說，由於金管局是香港監管機構，若投資本港房地產，將出現角色衝突，故未有作出此項投資。



外匯基金投資收入(億港元)					
	今年首9月	今年第三季	2012年	2011年	2010年
香港股票	62	137	307	(242)	116
其他股票	490	179	428	(122)	271
債券	(150)	18	331	719	421
其他投資	48	--	64	7	17
外匯	(1)	156	(14)	(91)	(31)
投資收入	449	490	1,116	271	794

製表：記者 周紹基



當樓價下行將放鬆措施

香港文匯報訊 (記者 周紹基) 金管局總裁陳德霖出席立法會會議時表示，本港樓市目前每月交易量平均約3,800宗，較2010年的1.1萬宗大幅下降，但目前仍未能確定樓市的下行周期是否已出現；並指出，雖然大型單位價格由2月至今已下跌2.2%，但中小型單位價格則於期內升2.4%，仍存在過熱情況。他認為，當美國退市令利率回到正常水平，即約4%至5%的話，將有助壓抑資產價格，屆時本港樓價增幅將放緩，有利壓抑本港通脹。

逆周期可減美退市衝擊

金管局表示，過去作出六輪逆周期措施後，本港樓宇按揭成數持續下降，由以往約64%降至目前的53%至55%，使本港家庭還款比率有改善。計及按揭與信用卡等其他借貸，有關比率由第一輪逆周期措施推出前的41%，降至今年9月的35%。

陳德霖說，最近留意到發展商推一手盤時連同各項優惠一併推出，市場反應也不俗，惟二手市場未見活躍，更有減價跡象，故認為目前樓市走勢並不確定。但他強調，本港樓市一直有周期性，金管局推行的措施，便屬逆周期性；當樓市上行時就會收緊政策，但確定樓價下行時，自會放鬆措施。經過多輪逆周期措施後，金管局指目前置業者主要來自香港。

他又指出，本港樓市周期變化複雜，要視乎樓市供應，包括土地推出、落成量及樓花量，亦視乎市民的購買力，購買力亦要看利率變化，相信美國退市會加重市民供樓負擔，令樓市周期產生重大影響。但與此同時，退市也有助遏抑通脹，有利本港經濟，因本港通脹有超過三分之一與



■近幾月雖然大型單位價格回落，但中小型單位價格仍上升，樓市過熱情況仍存在。

樓價及租金升幅有關。

一旦走資樓價恐大波動

陳德霖預計，聯儲局一旦退市，勢將影響全球經濟及金融市場，新興市場將面對資金外流問題，全球資產價格都會波動，香港無可避免會受衝擊。尤其香港地產市場過熱，香港需做好準備，應付全球利率及資金流向突變的衝擊。目前本港按揭貸款增長雖然減慢，但其他信貸增長卻有所加快，故他早前已要求銀行加強穩定的資金來源，此措施視乎銀行存款結構及來源穩定性而有區別對待。

環顧外圍經濟 內地表現最佳

香港文匯報訊 (記者 周紹基) 金管局總裁陳德霖出席立法會會議時表示，目前全球主要市場有復甦跡象，但其實增長欠缺動力，公共財政負擔仍高，令經濟前景不明朗。金管局預期，美國今年經濟增長只1.6%，明年也只是2.6%，並非屬於高增長。雖然當地因量寬措施令就業及樓市復甦，但增長動力欠佳，公共財政高企，前路仍不明。

另外，美國的失業率雖已降至7.3%，但仍未能追回金融危機時失去的870萬個職位，整體勞動力狀況欠佳，加上美國政府上月因撥款問題連運作停頓，反映美國公共財政前景仍不明朗。

美動力不足 歐今年或收縮

歐元區方面，最新第三季經濟出現負增長，高失業率繼續拖慢經濟增長步伐，即使歐洲央行上周突然減息，但陳德霖相信，刺激經濟的效用有限。該局料2013年歐洲經濟會收縮0.3%，明年增長也只有0.9%。

至於日本經濟，他指出，雖然大額寬推出後，市場情緒有改善，但日本的負債實質有增無減，故相信當地今明兩年的經濟增長分別只有1.9%至1.7%。相反，內

地經濟上季加速至7.7%，料全年可達到7.5%目標，前景較好。

聯儲局退市時機不確定增

對於聯儲局將會退市，陳德霖認為這對全球市場有關鍵性影響，對上一次美國提出退市時，環球債券息率急升，全球股市下挫，大量資金外流。雖然9月聯儲局出乎意料沒縮減量寬規模，令環球金融市場大致穩定，但聯儲局退市時機及規模的不確定性增加，當一旦退市開始，市場反應會否如5、6月般強烈，也屬未知數，經常帳較弱的新興經濟體，可能面對更大衝擊。以本港為例，今年首兩季，經常帳盈餘由原本約9%降至輕微赤字，反映退市對資金流走有壓力。



■內地經濟增長前景勝歐美。

港上季經濟增2.9%遜預期

通脹率溫和 消費增長減弱

消費物價通脹率於第三季溫和上升，整體消費物價通脹率按季升1.3個百分點至5.3%，主要因今年7月政府代繳公屋租金令基數較低所致，撇除效應，基本消費物價通脹率由第2季3.9%升至第3季4.3%，反映私人房屋租金上揚影響持續。但自年初起，新訂私人住宅租金升幅放緩，首3季升幅僅3%，較去年11%大幅下降，預期影響會滯後於第三季末出現，有利緩和通脹，加上本港勞工市場全民就業，第3季失業率維持3.3%水平，外圍價格壓力大致和緩，整體進口價格第三季只微升0.6%，預期通脹上行機會不大。

多項利好因素支持港經濟

由於於業及收入良好，第3季私人消費溫和增長2.8%，但按季跌1.4個百分點，本地固定投資亦只得2.2%升幅，較第2季6.9%放緩近4.7個百分點。而本港大

型基建工程增長加快，抵銷私營機構活動減幅，令第3季整體樓宇及建造實質開支按年錄溫和反彈。

歐錫熊預期，未來環球經濟仍欠佳，歐洲未見復甦強勁，美國在12月或再出現債務上限爭拗，影響市場情緒，但認為內地的第四季經濟仍保持穩定發展，加上本地基建工程持續增長、就業市場向好、訪港旅客持續增長等因素都支持本港經濟。

銀公：基調佳料年增逾3%

銀行公會主席洪丕正指，本港第3季經濟增長2.9%，略低於市場預期，主要受過去數月外圍經濟環境影響。他指，美聯儲退市消息影響亞洲貨幣匯率，且內地年中資金短缺亦影響本港市場氣氛，但相對西方國家，本港經濟基調仍良好，預計今年全年經濟增長將會達到3%以上水平，亦相信明年歐美經濟復甦，將帶動本港貿易增長，預期配合內需好轉，明年本港經濟增長將達到3.5%以上。



■歐錫熊認為，若撤銷樓市控制措施，樓市泡沫風險勢增，故有必要持續措施。 張偉民 攝

香港文匯報訊 (記者 方楚茵) 政府昨公布今年第三季經濟增長放緩，按年實質擴張由第二季的3.2%，減慢至第三季的2.9%，較市場預期3.1%水平低，對全年最新的經濟預測則為3%，為今年8月16日預測的2.5至3.5%的中位數。基本消費物價通脹率由2季度3.9%