

慎防加息嚴重影響樓市

美國昨日宣佈加息四分一厘，持續多年的超低息時代宣告結束。雖然此次美國加息的幅度對香港影響尚屬輕微，但在步入加息通道的環境下，香港樓市將不可避免進一步面臨下行壓力。全社會正密切關注加息對經濟尤其是樓市的影響，政府相關部門更應有未雨綢繆，做好預測和應變準備，防止因樓市波動而導致經濟大起大落。

美國宣佈的加息幅度在市場預期之內，香港金管局只是相應調高本港基本利率至四分三厘，而本港主要銀行暫時未有跟隨加息，令市民的供樓等支出暫時不需要增加。而且美國加息早在市場預期之內，市場已消化相關影響，因此香港對加息的反應比較平靜，昨天的股市還在金融股的帶動下有所上升。不少財經界人士認為，今次美國落實加息，顯示美國經濟復甦勢頭較為強勁，反而有利於世界經濟增長。不過，此次加息畢竟標誌着進入加息通道的大門已經打開，美聯儲局更透露明年或會加息四次，在聯繫匯率機制下，香港明年也將不得不跟隨進行加息。這種情勢下，資金外流、經濟放緩等壓力勢必增加，尤其是對樓市難免產生影響。目前，本港樓市下調的跡象已經相當明顯，損手離場的個案不斷出現。有分析人士認為，如果明年美國平均加息一厘左右的話，香港的樓市就有可能下調一成。

回顧香港回歸之後樓市發展歷史，可以看到樓市的興衰，對香港社會的影響非常之大。由於回

歸等因素的刺激，香港樓市在九七之後曾經上過一個高峰，但很快就因為金融風暴影響，加上「非典」等原因，樓價一度大跌，負資產家庭數以萬計，整體經濟也隨之下行。隨後，中央採取一系列措施，全力支持香港經濟復甦。樓市在供不應求的市況下，一直反覆上升、居高不下，逐步到達與普通市民實際承受能力嚴重脫節的地步。特區政府近年致力增加供應，壓抑樓價，逐漸收效。如今在加息環境下，樓市如果進一步調整，將產生雙重效應：一方面是樓價可望持續回調，逐漸進入合理區間，有機會讓更多人能置業；但另一方面，作為香港經濟最重要支柱之一的房地產業，如果重現上世紀九十年代後期因金融風暴而大跌的狀況，對香港經濟的衝擊也將非常嚴重。因此，如何在滿足市民安居需要的同時，避免樓價下跌對整體經濟的衝擊，是對特區政府施政能力的又一次考驗。

加息既至，特區政府就應加強對加息環境下樓市走勢的關注與研究，在堅持增加土地供應，滿足廣大市民置業需求的同时，也要精確地洞察房地產市場的變化，及時通過政策的適度調整穩定市場。尤其對金融體系面臨的風險要有足夠防範，防止樓市大幅波動而影響金融體系穩定，更要避免因樓市下行而嚴重影響整體經濟。對於廣大市民而言，在複雜波動的經濟環境下，應根據各自的具體情況作出適當的財務安排，保持高度的風險意識，謀定後動，量力而行。

加快互聯網發展 共享繁榮紅利

第二屆世界互聯網大會期間，國家互聯網信息辦公室主任魯煒昨日會見香港與會嘉賓並進行座談和交流，鼓勵香港借互聯網保持繁榮，調動香港年輕人在「互聯網+」各個方面的創新與發展。近年來，內地乘互聯網發展東風，積極推動互聯網經濟與實體經濟相結合，取得了矚目成就。香港位居發達經濟體之列，擁有資本融資、專業服務和信息流通等多方面的優勢，應該把握全球進入互聯網時代的歷史機遇，與內地加強合作，投入互聯網經濟大潮，分享共同繁榮的紅利。

互聯網經濟由新一輪科技革命、產業變革與全球經濟深度轉型調整交匯孕育而出，當下正深刻地影響着世界經濟格局。作為擁有6.7億網民、413萬多家網站的互聯網大國，中國高度重視互聯網發展，不僅全力提升基礎信息設施建設，擴大互聯網技術對百姓民生的惠及面，更將發展互聯網經濟作為促進本國經濟轉型的重要途徑，在政策和行政管理層面予以重點關顧扶持，成功孕育了一批在國際互聯網舞台上獨領風騷的科網巨頭企業，更創出了電子商務交易額超13萬億元人民幣的傲人經濟效益。互聯網經濟已成為中國經濟的重大增長點，為各行各業創新帶來新的歷史機遇，並將相當長的一段時間內為中國經濟提供源源不斷的動力與支持。

末就互聯網經濟的嘗試，一度也興起過網股熱潮。但是受制於種種因素，香港在互聯網創新與創業始終踟躕不前，尤其是作為國際金融中心，在金融與互聯網融合方面步調緩慢，甚至落後於深圳和北京的發展速度。香港如果不抓住機遇，參與到數字經濟發展中，全面佈局投資互聯網領域，將會面臨被發展大勢拋離的困境。

其實，香港在發展互聯網產業方面，擁有得天獨厚的優勢。除了完備的互聯網基礎設施和優良的服務水平外，本地的多所高等院校，還能提供大批受過高水準教育的青年人才，輔之以良好的營商環境、豐富的融資渠道、發達的金融體系、嚴謹的法治與高度的信息自由，互聯網完全有條件成為香港經濟的「點金之手」。通過發展互聯網，依託「技術創新」，香港年輕人若能成功將「香港製造」升級為「香港創造」，將可實現事業和夢想的豐收。參與到互聯網發展大潮中，無論對市民還是對社會整體利益，都具有積極意義和長遠效益。在內地改革開放過程中，香港曾發揮了獨特而不可替代的作用。當下面對神州大地的互聯網大潮，香港作為連接世界與內地的「超級聯繫人」，更應該善用自身優勢，進一步和內地對接發展數字經濟，與內地企業攜手創新，共同分享互聯網經濟的發展紅利。

(相關新聞刊A7、A8版)

美國息口牽動全球金融市場，尤其是愈趨不穩定的新興經濟體。美國加息令借貸成本上升，同時資金流入美國，新興經濟體今年恐出現資金淨流出，是1988年後首次。儘管聯儲局表明會緩慢加息，但瑞銀新興市場交叉資產策略部門主管巴韋賈形容這只是「溫水煮蛙」，無助改變新興市場資產受挫的大勢。

近年全球經濟疲弱、商品價格下滑，拖累新興市場經濟顯著放緩，債務更相當於各國生產總值(GDP)總和的160%，處於歷史高位。MSCI新興市場指數年初至今累跌17%，是連續第3年下跌。

美銀高盛：新興市場明年見底

巴韋賈表示，加息後新興市場資產將迎來新一波拋售潮，大規模反彈機會甚微。若聯儲局加息步伐較現時預期快，將使情況惡化。有分析指這亦可視為低吸優質資產的良機，美銀及高盛預計新興市場將於明年見底，此後可望逐漸追上息口改變。

新興貨幣兌美元過去一年顯著貶值，分析估計這趨勢將於美國加息後持續，或需動用外匯儲備應付。現時新興經濟體外匯儲備規模合共達7.5萬億美元(約58萬億港元)，加息對不同地區的衝擊將有別，土耳其、南非、馬來西亞及柬埔寨等影響較大，因為它們經常賬赤字較大，又或累積大量外債。

外儲勢削 華承受力較強

印度智庫「觀察家基金會」研究員古魯斯瓦米稱，印度已對美國加息有充足準備，但盧比匯價仍可能繼續下跌，印度將使用儲備應對。巴西聖保羅羅斯珀商學院經濟學教授達馬斯認

為，雖然投資者已消化加息預期，但當加息真正來臨，市場還會有一定的悲觀情緒。中國外儲相對充足，承受衝擊的能力也較強。

貨幣貶值亦令以美元計算的債務還款成本上升，新興市場第3季僅發行15億美元(約116億港元)淨債務，按季銳減98%，顯示其融資能力減弱，新興市場企業未來借貸成本可能進一步增加。匯控新興市場研究全球主管于爾根指出，新興市場債務去年開始收縮，情況於拉丁美洲、中歐、東歐、中東及非洲較明顯，情況未來數月仍會持續。

■《華爾街日報》/
英國《金融時報》/
彭博通訊社

■印度、馬來西亞及柬埔寨等國受加息影響較大，因為它們經常賬赤字較大或累積大量外債。

(設計圖片)



■印尼盾回報率偏高

■新加坡面臨加息上升壓力

■馬來西亞令吉已大貶

亞洲或資金短缺 印尼大馬幣最慘

今次與上次議息聲明差異

就業情況

上次：新增職位速度放緩，失業率保持穩定，但勞工市場指標顯示，就業不足程度已較年初低。

今次：職位持續增加，失業率降低，其他勞工市場指標亦有改善，證明自年初起，就業不足程度已明顯減少。

通脹預測

上次：通脹短期內料在近期低位徘徊，但估計將逐漸回升。

今次：能源和進口價格回落的短暫影響消退，勞工市場進一步轉強，通脹中期料升至2%。

經濟活動預測

上次：聯儲局委員會預計，在推行適當政策下，美國經濟活動將以溫和步伐擴張，勞工市場指標繼續邁向委員會預測水平。

今次：聯儲局委員會現在預期，逐步調整貨幣政策後，經濟活動將持續以溫和步伐擴張，勞工市場指標將持續加強。

息率

上次：為達至最高就業率及穩定價格，委員會認為目前0至1/4厘息率區間依然合適。委員會將在勞工市場改善後加息，有信心通脹中期達到2%目標。

今次：由於今年勞工市場情況明顯改善，通脹有望在中期升至2%，聯儲局決定將息率區間提高到1/4至半厘，以支持勞工市場進一步改善及通脹回升至2%。

■《華爾街日報》

許多亞洲經濟體近年受惠於發達國的寬鬆貨幣政策，大量借入包括美元信貸在內的資金，令債務迅速增長，國際清算銀行(BIS)數據顯示，新興市場的非金融企業截至今年第2季末，以美元結算的借貸額高達3.3萬億美元(約25.6萬億港元)，6年來上升一倍。隨著聯儲局加息1/4厘，美元勢進一步升值，加劇企業借貸成本，加上本地市場流動性大減，亞洲恐爆發資金短缺潮，打擊經濟增長。

日最受惠 日匯料續貶利出口

高盛亞太區首席經濟師蒂爾頓表示，美元升值令新興市場企業債務負擔更重，若美元信貸市場收緊，當企業債務到期，即使尋求向本地市場融資，資金亦捉襟見肘。不過蒂爾頓認為，由於借貸者多為非金融企業，它們可透過降低利潤或削減資本開支，以償還債務，預料不會重演亞洲金融風暴。

野村證券經濟師薩巴拉曼則較悲觀，認為中國經濟增長放緩，加上聯儲局加息，市場

流動性迅速蒸發，引發資金短缺，不排除亞洲金融循環出現逆轉風險。

有分析師指出，聯儲局加息後，將對美元結算的商品價格構成壓力，加上油價下跌及美國暖冬，印尼和馬來西亞這兩個商品出口國將首當其衝，本幣將更疲弱。然而，巴克萊銀行亞洲外匯部主管科特哈格稱，由於馬來西亞令吉已大幅貶值，印尼盾回報率偏高，投資者未必急於撤資。

日本相信是最受惠於美國加息的亞洲經濟體。日圓兌美元料進一步貶值，降低出口貨品價格，有利日企出口，進口貨價格上升則有助日本推高通脹。相反，中國面對美國加息的衝擊，要維持人民幣匯率平穩及經濟增長幅度將更困難。

星有加息壓力 增按揭負擔

新加坡則面臨加息壓力。瑞德銀行高級經濟師瓦拉森稱，按揭還款是星洲人主要支出之一，按息上升將令供款負擔增加。

■CNBC/美聯社/亞洲新聞台

息口低於過去2厘平均值 廉價資金仍在

美國接近零利率的超低息時代告終，但不代表市場沒有廉價資金，畢竟加息後的0.25厘至0.5厘利率水平，仍低於自2000年起的2厘平均值，更較2000年至2007年3.2厘水平低。

經過多年量化寬鬆(QE)，美銀估計，全球四大主要央行資產負債表將從目前合共11萬億美元(約85萬億港元)，增至2017年底的13.5萬億美元(約105萬億港元)。在加息周期完結前，預料聯儲局不會為資產負債表「減磅」，而歐洲和日本央行仍會繼續買債。美銀經濟師漢森指出，即使部分央行逐漸加息，未來2年

仍將有相當流動性湧入全球市場，推動經濟增長和通脹，並支撐投資者對風險資產的需求，同時控制長債息率升勢。

分析指出，全球通脹疲弱、增長緩慢，將迫使央行維持低息。摩根大通甚至估計，中國、瑞典、新西蘭及馬來西亞等9國央行，將於未來一年繼續推行寬鬆貨幣政策。同時，愈來愈多新興貨幣與美元掛鈎，意味他們不需如過往般跟隨聯儲局加息。美國前財長薩默斯則認為，未來兩年美國經濟仍有50%機會衰退，屆時超低息將重臨。

■彭博通訊社

逆回購上限大增5.6倍 免「出師不利」

今次是美國接近10年來首次加息，由於全球央行在金融海嘯後推出量化寬鬆(QE)，金融系統普遍出現「水浸」，聯儲局影響利率的方式亦隨之改變，加息具體執行情況因而成為焦點。聯儲局前日表示，把隔夜逆回購(RRP)上限由現時每日3,000億美元(約2.3萬億港元)，大幅調高至2萬億美元(約15.5萬億港元)，藉此控制短期利率。

聯儲局目前通過兩個息率設定聯邦基金利率，分別是超額儲備利率(IOER)及逆回購利率，加息前兩者分別定於0.25厘及0.05厘，昨日起分別加至0.5厘及0.25厘，亦即新的聯邦基金利率目標區間上下限。

逆回購指聯儲局以持有的美國國債為抵押，向銀行發行隔夜票據，進行拆借活動，票據兩日間的差價即為逆回購利率。市場此前預期，聯儲局只會把逆回購規模調高到5,000億至1萬億美元(約3.9萬億至7.75萬億港元)，瑞信策略師波扎爾估計，局方大幅調高逆回購規模的主因，是避免加息首日「出師不利」，打擊市場信心。

聯儲局未來會以到期的美國國債收益購買新債券，繼續維持國債數量穩定，至於何時縮減4.5萬億美元(約34.9萬億港元)資產負債表，則未有定案。

■《華爾街日報》/英國《金融時報》

緩慢加息 仍受衝擊 新興市場 溫水煮蛙

