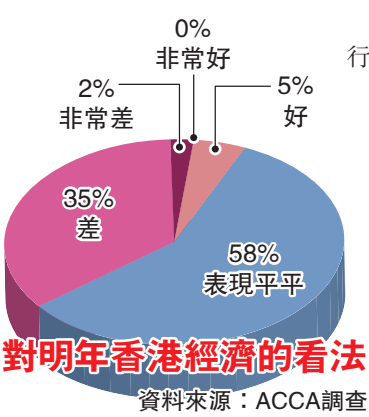


ACCA：港經濟負面因素 政治環境最大

香港文匯報訊（記者 莊程敏）ACCA（特許公認會計師公會）香港分會昨公佈的調查指出，香港營商環境受政治因素及環球經濟不確定性影響，前景不明朗，合共九成受訪者對來年香港經濟前景感悲觀，逾六成人預料本地GDP增長將低於2%。調查顯示，受訪者認為前三項對本港經濟帶來負面影響的因素，以「政治環境」居首，其次為「中國經濟增長放緩」及「樓價及租金高企」。



是次調查於11月進行，期間訪問超過300名ACCA的會員，當中包括財務及會計專業領域的人士。受訪會員認為，前三項對本港經濟帶來負面影響的因素包括「政治環境」、「中國經濟增長放緩」及

「樓價及租金高企」。至於他們於營商環境中所面臨的首三大挑戰則依次分別是「環球經濟狀況」、「法規轉變」及「僱員薪金及福利」。

調查顯示，「政治環境」是為香港經濟帶來負面影響的主因，ACCA香港政策主管朱暖暉昨指出，任何地方若果政局不穩或政治分化，的確會對社會氣氛、經濟造成負面影響，但其對企業實際運作的衝擊並沒有如「環球經濟狀況」及「法規轉變」等顯著。她舉例解釋，例如法規轉變，由於反洗黑錢有新規例，未來亦會有稅收自動資料交換(AEOD)、稅基侵蝕及利潤轉移(BEPS)，將令企業的合規成本增加。

37%受訪者看淡來年經濟

報告指，受訪會員對香港來年的經濟及營商環境感到悲觀，當中58%認為經濟增長只會表現平平，37%更預料表現為差/非常差，而對前景感樂觀的則只有5%，比去年再下跌2個百分點(2015年：7%)。逾六成(63%)受訪者認為來年香港本地生產總值(GDP)的增長不足2%，其中更有半成指GDP將出現負增長。報告又指，作為環球金融中心，全球的經濟環境與本

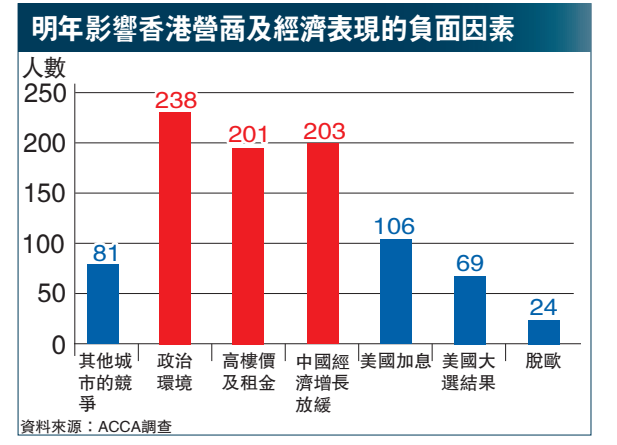
港發展息息相關，其中中國內地及美國均是香港最重要的直接投資來源地及主要出口市場。特朗普當選新一任美國總統為環球經濟帶來不確定性因素，44%的受訪者預料特朗普上場會為香港的營商環境帶來負面影響。另外，特朗普極力提倡貿易保護政策，對中國的出口市場可能構成下行風險；加上普遍認為內地高速經濟增長期已過，約八成(76%)受訪者擔心內地經濟增長放緩對本港有大/極大的影響。

調查顯示中小企較大型企業悲觀，相信是因為中小企業收入較為單一，容易受到經濟波動影響。而大型企業有較多元化的服務，受到的影響未必很大。

零售旅遊金融業最受挑戰

行業方面，受訪者認為「零售」、「旅遊」及「金融、銀行及保險」明年將面臨最大挑戰。最具增長潛力的依次為「醫療保健」、「資訊科技及電訊」、以及「建造業」。另外，42%的受訪者認為數碼化改革會於未來5年推動行業變更，較去年增長8個百分點。朱暖暉表示，全球人口老化，未來世界各地對高質素的醫療需求將越來越高，加上科技發展帶來龐大機

遇，因此「醫療保健」與「資訊科技及電訊」作為兩大最具潛力的板塊是無庸置疑的。而「金融、銀行及保險」在最具增長潛力的行業中排行第四，同時亦是第三位面對最大挑戰的行業，反映金融業界面對競爭加劇、政策及管制改變、以及科技變革等因素，發展已沒有以往般迅速。



IMF警告：香港樓價見頂

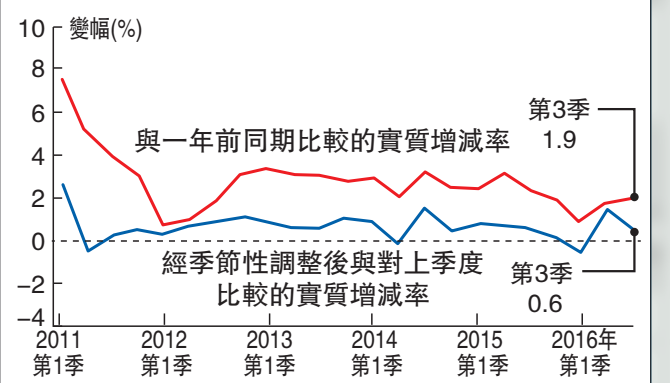
明年三風險 加息超預期勢衝擊樓市危及經濟

香港文匯報訊（記者 歐陽偉昉）樓價自去年低位再次反彈，即使港府在上月推出「加辣」措施後，上周公佈的官方樓價指數僅差0.8%就再刷歷史新高。國際貨幣基金組織(IMF)代表團上月初完成在港訪問後昨發表初步總結，指香港樓市已接近上升周期的尾聲，警告在利率上升快於預期的情況下，會有急促下調風險，危及實體經濟。並指香港還面臨美國加息步伐較預期急速，以及內地經濟壓力傳遞等風險。IMF又預計，香港今年的經濟增幅約1.5%，略高於10月時預測的1.4%。



IMF警告在利率上升快於預期的情況下，香港樓價會有急促下調風險。

香港經濟增長表現



IMF警告香港明年三項風險

- 樓市急調：**香港物業估值偏高，樓市已接近上升周期的尾聲，在利率上升快於預期的情況下，會有急促下調風險；
- 利率風險：**香港採用浮息按揭的家庭負債偏高，一旦美國加息步伐較預期急速及環球金融狀況收緊，對本港造成的不利影響或會較大；
- 內地風險：**內地經濟下行風險亦帶來壓力，兩地在貿易、旅遊及金融業的聯繫會形成更多渠道傳遞源自內地的衝擊，基金互認安排及「深港通」等便是新增的渠道。

IMF建議本港對策

- 本港若然受到巨大衝擊，當局應採取類似2008至2009年間實施的對策，包括推出大型財政刺激方案、放寬宏觀審慎監管政策、提供中小企信貸保證、緊急流動資金支援，以及緊密的國際監管協調；
- 報告亦建議，當局可進一步加強金融機構壓力測試，以及檢視金融機構應對受壓情況的方案。

IMF的報告指出，由於香港樓價估值偏高，樓市已接近上升周期的尾聲，若利率上升步伐較預期快，對樓市可能產生「超過預期」的不利影響。儘管金融體系具備承受衝擊的能力，但受制負財富效應、抵押品價值下調、信貸增長減慢，以及個人與企業支出減少之間的惡性循環，可能影響實體經濟。

三管齊下降溫 肯定政府決心

鑑於樓價再度上升，代表團建議政府維持增加房屋供應、防範和穩定風險的宏觀審慎監管措施，以及打擊炒賣的印花稅，三管齊下遏抑樓市風險。代表團肯定政府綜合解決房屋短缺問題的決心，可行範圍內提前推行相關投資有助紓緩樓市問題。印花稅有助控制炒賣及外部需求，嚴格的逆周期宏觀審慎監管措施亦已減低銀行體系面對樓市熾熱而承受的風險。

兩地聯繫增 傳遞風險恐更大

除樓市風險外，報告還列舉香港現時正面臨其餘兩項風險，首先，由於採用浮息按揭的家庭負債偏高，如美國加息步伐較預期急速或環球金融狀況收緊，對本港造成不利影響；英國或歐資銀行受到脫歐衝擊，香港亦無可避免會因金融業密切聯繫被溢出效應所影響。其次，內地和香港在貿易、旅遊及金融業的聯繫增加，例如向內地企業貸款、離岸人民幣業務、證券發行及資產管理，以及新近的基金互認安排及深港通，雖然有助經濟進一步增長，但亦形成更多渠道傳遞源自內地的衝擊。

讚港擁強大緩衝機制抗逆境

IMF認為香港有強大緩衝，只要息口溫和上升，以及內地經濟有序過渡至可持續增長，香港面臨的風險可

控。代表團亦讚揚香港的財政政策審慎和金融體系健全，已經建立強大的緩衝機制對抗不利環境，香港就規管和監察以及處理數據缺口方面皆有良好績績，能夠有效防範系統性風險。IMF重申支持香港實行聯繫匯率，因為香港是全球金融服務業接軌的小規模、開放型經濟體系，聯繫匯率是維持穩定的基石。

港明年經濟增長或升至1.9%

報告建議香港若然出現巨大衝擊，當局應採取類似2008至2009年間實施的對策，包括推出大型財政刺激方案、放寬宏觀審慎監管政策、提供中小企信貸保證、緊急流動資金支援，以及緊密的國際監管協調。報告亦建議，當局可進一步加強金融機構壓力測試，以及檢視金融機構應對受壓情況的方案。

此外，IMF預測今年香港的經濟增幅約為1.5%，略高於10月時預測的1.4%。隨着消費受到勞工市場暢旺所帶動，加上全球經濟增長步伐逐漸加快，明年增幅可能略升至1.9%。在中期而言，經濟增長潛力預計約為2.5%至3%。

人口政策方面，由於香港人口老化，IMF警告10年內將出現結構性赤字，因此建議及早實施長遠財政計劃報告的建議，包括重訂支出的緩急優先、增加收入及做好資產管理，以減低人口老化所造成的財政影響。另外，提高女性及年長人士等勞動人口參與率有助締造具包容性及可持續的經濟增長，而最低工資有空隙略為上調。

IMF代表團於10月25日至11月3日到訪香港，期間曾會見政府官員、監管機構及私營機構代表。代表團屬於定期磋商，就使用IMF資源，或監察成員經濟發展工作展開討論。

曾俊華：歡迎IMF肯定港制度

香港文匯報訊（記者 歐陽偉昉）就國際貨幣基金組織(IMF)訪港代表團的初步總結，財政司司長曾俊華昨回應時表示，歡迎IMF再次肯定香港健全的監管制度及強而有力的政策框架。財指，香港經濟處於穩步溫和增長的情況，勞工市場保持穩定，加上政府財政健康，認為香港有信心、有經驗，亦有能力應對未來的挑戰。

曾俊華亦歡迎IMF代表團支持政府為推動物業市場平穩和健康發展而作出的努力，表示他們將會繼續密切留意市場的情況，並會適時按需要採取恰當的措施以維持宏觀經濟及金融穩定。他有信心香港在未來

可以繼續善用其獨特優勢，把握與內地日趨緊密的經濟和金融合作所帶來的龐大機遇。

陳德霖：聯匯制續獲支持

金管局總裁陳德霖昨亦表示，歡迎IMF繼續支持聯繫匯率制度作為維持香港貨幣與金融穩定的基石，贊同金管局為確保銀行體系穩健所推出的措施，並感謝IMF肯定局方鞏固香港作為國際金融中心及具領導地位的離岸人民幣業務中心而作出的努力。他指金管局將會繼續加強這些範疇的工作，力求提升香港在金融發展方面的競爭力。

一太料明年樓市交投慘過沙士



陳超國料明年樓市交投或會創首選舉等，更要視乎下屆特首的土地供應政策與辣招政策等，都會影響樓市走勢。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府加辣後，雖然樓價跌幅不大，但交投量則進入「冰封」狀態。第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國昨預測，明年樓市交投或會創首選舉等，更要視乎下屆特首的土地供應政策與辣招政策等，都會影響樓市走勢。

擔心政治爭拗拖慢土地供應

對於明年樓市走勢，陳超國表示，要看利率會否大幅上升，以及政府會否有大規模土地推出。而以現時政治環境去看，他坦言土地供應是一個難題，因許多大型土地計劃都因

爭拗不能及時推出，如果形勢持續，會影響到市民與準買家對未來樓市供應的信心，擔心未來樓價更貴而急於入市，最終令樓價難以下跌。

該行昨日亦同時公佈對於明年的樓市展望，豪宅租金上升5%，主要因為新界不少新學校投入服務，拉動租賃需求，豪宅樓價則升0%至5%。整體中環甲廈由於中資的需求，預測明年租售價都會升5%至10%；黃金地段街舖明年租售價跌勢持續，租金則跌5%至10%，價格跌幅更達10%至15%。

美銀美林：樓價3年料跌20%

而據美銀美林報告指，港府「加辣」措施將第2個住宅單位從印花稅劃一至15%後，預期香港地產股未來6個月將跑輸恒指表現，短期內成交量將跌30%至40%，樓價亦跌5%。報告預料未來3年樓價將下跌20%。報告又指，基於金融業基本面疲弱，以及中環以外高商廈供應增加，香港高商廈市場「去中心化」趨勢持續，故料中環高商廈樓租明年跌幅達5%。

港置調查：48%人睇跌明年樓市



李志成預計，明年樓價有望先跌後回穩。張偉民攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鑄）港府加辣措施成效尚待觀察，但已加重市場心理壓力，港置最新調查顯示，有48%市民對明年樓價睇跌，按季增17個百分點；同時考慮入市的佔比亦按季跌7個百分點。不過，港置行政總裁李志成昨預計，明年農曆新年後，購買力將陸續釋放，加上發展商推盤蓄勢待發，明年樓價有望先跌後回穩，全年可升逾5%。

辣招最影響入市決定

港置日前透過問卷形式進行第四季置業意向調查，成功收回744份問卷。結果顯示，約

48%受訪者預期明年樓價下跌，按季增加17個百分點；而預期上升的佔比則按季跌16個百分點至26%，反映市場普遍對後市轉趨悲觀。

調查亦發現，影響入市決定的因素之中，市民以樓市調控措施影響最大，佔約三成，按季增約13個百分點；其次是樓價走勢，佔約29%。同時，約有43%受訪者考慮入市，按季跌約7個百分點。

豪宅將升逾10%贏大市

展望來年，李志成預計新盤仍然搶佔二手焦點，預測明年二手註冊量不足3.6萬宗，按年跌10%；至於一手則持平，料可達1.75萬宗，按年增約2.9%。他又預計豪宅亦會成為焦點之一，樓價可望升逾一成跑贏大市，註冊量料達8,000宗，佔整體住宅15%，創歷史新高。