

# 國基會：港樓緩跌未到撒辣

## 改口稱仍較08年高一倍



■李昌鏞認為，目前並無撤除「雙辣招」的必要性。

張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 涂若奔）國際貨幣基金組織（IMF）本月初建議港府撤銷樓市「雙辣招」，引起不少爭議，事隔大半月後有關說法又發生變化。IMF亞洲及太平洋部主管李昌鏞昨日表示，在港府持續不斷的調控下，香港樓價已「逐漸且緩慢」地下跌，但相較2008年的水平仍處於高位，故認為目前並無撤除「雙辣招」必要性。

李昌鏞對此前的說法予以澄清，稱IMF的建議是指如若未來美國加快「退市」步伐，利率水平急升令樓價急劇下跌時，才有「減辣」的必要。

### 調低今明兩年經濟增速

IMF昨日發布《亞太區經濟展望報告》，將香港2014年和2015年的經濟增長預測均下調0.6個百分點，分別至3.7%及3.8%，並預計香港的資產價格有可能下跌，尤其是樓市有較大的回調風險。李昌鏞昨日於記者會上並警告稱，這一情況如出現，將令本港銀行的住房按揭貸款素質惡化，進一步危及銀行的總體資產素質。不過他指，目前本港銀行的資產負債表仍健康，有充裕資金應付衝擊。

對於樓價未來走勢，李昌鏞認為，在港府的「雙辣招」調控下，香港樓價目前處於較穩定的水平，但仍達2008年期間的兩倍。由於美國已經開始「退市」，而港府在今後一段時間內不會撤除「雙辣招」，因此樓價將會繼續偏軟。他不肯預測今年本港樓價的跌幅，僅表示香港政府仍有能力繼續調控樓市，相信樓價不會在短期內急劇下跌。

### 若美加快退市才須減辣

被問及政府是否應撤銷「雙辣招」時，李昌鏞回應稱，港府自2009年起不斷加大調控力度，已經有效遏制了樓價過快上漲的趨勢，證明有關調控是「有效而審慎的宏觀措施」，可以發揮補充性作用，減輕資本流動帶來的影響。他認為，目前並無撤除「雙辣招」的必要性。但未來若美國「退市」步伐較預期快，引起利率急升並導致樓價急劇下跌，港府有必要逐步「減辣」，令樓市實現「軟著陸」。

IMF本月初曾發表報告指，本港的主要風險是可能出現物業價格失序調整，並觸發經濟活動、銀行貸款、家庭資產負債與樓市之間的惡性循環，在目前樓市上升周期實施逆周期對策有助維持穩定，但當局需因應宏觀風險減退程度，逐步撤銷印花稅等辣招，並在市況急速調整時加快撤招。特首梁振英當日回應稱，港府調控樓市僅初步見效，還要繼續搵地，現非「撒辣」時機。財政司司長曾俊華當時也指出，當市場正常化時，政府會跟隨市場作出決定，但目前並非時機。

## 港置料今年二手樓價跌逾10%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）《一手住宅銷售條例》自去年4月29日實施至今剛一周年，一手新盤已逐步脫離陰霾，香港置業行政總裁李志成預期，近期業主普遍跟隨新盤開價調低叫價，相信樓價或進一步下滑。長遠而言，在辣招不撤及加息陰霾影響下，二手樓價將難「脫困」，相信全年計算仍有逾10%跌幅。同時，發展商為求去貨，近來一、二手溢價率極速收窄，按年計不排除跌穿5%，創2003年以來11年新低。他估計，今年上半年計一手或突破7,000宗水平，創年半以來新高，並重返新例實施前水平。

### 一二手樓溢價或漸消失

港置高級營業董事姚偉南指出，該行資料研究部資料顯示，回顧一手新例生效之前，一、二手物業之溢價率仍超過20%(去年第二季之20.6%)，但隨著發展商在適應一手新例後加快以貼市價推售新盤，一、二手市場溢價極速收窄，自去年第二季約20.6%急降至第三季的2.9%，然後再進一步下滑至第四季0.2%。與此同時，觀乎今年以來新盤普遍繼續以貼市價、甚至「震撼價」發售，加上美聯儲局之加息步伐漸趨明確，相信今年稍後，一、二手市場之溢價將會漸漸消失，甚至可能出現「負溢價」。若按年比較，2013年一、二手溢價率約8.7%，相信將逐「尋底」，甚至可能出現跌至不足5%，創自2003年以來11年新低。

姚偉南續指，近期二手交投表現不俗，原因是發展商持續推優惠，令部分二手業主為吸引買家回流二手市場而進一步調低叫價，相信4月份二手註冊有望升至約4,000宗的9個月新高。估計隨着二手略為回勇，5、6月每月二手註冊量亦介乎3,000至3,500宗，第二季二手註冊有望重上近1萬宗水平。



■IMF指本港樓價逐漸緩慢地地下跌，目前未是撒辣招的時候。資料圖片

## 資金重回亞洲 內需續穩固

香港文匯報訊（記者 涂若奔）美國啟動「退市」後，大量資金一度流出亞洲，不少分析擔憂新興國家的經濟受到影響。但IMF對亞洲經濟仍持樂觀看法，昨日發表的報告將今年和明年的GDP增幅均上調0.1個百分點，至5.4%和5.5%，主要是由於不少國家的貨幣貶值有利於刺激出口，且內部需求保持穩固。

IMF亞洲及太平洋部主管李昌鏞表示，去年曾有大量資金流出亞洲，且一度發生較小型的危機，但從今年1月開始，多項數據顯示資金又重新流向亞洲，相信是由於美國「退市」以有序的態勢進行，對市場影響不大，加上亞洲經濟相對較強勁所致。但他警告稱，未來可能會再次發生資金流出的危機，亞洲各國應汲取教訓，加快進行經濟結構性調整及改革，避免重蹈覆轍。

### 日寬鬆政策刺激漸消退

IMF於報告中建議，亞洲國家應實施財政措施方面的整頓，未來逐步實現貨幣政策的正常化。又預計，許多亞洲國家的通貨膨脹率將保持溫和。在通脹壓力相對較高的印尼和印度，通脹率可能會在今後幾個月回落。至於區內唯一的發達國家日本，今年經濟可增長1.4%，但明年將下滑至1%，因為貨幣和財政寬鬆政策的刺激效應將會逐漸消退。

李昌鏞則認為，日本近期中調消費稅，將會帶來負面影響，今年第二季的經濟可能出現負增長。不過，日本政府已經採取一系列金融政策，在一定程度上可抵消影響，加上日圓可能繼續貶值，消費和投資將會增加，有利於刺激經濟，故全年經濟可達1.4%。

## 國基會對各經濟體GDP最新預測

	2014年	調整幅度	2015年	調整幅度
中國內地	7.5%	+0.3個百分點	7.3%	+0.3個百分點
香港	3.7%	-0.6個百分點	3.8%	-0.6個百分點
韓國	3.7%	不變	3.8%	-0.2個百分點
台灣	3.1%	-0.6個百分點	3.9%	不變
印度	5.4%	+0.3個百分點	6.4%	+0.1個百分點
印尼	4%	-0.1個百分點	5.8%	-0.2個百分點
新加坡	3.6%	+0.2個百分點	3.6%	不變
越南	5.6%	+0.2個百分點	5.7%	+0.3個百分點

製表：涂若奔



■本港3月份出口回按年上升3.4%，進口則上升3.2%。

## 人民幣不會大幅貶值

香港文匯報訊（記者 涂若奔）今年以來，人民幣兌美元持續貶值，引起外界對中國內地匯率政策的關注。IMF亞洲及太平洋部主管李昌鏞表示，不會評論人民幣匯率應該升值抑或貶值，但相信在現時的市場基調下，人民幣不會大幅貶值。對於人民幣匯率波動擴大，他認為是好事，將令貨幣更有彈性，且對未來資本賬的自由化也有好處，因此IMF對此持歡迎態度。

### 今年中國經濟可「保7.5」

對於中國經濟增長，李昌鏞認為今年可實現「保7.5%」，明年則將略微下滑至7.35%，數據雖然有所下滑，但仍高於亞太區其他絕大部分國家和地區。中央政府已經從2008年的「救市」方案汲取教訓，不會再以房地產作為主要手段刺激經濟，相信未來只會推出一些小型刺激措施，且會較着重教育、保健及其他新興產業，避免造成房地產



■IMF不評論人民幣走勢，但認為擴大波幅是好事。

泡沫，令經濟實現「軟著陸」。

李昌鏞並稱，無需對中國內地的債務問題過分擔憂，在外債方面，內地擁有龐大的外匯儲備以及實施外匯管制，足以充分應對。內部債務則主要由「影子銀行」所帶動，相關風險仍屬可控，且有不少已被轉至銀行體系內部予以緩解。至於地方債，雖然短期可能引致一些問題，但IMF近期與不少內地官員接觸後發現，對方充分認識到問題的嚴重性，承諾會進一步進行結構性改革，故相信問題最終可得到解決。

## 港上月出口增3.4% 存不明朗因素

香港文匯報訊（記者 卓建安）香港整體出口貨值止跌回升。政府統計處昨公布，3月份本港整體出口和進口貨值均錄得按年增長，分別上升3.4%和3.2%。港府發言人表示，商品出口貨值在年初表現疲弱後恢復溫和的按年升幅，反映主要進市場的表現改善。

### 進口貨值按年升3.2%

發言人指出，展望未來，先進市場的經濟情況如能夠持續改善，可以對包括香港在內的亞洲出口帶來支持。不過貿易環境仍然受到不明朗因素左右，包括美國貨幣政策的未來路徑及東歐的地緣政治轉趨緊張，政府會密切

留意有關情況。

3月份商品整體出口貨值為3,015億元，按年上升3.4%；而2月份轉口與港產品出口合計的商品整體出口貨值錄得1.3%的按年跌幅。3月轉口貨值2,964億元，上升3.4%；港產品出口貨值為51億元，升0.9%。3月份商品進口貨值為3,519億元，按年上升3.2%，2月份有關數字錄得6.8%的按年升幅。3月份本港錄得有形貿易逆差504億元，相等於商品進口貨值的14.3%。

今年一季度，本港的商品整體出口貨值按年上升0.7%，其中轉口貨值按年上升0.7%，而港產品出口貨值則按年下跌1.1%；商品進口貨值按年上升2.1%。今年

首季香港錄得有形貿易逆差1,240億元。

經季節性調整的數字顯示，今年首季與對上一季比較，商品整體出口貨值錄得5.4%的跌幅。其中轉口貨值下跌5.6%，而港產品出口貨值則上升7.8%。商品進口貨值亦下跌3.1%。

今年3月份，香港商品整體出口貨值與去年同期相比，其中輸往亞洲的整體出口貨值升0.2%，其中台灣升17.3%、印度升15.6%、菲律賓升13.4%、泰國升10.4%、越南升8.8%。香港輸往其他地區的整體出口貨值亦錄得升幅，其中德國升13.9%、英國升13.6%，美國升11.1%。