

港人置業負擔爆錶

加息3厘 供樓佔收入92.3% 金管局預警樓市跌



香港文匯報訊 金管局再為樓市大敲警鐘。在昨日發表的季報中，金管局指出，港人置業負擔能力進一步轉差，樓價與收入比率在第2季升至15.9的歷史高位，收入槓桿比率亦升至70.7%，遠高於約50%的長期平均水平，若加息3厘，收入槓桿比率更會飆至92.3%，即是全部的家庭收入僅夠供樓。家庭負債佔本地生產總值的比率亦由首季的65.7%升至第2季的66%，局方認為，樓價估值偏高，與經濟基本因素並不一致，下行風險已逐步增加，呼籲市民管控風險。



■金管局稱，樓價下行風險已逐步增加，呼籲市民管控風險。圖為總裁陳德霖。資料圖片

金管局最新季報指出，經過今年2月底、3月初局方推出最新一輪審慎監管措施後，樓市在3月出現整固，4至6月有所回升，但7至8月又再度偏軟。儘管如此，由於年初快速上揚，樓價在首7個月仍累升9.1%，而中小型單位（實用面積100平方米以下）價格繼續較大型單位（實用面積100平方米以上）價格上升的速度為快。

樓價與收入比率创新高

在最新的水況發展下，市民置業負擔能力進一步轉差。樓價與收入比率在第2季上升至15.9的歷史高位，相對1997年的最高位為14.6；而收入槓桿比率亦進一步上升至70.7%，遠高於大約50%的長期平均水平。假如按揭利率回升至較正常的水平，例如增加300個基點，收入槓桿比率會飆升至92.3%。

金管局的樓價與收入比率指一般50平方米單位的平均價格與私人住宅住戶的家庭入息中位數的比率。收入槓桿

比率指一般50平方米單位（以20年期、七成按揭計算）的按揭供款與私人住宅住戶的家庭入息中位數的比率。

樓價估值高與經濟背馳

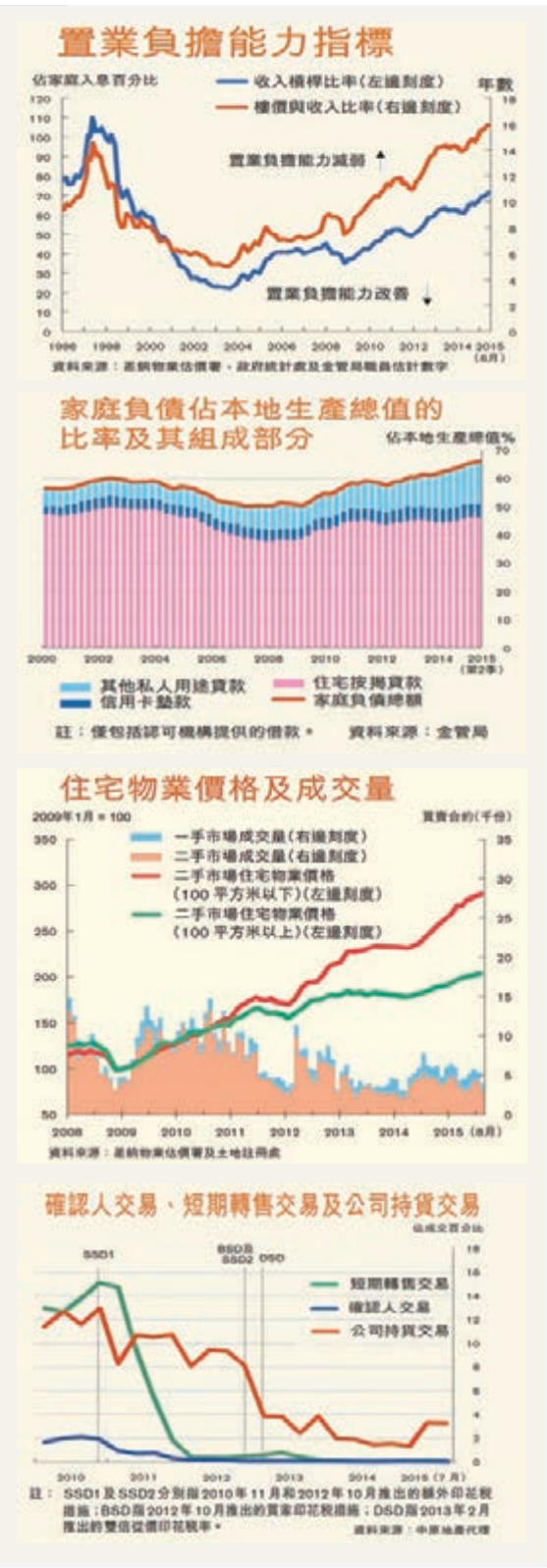
鑑於環球及本港金融市場波動加劇，季報指，股市氣氛轉差，會為住宅市場情緒帶來不利影響，而人民幣轉弱及內地經濟增長放緩，也會削減內地客對香港住宅的需求。但更重要的是，物業市場估值偏高，與經濟基本因素並不一致，下行風險已逐步增加。美國利率上升及住宅供求差距逐漸縮小，亦是構成樓價下行壓力的因素。特別是一旦美國加息周期開始，利率將逐步上升至一定水平，足以令香港的資金流動性大幅度收緊。至於對住宅需求及樓價的實際影響，仍取決於加息的確切步伐和幅度，以及金融市場的反應。

家庭債務升 私貸增長速

此外，季報又指，上半年港人家庭債務繼續穩定增

長，當中尤以私人貸款（包括信用卡墊款及其他私人用途貸款）維持按年率計12.4%的快速增長。自2月底及3月初金管局推出第七輪的審慎措施後，住宅按揭貸款增幅已見放緩，但上半年升幅仍達到按年率計9%。整體而言，家庭負債佔本地生產總值的比率由第1季的65.7%微升至第2季的66%。

不過，季報稱，在金管局自2009年起推出七輪逆周期管理措施，包括今年2月底、3月初的最新一輪措施，令銀行風險下降。新批出按揭貸款的平均按揭成數由2014年第4季的54.2%，下降到今年第2季的52.2%，銀行的按揭貸款拖欠比率維持在0.03%，顯示銀行抵禦物業價格衝擊的能力保持強勁。新造按揭的償債指數在今年第2季為48.1，與2014年第4季的48.5大致相同，顯示個人還款能力仍然穩定。儘管如此，一項敏感度測試仍顯示，若加息300個基點而其他條件不變，償債指數會顯著上升至66.2，反映一旦物業市場周期逆轉或利率上升，按揭貸款業務的信用風險便可能會急劇增加。



港下半年經濟增長料放緩 放貸內地3.49萬億 港銀風險升

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）金管局昨發表的《貨幣與金融穩定情況半年度報告》指，由於環球金融市場波動，以及旅客消費持續疲弱，預料香港經濟增長於今年下半年或會有所放緩，而本地股市在年底亦很可能會持續波動，政府對今年實質本地生產總值增長預測收窄至2%至3%。

股市負財富效應拖累消費

金管局表示，香港經濟於上半年以溫和步伐增長，但外貿表現疲弱，部分抵銷了強勁的內部需求。局方估計，本地經濟增長於下半年或會放緩。最近股票市場下滑所帶動的負財富效應，或會導致私人消費增長放緩。即使下半年私營及公營建造活動步伐加快，但企業信心減弱，以及因金融市場波動帶來對前景的不確定性，或會拖累資本投資。

另外，外部需求亦面對不利因素，旅客消費持續疲弱，同時在金融市場波動加劇下，金融服務輸出將出現放緩。加上全球經濟前景疲弱，貨物出口

表現預計仍然呆滯。

金管局內部編制的綜合領先經濟指標顯示今年下半年經濟增長有放緩跡象。政府對今年實質本地生產總值增長預測收窄至2%至3%，而共識預測則顯示全年增長率平均為2.3%。

資產市場調整走資風險增

季報指，假如金融壓力加劇，以及對內地及新興市場經濟體的市場情緒進一步轉淡，可能會對香港經濟產生重大溢出效應，令本地資產市場定價調整的風險及資金外流壓力增加，引致貨幣狀況收緊及產生負財富效應，對本地經濟前景不利。

金管局估計，即使港股的估值與區內其他市場比較仍然具吸引力，但港股或會繼續受外圍市況影響。香港與內地的經濟及市場聯繫愈趨緊密，投資者對內地經濟放緩關注增加，而且美國貨幣政策正常化的進程，以及環球經濟前景等不明朗因素，預料本地股市在年底前很可能會持續波動。

香港文匯報訊（記者 黃萃華）金管局昨公佈的季報顯示，內地相關貸款佔銀行貸款的份額持續上升，內地股市近期大幅下挫，必須留意內地相關貸款信貸風險。

季報顯示，業界的內地相關貸款總額由2014年年底的3.22萬億元，上升8.1%至今年第2季末的3.49萬億元，總資產佔比亦由15.4%增加至15.9%，期內，其他非銀行類客戶的風險承擔增加4.9%至1.08萬億元。

大規模違約可能性應不高

季報又指，內地企業的信貸風險自今年6月以來普遍上升，主因是市場波動加劇以及企業槓桿比率有上升趨勢，但表示信貸風險的水平仍較全球金融危機期間為低，短期內內地企業出現大規模違約的可能性應該不高，惟內地經濟或會進一步放緩，業界應留意內地相關風險承擔的信貸風險管理。

零售銀行資產質素仍健康

另外，金管局又指，零售銀行的資產質素初步呈現下降跡象，特定分類貸款的比率由2014年年底的0.47%微升至今年6月底的0.49%，而逾期及經重組貸款的比率在期內則維持在0.29%。

香港銀行對內地相關貸款 (單位:十億港元)				
	2014年9月	2014年12月	2015年3月	2015年6月
內地相關貸款	3,062	3,224	3,439	3,486
內地相關貸款 (不包括貿易融資)	2,641	2,869	3,053	3,114
貿易融資	421	355	386	373
按借款人的類別劃分				
內地國有企業	1,430	1,480	1,576	1,548
內地民營企業	563	585	653	653
非內地企業	1,068	1,160	1,209	1,285

註：由於四捨五入，數字相加後未必等於總數。資料來源：金管局

但在最新的零售銀行信貸風險宏觀壓力測試結果顯示，香港銀行業仍穩健，能承受類似亞洲金融危機期間出現的嚴峻宏觀經濟衝擊，加上特定分類貸款的比率及逾期及經重組貸款的比率仍處於偏低水平，反映零售銀行貸款組合的資產質素仍健康。

今年3月底，新股認購有關的暫時性貸款增多，令信貸增長曾一度急升，金管局指，上半年整體信貸增長保持溫和，上半年認可機構的本地貸款按半年計有5.0%的增長，較2014年下半年增長0.4%為多。

金管局曾於今年6月做有關「信貸狀況展望意見調查」結果顯示，未來三個月內貸款需求保持不變的受訪機構比例增加至95%，亦有受訪機構表示，貸款需求預期有所下降，令信貸狀況展望變得較為中性。

金管局：關注金融科技監管

香港文匯報訊（記者 黃萃華）金管局於本月初修訂電子銀行風險管理的監管政策手冊，推出的P2P小額支付系統，金管局阮國恒昨於香港銀行家峰會上表示，在開展互聯網業務時，要小心會成為被攻擊對象。他指，過去一年有17宗試圖入侵銀行網絡系統的個案，當局擔心在金融科技發展迅速，在監管有關金融科技上是否足夠，他又提醒業界，在開展互聯網業務時，要小心會成為被攻擊對象，避免客戶蒙受損失。

銀行需平衡安全穩定及方便

阮國恒表示，金管局對銀行在金融科技發展一直保持中立，同時配合市場發展，他指，金管局在月初修訂有關指引，強調電子銀行風險管理，同時亦在發展上給予業界自由度及彈性，包括小額P2P支付、手機支付、社交媒體的電子銀行業務等創新金融科技產品發展。他認為金融科技發展可降低業界成本及提升競爭力，但同時需要加強公眾對網絡安全的意識，亦要在監管及公眾共識上取得平衡。

Webb連發三彈 合一插13%

香港文匯報訊（記者 周紹基）獨立股評人David Webb再度出擊，促請證監會調查皓文(8019)及兩間投資公司——首都創投(2324)及合一投資(0913)的收購，三間公司分別跌3.2%、4.6%及13.1%。

Webb撰文指，去年9月1日皓文宣佈以6,900萬元，向王澤輝收購Sincere Smart(以下簡稱SS)的22.5%股權，而SS直接持有的至隆有限公司，從事提供雲端平台應用程式及解決方案。Webb發現，至隆網站中英文簡介不一，英文版本是一個中文網上賭博平台。Webb認為皓文收購SS作價過高，相當於SS全公司估值3.06億元，但其2013年1月至2014年3月純利僅340萬元，淨資產僅290萬元，Webb質疑從事生物燃料產銷的皓文，收購SS並無協同效應。

Webb又發現，首都創投也於去年下半年，買入SS的14%股權，收購價相當於全公司估值3.05億元，然而SS去年3月至12月實際虧損為20萬元。另外，合一投資的年報亦披露持有SS 29.5%股權，9,000萬元收購價相當於全公司估值達3.05億元。即是3家上市公司，共花2.01億元買入SS 66%股權。

港股倒升 全周仍跌3.3%

■港股昨升90點，成交縮至695億元。全周計，恒指跌734點或3.3%。

中通社

重新分配資產所致。人民幣雖略回軟，但港股仍報升，全日升90點報21,186點，成交低企於695億元。市場人士對港股昨日尾市撈回升勢感意外，主要因人民幣回軟外，聯儲局主席耶倫也稱美國今年將會加息，使美股疲弱，國慶長假前滬指也跌1.6%，種種因素都令大市受壓，恒指一度跌穿21,000點大關，但尾市突然出現買盤，推高大市並「V彈」收復失地。

觀望內地數據 後市仍波動

華融證券聯席董事李偉傑表示，由於下周一為中秋假期，下周二已是期指結算，故有淡友選擇在昨日尾市補倉，令大市從低位反彈，估計下周恒指有機會上試約20天線(21,459點)水平。但他料，後市應再難突破，因為下周將公佈一系列中國經濟數據，市場充斥不明朗因素。他認為，投資者目前可先留意部分「五中全會」概念板塊，包括軍工、基建股等。

國指亦升42點報9,512點，全周計，國指累跌516點或5.2%，主要因本周內地9月的財新製造業PMI初值低於預期，再度令市場失望，恒指全周也跌734點或3.3%。由於恒指與國指本周累跌頗大，故昨日尾市出現補倉盤也屬正常。

大摩唱好 銀娛領漲濠賭股

多隻藍籌尾市由跌轉升，推動大市收復失地，百麗(1880)尾市表現搶眼，尾市炒高5.5%，成為表現最好藍籌。據報澳門旅遊局正考慮，讓當地旅行社每帶一個過夜旅客可獲補貼200澳門元，加上大摩調升銀娛(0027)評級至「買入」，帶動銀娛全日升3.9%、金沙(1928)升3.3%。

個別股份方面，新源(1048)獲溢價115%提全購兼易主，復牌狂飆1.06倍至3.61元，高見3.68元，全日成交1.15億元，可算為疲弱的水況中的奇葩。