

港樓矜貴

買538呎要唔飲唔食15.4年

香港文匯報訊 樓價升不停，港人供樓負擔比率再創新高。據金管局昨日公布的季報，樓價與收入比率於今年第一季升至15.4倍的歷史高位，即港人唔飲唔食唔去旅行15.4年，才可以買一個50平米（約538呎）的單位。由於按揭貸款上升，以及其他個人貸款升幅明顯加快，首季本港家庭的負債佔本地生產總值比率升至新高的65.8%，已經超過了佔本地生產總值（GDP）60%的危險線。

金管局季報指出，自當局2月底及3月初宣布第七輪審慎監管措施後，本港樓市有整固跡象，但市場氣氛於近期似乎正逐漸改善。措施推出後，平均每月整體成交量由1月及2月錄得的6,220宗，降至3月及4月的4,439宗，之後受到一手銷售強勁支持，以及二手交投回升，5月整體成交量達5,168宗。住宅價格在今年首4個月累積上升6.8%，其中3月及4月的升幅略為減慢。然而，中原城市領先指數顯示，近幾星期樓價有跡象重現上升動力。

樓價與收入比率創新高

鑑於市場最新發展，金管局提醒市民置業要注意負擔能力；樓價與收入比率於今年首季升至15.4倍的歷史高位，收入槓桿比率亦升至68.7%。另一方面，繼推出最新一輪審慎監管措施後，3月及4月新造按揭貸款的平均按揭成數降至52.6%，平均供款與入息比率亦降至34.8%。

樓價與收入比率指一般50平米單位的平均價格與私人住宅住戶全年家庭入息中位數的比率。收入槓桿比率指一般50平米單位（以20年期、七成按揭成數計算）的按揭供款與私人住宅住戶家庭入息中位數的比率。

金管局又指出，受按揭貸款穩步上升，以及其他個人貸款升幅明顯加快等因素帶動，令家庭負債佔本地生產總值比率於第一季上升至65.8%。銀行資金狀況大致穩定，4

月港元貸存比率降至78.1%，外幣貸存比率則維持平穩於大約63%的水平。貸款方面，銀行按揭業務競爭激烈，新批按揭貸款的平均利率維持低企在1.95厘。

港經濟增長短期料溫和

季報展望本港的短期前景，預計本港經濟增長動力於短期內仍將溫和。鑑於歐元區及日本的需求依然疲弱，中國內地及其他新興市場的經濟增長亦正在減慢，香港的實質貿易表現難望迅速扭轉。此外，美國雖然穩步復甦，但至今對香港的出口表現幫助不大。跨境金融活動更頻繁，應可惠及金融服務輸出，但訪港旅遊業則因中國內地經濟增長減慢及美元轉強受到打擊。

本地方面，勞工市場狀況仍然大致良好，加上財政紓緩措施的溫和利好，預期會為私人消費帶來一定的支持。預料年內較後時間大型公共基建工程及私營部門建造活動會重拾動力，至於企業資本開支，或許會受到業務前景樂觀程度下降及日後可能加息的影響受到拖累。

金管局指，私人機構分析員已將今年香港本地生產總值增長預測下調至平均2.4%，政府則維持其增長預測介乎1%至3%。鑑於全球通脹溫和、能源價格下降、美元轉強及本地增長動力疲弱，預計年內其餘時間通脹壓力仍然受到壓抑。因應首季通脹率較預期低，政府已將整體及基本通脹率預測分別下調至3.2%及2.7%。



POLYCOM 研網上醫療

■余寶生(中)指，公司正與多間醫院洽商合作。 梁偉聰 攝

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）視像會議對打工仔來說相信不會陌生，尤其在跨國企業，常見召開跨時區會議。不過在現今科技發展以及內地「互聯網+」的概念下，視像會議日後可能不僅用作「開會」。美國上市的視像會議供應商Polycorn大中華區技術總監余寶生表示，未來可以將視像會議應用在醫療上，現時亦正與內地醫院洽商。

冀與阿里合作發展

現時要在內地大城市例如北京看醫生，得先經歷兩小時的大塞車，再加上一小時的輪候時間，才能見上醫生短短5分鐘。因此內地有不少公司，特別是互聯網公司如阿里巴巴旗下的阿里健康（0241）正開始發展網上醫療，不久的將來求診可能不再需要出門。

余寶生表示，要做到這一點，就一定需要一套良好的視像會議技術，「總不能聲畫一時聽不到，一時看不到」。公司正與多間醫院合作規劃網上醫療，相信即使強如阿里，亦要尋找技術上的合作夥伴，公司亦一直有為阿里提供辦公室的視像會議。

另外，現時內地視像會議主要應用在教育上。余寶生形容，如果一成的課室用上視像會議，是一萬個終端，每個收1.5萬元（人民幣，下同），就有1.5億元的生意，足見內地市場有多大。中國人向來特別捨得投資在教育上，再加上現時有政府支持，市場潛力可謂無可限量。對於公司的發展，余寶生指要在商界企得穩，「一定要有創新、獨特且能夠迎合客戶需要的新技術，否則會被淘汰」。

白酒銷售回暖 銀基轉攻電商

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）內地近年大力打貪反腐，影響白酒行業銷售。銀基集團（0886）昨公布截至3月止業績，虧損1,909.8萬元，去年同期虧損7.87億元；每股虧損1.41仙，不派末期息。主席兼行政總裁梁國興昨在業績會上表示，白酒市場逐漸回暖，公司計劃轉型主力發展電商市場，佔比可望由去年的30%增至50%以上。

虧損1909萬不派息

公司的1年期債務逾4億元，梁國興指早前獲銀行再次貸款，對今年銷售表現有信心，相信可償還所有1年期債項。另外，公司經過兩年調整期，庫存壓力較大，未來發展電商銷售市場可減少庫存，因為電商平台減卻傳統配套運作，改善營運模式，可短時間內消化庫存。銀基的自營平台匯網將於8月18日正式啟用，梁國興表示，電商業務佔比可望由去年的30%增至50%以上，冀改善毛利和減低銷售成本。將引入一批新管理層協助公司轉型，待電商平台正式推出後，便會物色新任行政總裁。

港CEO 創新So low

香港向來以國際大都會自居，昨日一項名為「CEO的挑戰」的調查卻揭示了本港與全球在企業文化上的差異。當大部分國家和地區的CEO，包括中國內地均視「創新」為推動公司增長的重要挑戰時，本港的CEO卻顯得忽視，相反把「營運效率」看得十分重要。調查負責人對此亦摸不著頭腦。由香港管理專業協會及美國The Conference Board公布的調查報告，列出了10項全球CEO認為對推動公司增長最重要的挑戰，排第一的是「人力資本」，第二是「創新」。細分國家及地區，美國、歐盟和中國內地，「創新」一項均在首四位之內，唯獨是香港CEO卻將其放到第七位，連The Conference Board的副主席Bart Van Ark亦不禁大嘆：「So low!」

最怕內地經濟不穩

那麼，香港的CEO關注甚麼呢？取代「創新」一項排第二位的是「營運效率」。Ark對此表示不理解，稱可能是文化因素，港人的危機感特別濃厚，時時刻刻要確保營運有效率。綜觀環球，最賺錢的企業均從事科網業，中國內地有阿里巴巴和騰訊，西方則有微軟和蘋果。反觀香港，依然由地產和金融業繼續稱霸，由此或許可以解釋為何港商忽視「創新」。另外有趣的是，調查還發現，香港CEO最關注的危機是內地經濟不穩，程度甚至超越內地的CEO，Ark就解釋，可能是由於港企的發展與內地經濟關係密切所致。

■香港文匯報記者 曾敏儀



債市透視

富蘭克林投顧

根據美銀美林證券六月例行之全球固定收益型基金經理人調查結果顯示，經理人對美國國債看法偏淡，核心歐洲國債好淡指數（Bull-Bear Index）已降至近2006年五月的低點，但經理人仍相對加碼新興國家債市。

歐國債好淡指數低企

美聯儲局加息議題牽動金融市場走勢，債市則是最直接受到影響的資產類別，根據美銀美林全球固定收益型基金經理人調查結果來看，美國及核心歐洲國家是減碼程度最高的債市，雖然歐洲央行仍持續購債，但核心歐洲國債好淡指數已降至近2006年五月的低點，邊陲歐洲國家的看好度也大幅下滑，雖然仍處於加碼水平，但多空指數較前月減少14點，為減幅最大的債券類別；相對具高收益率優勢的新興債則維持在加碼水平。

以調查結果來看，經理人認為由於美聯儲局仍會以經濟數據做為加息依歸（Data dependent），因此加息的時程及步伐均相當難預測，但多認為美聯儲局若九月加息，將會造成美國短率上升、美元強勢。

新興市場基本面良好

富蘭克林投顧哈森泰表示，不論美聯儲局何時加息，美國目前的利率水平並不符合基本面，利率將會上升，美國國債多頭即將結束，但美國加息對新興市場的影響短暫，尤其是基本面良好，且為美國經濟連動性較高的經濟體，像墨西哥及韓國這些國家的價格其實已反映空頭情境。現階段債市投資策略更為重要，精選投資標的、縮短存續期間將成為勝出的關鍵。

富蘭克林坦伯頓歐洲高收益基金經理人皮耶羅·蒙特認為，歐洲寬鬆利率政策，有助緩和歐洲資產的價格波動，目前相對看好意大利企業盈利的增長性，尤其通訊寬頻的滲透率、金融機構的財富管理領域具龐大成長潛力，可望推升明年兩高兩位數的盈利增長，對償債能力、債信品質亦發揮裨益之效。不過歐元長線偏向弱勢，建議投資者可以美元避險股份參與歐洲高收益債市多頭行情，以避開歐元波動干擾。

A股大波動 港股低吸時

中國經濟自2010年開始的增速下行即將進入尾聲，越來越多的投資者不再只看到中國的絕對增速，而會進一步注意到中國經濟結構的變化，預測下半年CPI仍將維持低點，可望提供進一步降準、降息的空間。即使中國股市近期波動劇烈（昨天再瀉7.4%），不過穩增長政策仍是目前主軸，相較於變數較多的國際市場，大中華股市下半年的走勢反而顯得明確，港股市盈率11倍具吸引力。 ■台新投信

台新中證消費服務領先指數基金經理人葉宇真表示，中長期來看，貨幣政策還有空間，流動性充裕的基調並未發生趨勢性變化。考慮到當前中國經濟低通脹的環境並未改變，經濟企穩仍需要貨幣與財政政策共同發力，貨幣政策仍將繼續圍繞企業「融資難」問題，在市場普遍預期「降準、降息」的環境下，流動性拐點尚未出現，顯示牛市的根基還在。

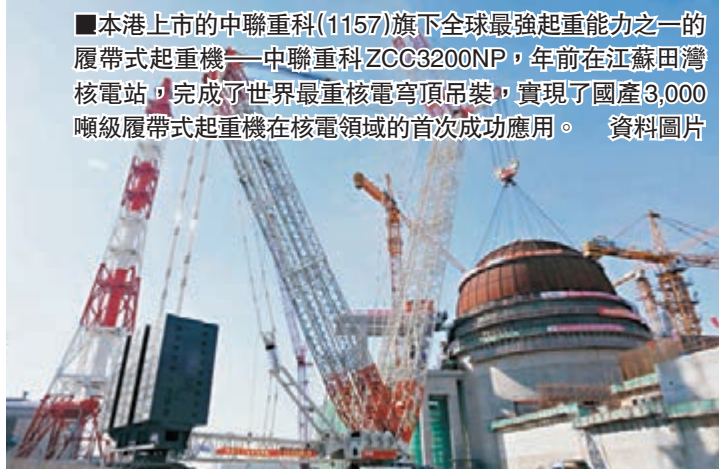
「深港通」將開通

葉宇真表示，受繳稅需求及銀行半年報考核，近期市場拆借利率持續攀升，14天期上海銀行間同業拆放利率（Shibor）更創下近兩個月高點至3.60%，凸顯市場資金需求急切，如中國國務院已通過中國銀行商業法修正案中刪去銀行存貸比75%監管規定，變相激勵銀行放貸，再者「深港通」開通指日可待，相關中長期改革利好仍可期待，下半年內地股市的表現持續看漲。

可定期定額吸納

他強調，經驗顯示，A股過往較大幅度回落后都會轉為反覆向好走勢，投資者暫無須憂慮，反而可把握於牛市的階段性波折加碼布局，建議可採取定期定額的方式來布局。大部分的人多害怕波動、害怕不確定性，但定期定額投資卻可做到漲時少買、跌時多買，產生降低平均成本效果，把近期A股的跌勢轉化為優勢。

台新中國精選中小基金經理人翁智信表示，近期港股波動較大，主要原因在於政改、希臘動盪及聯儲局加息



■本港上市的中聯重科(1157)旗下全球最強起重能力之一的履帶式起重機——中聯重科ZCC3200NP，年前在江蘇田灣核電站，完成了世界最重核電穹頂吊裝，實現了國產3,000噸級履帶式起重機在核電領域的首次成功應用。 資料圖片

等不確定因素，導致港股投資者持謹慎觀望態度，但這些不確定因素的風險未來將陸續獲得釋放。

港股PE降至11倍

他表示，目前港股估值持續具有安全邊際，恒生指數目前市盈率（PE）約11倍，國企指數約10倍，相較於滬深300指數的22倍具有明顯折價，AH股溢價率達130%，投資者可把握機會逢低布局。

翁智信指出，目前尤其看好與A股共振的主題投資，包括互聯網+、體育、環保新能源、生物科技、「一帶一路」及國企改革等；此外，隨着市場交易活躍度的提升及港股開戶數的增加，利好港交所（0388）以及經營港股業務的券商也將受惠。

金匯 動向

通脹數據升 日圓短線反彈

美元兌日圓本月初在122.55水平獲得較大支持後迅速反彈，重上123水平，周三受制124.38的一周高位後掉頭下跌，周五曾走低至123.22，逐漸回吐本周早段升幅。美國本周早段先後公布的5月份成屋銷售及新屋銷售均強於預期，再加上有美國聯儲局官員認為美元有機會在9月及12月加息，是引致美元兌日圓本周升幅一度擴大至124.38水平的原因之一。隨着市場對解決希臘債務問題仍持樂觀傾向，近日歐元及英鎊等主要貨幣走勢回穩，美元兌日圓反而逐漸遇到下調壓力。

央行短期加碼寬鬆機會減

日本總務省周五公布5月份失業率為3.3%，與4月份相同，失業率仍處近年低點，同日公布的5月份兩人或以上

家庭的平均月度實質開支則按年上升4.8%，而5月份消費者物價指數（CPI）按月上升0.3%，按年上升0.5%，不過扣除新鮮食品的核心指數則按年升0.1%，數據降低日本央行短期內進一步推出新寬鬆措施的機會，未對美元兌日圓構成支持，預期美元兌日圓將續有反覆下行空間。

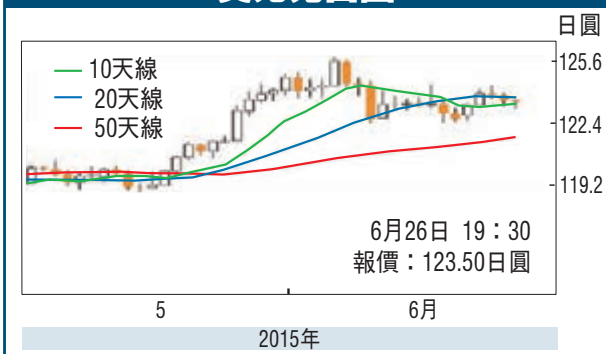
美元兌日圓料下試122.5

日本厚生勞動省本月2日公布4月份實質工資成長初值按年攀升0.1%後，上週四卻把該數據下修至按年下跌0.1%，反映日圓下跌對日本實質工資增長構成負面影響，不排除日本6月份的家庭平均月度實質開支將遜於5月份的表现，同時不利消費者支出成長，日本第2季經濟成長率可能遜於首季3.9%的強勁升幅。此外，美元兌日圓本月5日觸及125.86水平13年高位後，日本央行行長黑田東彥本月10日曾對日圓的跌勢發出口頭干預，言論除了導致美元兌日圓守124水平之外，更顯示出124及125水平將是美元兌日圓的主要短期阻力區，令美元兌日圓過去兩周的反彈均明顯受制124水平，預料美元兌日圓將反覆走低至122.50水平。

觀望希臘談判 金價偏軟

馮強

美元兌日圓



金匯錦囊

日圓：美元兌日圓將反覆走低至122.50水平。
金價：現貨金價將暫時上落於1,165至1,185美元之間。

周四紐約8月期金收報1,171.80美元，較上日下跌1.10美元。希臘債務談判未有結果，紐約期油周五走勢偏強，回落至每桶59美元水平，並且是連續三日下跌，帶動現貨金價周五表現偏強，一度下跌至1,170美元水平3周低位，稍為延續本周初的反覆下跌走勢，不過金價近日跌勢有逐漸放緩傾向，反映投資者現階段仍不願把金價推得過低，限制金價跌幅，現貨金價短期內有機會處於橫行走勢。預料現貨金價將暫時上落於1,165至1,185美元之間。