

# 臨三大挑戰

## 美國加息 樓市調整 內地風險

# IMF：港具能力應對考驗

香港文匯報訊（記者 涂若奔）中國內地經濟持續放緩，美國又即將進入加息通道，市場擔憂香港明年經濟表現將較今年更差。國際貨幣基金組織（IMF）昨日發表報告指，香港未來面對三大主要挑戰，分別是美國加息、物業市場可能出現的價格調整，以及源自內地的風險承擔所帶來的影響。聯匯制乃港金融穩定基石。不過，由於香港具備強大的緩衝，有關風險是可控的。報告預計，香港今年的經濟增長約2.25%，明年更將加快至2.5%。

**IMF** 完成2015年第四條磋商討論後，於昨日發出初步總結，對香港經濟作出一系列預測。報告稱，在緊縮的勞工市場帶動下，本地需求尤其是私人消費，成為了經濟增長動力的主要來源；財政政策亦帶來額外的支持。在環球需求較預期疲弱及貿易放緩等不利因素下，淨出口放緩或會令整體增長減少。明年外部需求對本港經濟的拖累預計會減低，有助內部需求保持強勁，因而經濟增長估計會加快至2.5%。此外，由於商品價格偏軟導致進口成本下降，今年的消費物價通脹估計會降至3%以下。明年的通脹有望維持在3%以下，與預期中的2016年實體經濟活動的溫和增長一致。

### 緩衝機制強 風險將可控

報告又稱，香港面對三重挑戰，正進入或許會面臨考驗的時期，隨着美國聯邦儲備局即將加息，本地利率可能會在7年以來首次被調高；過去一年物業價格上漲增加了市場調整的可能性；中國內地的金融及實質經濟活動減緩的溢出效應可能重現。但整體而言，鑑於香港具備的緩衝機制，只要息口跟隨美聯儲的預期以溫和步伐上升；以及中國內地經濟增長能以較慢但具持續性的方向有序調整，香港所面對的風險是可控的。

### 財政預算應提供更多支持

在財政政策上，IMF指，根據本年度財政預算的預測，基金組織工作人員的分析顯示，2016至2017年度，香港的財政政策預計可在自動穩定因素以外，推動約為本地生產總值1%的經濟活動。對於提供

短期的宏觀經濟紓困措施及滿足中期人口老化的財政需求，所預期的政策能在兩者之間取得適當平衡。若2015年第四季及2016年初的高頻指標顯示經濟活動顯著放緩，2016至2017年度的財政預算應較現時預計提供更大力的支持，紓緩措施應重點給予弱勢家庭、小型企業，以及加快市區重建及基建有關的開支。

### 減辣與否視金融風險

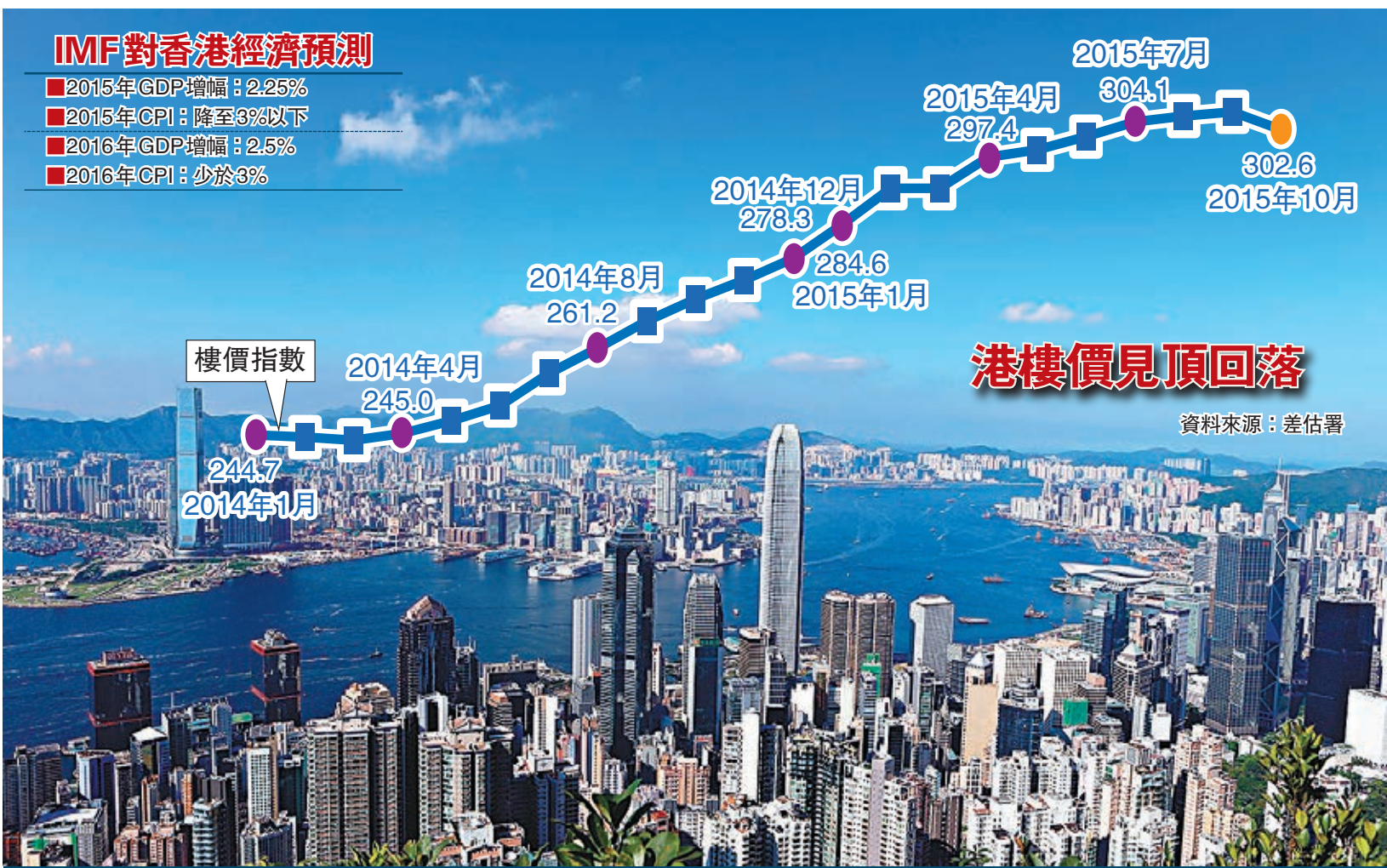
對於樓市，IMF認為，政府重申會透過2014年制定的長遠房屋策略物色額外房屋用地及增加供應量，中期而言可紓緩置業負擔能力的憂慮。在此期間，買家印花稅、特別印花稅及雙倍從價印花稅將有助打擊炒賣活動，從而遏抑過度需求。若交投持續減少以致對整體經濟帶來負面影響，當局可考慮調整上述徵稅。如有需要，當局可考慮進一步推出其它措施，如與物業貸款有關的監管儲備或準備金撥備，或調高風險權數等。至於是否調整與物業相關的逆周期宏觀審慎措施，主要應視乎金融穩定風險的變化而定。

### 須作應變防市場波動衝擊

IMF又指出，香港作為國際貿易及旅遊樞紐和主要的金融中心，為其小規模開放型經濟體系帶來動力，但同時面對無法控制的龐大環球經濟力量，凸顯應變規劃的重要性。香港可能需要推出包括推行更積極財政刺激方案、擴大中小企貸款的信貸擔保，以及放寬宏觀審慎措施等應變計劃，以應付萬一內地經濟放緩超出預期、同時美聯儲加息後引發全球金融市場劇烈波動時的衝擊。

### IMF對香港經濟預測

- 2015年GDP增幅：2.25%
- 2015年CPI：降至3%以下
- 2016年GDP增幅：2.5%
- 2016年CPI：少於3%



### 港樓價見頂回落

資料來源：差估署

## 曾俊華：港續加強應變能力



曾俊華稱，很高興基金組織認同香港準備充足，應付未來的主要挑戰。

香港文匯報訊（記者 涂若奔）對於國際貨幣基金組織2015年第四條磋商代表團初步總結，財政司司長曾俊華昨日回應稱，很高興與基金組織認同香港準備充足，

應付未來的主要挑戰。政府會繼續加強香港在經濟和金融方面的應變能力，以應對潛在的市場風險和外圍環境變化。展望將來，政府會繼續善用香港的獨特優勢，把握與內地貿易金融更緊密聯繫所帶來的機遇。

### 陳德霖：聯匯制獲肯定

金管局總裁陳德霖表示，很歡迎基金組織繼續肯定聯匯匯率對香港這個小規模開放型經濟體系而言，仍然是最適合的制度。「我們亦很高興與基金組織贊同香港金融管理局推出的逆周期宏觀審慎措施。我們會繼續保持警惕，去維持銀行體系的穩定及應變能力。」

### 監管機構跨境合作進展大

對於香港的金融體系，IMF也頗為讚賞。稱按照2014年金融體系評估計劃的建議，香港在成立獨立的保險業監管機構、制定金融市場基礎結構的危機管理及恢復計劃，以及銀行業、保險業與證券業監管機構的跨境合作方面都取得了重要進展。不過，IMF建議當局需要進一步關注的範圍包括完成全面恢復及處置框架的立法程序，繼續加強證券市場、經紀交易商及資產管理機構的監管制度，「這是因為它們的經營模式將隨着連接香港與內地市場的新渠道而不斷演變；以及全面實施保險集團以風險為本的資本制度」。

## 聯匯制乃港金融穩定基石

香港文匯報訊（記者 涂若奔）港元與美元匯率掛鈎的「聯匯匯率」制度近年來受到不少批評，包括金管局前總裁任志剛在內的諸多人士，都曾提出檢討該制度。不過，IMF昨日於報告強調，「聯匯匯率」仍然是最適合香港的制度；指對一個擁有與環球金融服務融合的小規模開放型經濟體系而言，「聯匯制度是維持香港金融穩定的基石」。

### 充裕儲備可抵禦負面衝擊

IMF指出，「聯匯匯率」制度運作有序，有

賴香港穩健的體制、法律及政策框架、充裕的財政儲備以抵禦經濟所受的負面衝擊，及足以應付重大投資組合調整的健全金融體系。整體而言，靈活的資產、貨物及勞工市場可迅速作出調整，以確保實質有效匯率失調的情況不會持續。鑑於境外淨資產接近本地生產總值的3.3倍，外匯儲備亦相當於本地生產總值約1.2倍，國際投資頭寸失衡的風險很小。外匯儲備足夠發揮預防性功能，並在貨幣發行局制度正常運作過程中，每當有外匯流入時以非酌情的方式不斷累積。

## 美加息後明年樓價或挫一成



■ 布少明(左)稱，「一手平過二手」將成新盤市場主調。旁為劉嘉輝。

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）IMF指出，本港現時二住宅升勢開始減慢，若加息步伐較預期快，需求壓力會因借貸成本上升而減弱，令樓價回軟及交投量減少。有地產代理業界稱，倘美國落實加息，首次加息後的3至6個月，樓價將下調3%至5%，明年全年跌幅達一成；租金跌勢更甚，加息後全年跌超過一成。

### 美聯：新盤平過二手恐重現

美聯物業住宅部行政總裁布少明昨稱，2016年登場新盤可望達近2.6萬伙，料發展商繼續積極搶客，「一手平過二手」成新盤市場主調，料明年新盤將出現平均「負溢價」，屬自2000年後16年首現，平均「負溢價」約5%，而部分

位處供應重鎮的中小型單位溢價或有一成折讓。

回顧今年二手交投表現疲弱，美聯指出，截至12月10日為止，今年迄今二手住宅註冊量錄39,570宗，估計全年將錄約40,700宗，按年跌近18%，創20年來有紀錄最低。反觀一手銷情今年大旺，截至12月10日，一手私樓註冊量錄15,454宗，料全年有望達約16,500宗，為8年來次高。

### 入伙盤壓頂 將現「租平過供」

美聯物業首席分析師劉嘉輝說，近期租金趨跌，主要原因是新盤陸續入伙令盤源遞增，單計今年11月至明年3月，全港料有約6,940個單位入伙，部分投資者將單位放租，令區內租盤大幅增加，同樣長升長有的租金受壓回軟。倘租金跌勢較樓價跌幅大，將拖累整體住宅租金回報率下跌；同時一旦息率上升，將收窄回報，甚至出現負數，屆時將出現「租平過供」情況。

### 調查：明年非「買樓好時機」

該行昨公佈在本月上旬進行的民意調查，847份有效問卷中，68%受訪者認為明年樓價至少跌半成。同時，有63%認為明年非「買樓好時機」，當中以「樓價過高」為由的佔最多，達34%，反觀「息口趨升」為由的受訪者則僅佔9%，反映加息非空礙市民置業的主因。

### 中國GDP增速

註：由2013年第4季至上季



## 專家：中國經濟續下行 料加大寬鬆

香港文匯報訊 中國國家金融與發展實驗室理事長、原中國社科院副院長李揚接受路透專訪時指出，在全球經濟低迷狀態下，中國經濟進入結構性減速通道，面臨很多不利和約束條件。過去30幾年取得「中國奇跡」，但現在一些結構變化，已經變成了負擔，包括資源、環境等方面的約束，壓縮經濟增長空間。另外，中國的高槓桿率，較大的經濟總量都會導致經濟增速有下滑壓力。摩根大通中國首席經濟學家朱海斌昨預計今年內地GDP增速降至6.9%，明後兩年中國經濟仍然延續結構性下滑的趨勢，預測2016年GDP增速6.6%，2017年進一步下滑到6.4%。

### 須防範去產能及去槓桿風險

朱海斌表示，未來幾年面臨最大的問題是怎麼樣防範在去產能和去槓桿過程中所出現的對經濟的下拉，防範在這個過程中出現經濟硬著陸或者是金融風險的問題。

中央經濟工作會議召開在即，他認為，從基調看仍然會維持積極的財政政策和穩健的貨幣政策的說法。明年財政政策可能會比今年更加積極，不會再出現緊縮性財政政策現象。同時，貨幣政策仍然會延續目前比較寬鬆的態勢，但是從降息的步伐來看，可能比今年要明顯放緩，明年進一步降息的空間會更有限。

### 將多次減息降準 人幣料貶5%

朱海斌預測，明年將有四次降準，很大程度上取決於匯率機制變化以後明年資本外流的情況。至於降息，預計有1-2次，其中一次是對稱的降息。匯率方面，預計明年人民幣對美元會貶值4%-5%，最高點1美元兌人民幣可能會到6.7左右。

而李揚則認為，中國仍處於戰略機遇期。經濟降速的同時，增長的質量、效益都可以提高；全球經濟高速增長的背景沒有了，更多需要內生動力發展；出口條件發生變化，就把立足點放在國內；第三是努力尋找新的比較優勢，從要素規模驅動轉向創新驅動；第四充分利用國際規則，融入國際經濟金融秩序。他並認為，「十三五」有四個方面值得重點關注：一是利率、匯率與無風險收益率標準的改革；二是支持創業、創新和投資；三是降低槓桿率；最後是發展多樣化的金融機構體系。



■ 明年登場新盤可望達近2.6萬伙，料發展商繼續積極搶客。