

# IMF：港4大風險 樓價高居首

## 憂樓市調整失序 連鎖反應損經濟

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）國際貨幣基金組織（IMF）昨日發表訪港後初步評估，雖預測香港今年及明年經濟增幅有3.5%及2.5%，亦受惠「一帶一路」及「大灣區」等機遇，但來自外圍及本地的整體風險令經濟仍然偏向下行。本港未來將主要面對四大風險，其中以樓價被高估幅度上升的風險居首，認為一旦樓市調整失序，可能觸發樓價、償債能力與消費減少之間的惡性循環，導致經濟增長減慢，銀行資產負債表將受到衝擊。

IMF報告指出，市場供求失衡下，儘管港府已推出一系列措施，但今年樓價仍上升15%（截至9月），認為物業價格被高估幅度上升。此外，鑑於相當部分的新造按揭貸款採用浮息制並以香港銀行同業拆息為基準，家庭供款負擔對利率變動的敏感度仍然偏高，一旦物業市場調整失序，負財富效應對個人消費造成重大打擊。

昨日本港一個月銀行同業拆息（HIBOR）自2008年來首度升穿1厘，有銀行界人士預料本港銀行最快明年首季會有調升最優惠利率（P）的壓力。（詳見另稿）

### 高稅項減低樓市流動性

IMF認為現時港府採取的三管齊下的方法，可有效遏抑熾熱的樓市，包括增加房屋供應、提高金融體系應對風險的能力、推出兩項辣招（買家印花稅、雙倍從價印花稅）。但亦同時指出，高稅項可能減低樓市流動性，日後一旦系統性風險減退，當局應逐步取消兩項印花稅，並以其其他不會區分居民及非居民的措施代替。

IMF分析，持續增加房屋供應是解決結構性供求失衡的關鍵。然而，面對在短期內進一步增加供應的各種障礙，包括缺乏即時可供興建房屋的土地及相關的發展限制，要達到《長遠房屋策略》的十年房屋供應目標或會有一定難度。故此，當局宜加快物色建屋土地及地盤，並進行相關的環境、交通及社區設施評估。

### 長遠房策連標料有難度

宏觀審慎措施有效地為金融體系建立緩衝空間，並提高銀行的按揭貸款批核標

準，IMF認為要維持。但指出從銀行獲取融資的地產發展商對置業者提供的貸款正急速增長，雖然與銀行整體的按揭貸款餘額相比仍處相對低的水平。但IMF認為當局應該因應未來金融穩定風險的轉變，考慮調整宏觀審慎措施。

至於上述兩項招樓市辣稅，IMF認為措施合適，但認為繼續收緊有關措施可能會加劇有關風險外流至不在監管範圍內的非銀行財務機構及地產發展商。此外，當局亦可分階段取消以按揭貸款利息得到稅務扣減的安排，因相關措施刺激房屋需求及鼓勵增加貸款積存。

### 警惕歐美貨幣內地調整

除樓市風險外，第二個未來要面對的風險是環球金融狀況較預期收緊，若因美國或歐元區推行意料之外的貨幣政策而導致市場波動加劇，金融狀況便可能較預期收緊。鑑於香港的金融業與全球連繫密切，一旦全球金融狀況較預期收緊，可能會遏抑香港的本地需求及帶來財務壓力。

第三個風險來自內地可能出現調整失序，將打擊佔香港本地生產總值及就業人口超過四分之一的旅遊、貿易及物流業。與內地日漸深化的金融聯繫令香港受惠，但同時亦形成新的傳遞渠道，接收波動及金融壓力的溢出效應，包括偏高並正在上升的銀行體系與內地相關風險（現時評估仍處可控水平）。

第四個風險為跨境融合的倒退，不少先進經濟體轉向包括保護主義等內向封閉政策的風險正在升溫。這些政策轉向將會減少跨境貿易、投資及勞工流動，可能遏抑生產力及全球增長。香港作為高度開放的經濟體，將會受到負面影響。



IMF指，香港需警惕美國或歐元區推行意料之外的貨幣政策，金融狀況便可能較預期收緊。資料圖片

## 陳茂波：積極促進經濟增長

香港文匯報訊 國際貨幣基金組織（IMF）代表團昨在其最新的評估中讚揚香港，認為憑藉其強大的緩衝空間及穩健的政策框架，包括充裕的財政儲備、健全的金規管及監管制度，以及聯繫匯率制度，具備充足的條件應對各項挑戰。

財政司司長陳茂波表示歡迎基金組織再次肯定香港的前景，以及強大的緩衝空間及穩健的政策框架。他說，正如行政長官在今年《施政報告》中提出，政府將會積極加強其提升經濟動力及推動經濟增長的角色。持續的經濟發展及強大的財政儲備將為政府提供充足資源，提供完善服務並投資未來。

陳茂波續指，隨着內地繼續作為全球增長的引擎、香港在「一帶一路」倡議以及粵

港澳大灣區發展中擔當獨特角色，以及政府以新的積極有為態度為香港經濟注入源源不絕的新動力，他個人充滿信心香港將繼續保持強勁的經濟增長動力。

### 金管局：聯匯制度 穩定基石

金管局總裁陳德霖昨亦歡迎基金組織繼續支持聯匯制度。他說，聯匯制度是維持香港經濟穩定的基石，很高興基金組織稱許銀行體系的穩健規管及監管框架，銀行亦建立起充裕並遠高於國際標準的資本緩衝及流動性，及維持優良的資產質素。他也很高興代表團支持香港致力把握基建融資及金融科技領域帶來的機遇，以及建立與中國內地更緊密的金融聯繫。

## 香港面臨的4項風險

- 1、物業價格調整**  
樓價被高估幅度上升；家庭供款負擔對利率變動的敏感度偏高。一旦樓市調整失序，負財富效應對個人消費造成重大打擊。
- 2、環球金融狀況較預期收緊**  
歐美推行意料之外的貨幣政策而導致市場波動加劇，金融狀況便可能較預期收緊，將遏抑香港本地需求及帶來財務壓力。
- 3、中國內地調整失序**  
這情況將會打擊佔香港本地生產總值及就業人口超過1/4的旅遊、貿易及物流業。香港也會接收內地波動及金融壓力溢出效應。
- 4、跨境融合的倒退**  
不少先進經濟體轉向包括保護主義等內向封閉政策的風險正在升溫。



財政司司長陳茂波指，「一帶一路」、粵港澳大灣區為香港經濟注入源源不絕的新動力。資料圖片

## 內外需回升 GDP今年料增3.5%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）IMF昨日調升香港經濟增長的預測，由去年底預計2017年全年經濟增幅上升的1.9%，調高至最新的3.5%。經濟維持強勁增長動力的原因，是因為暢旺的本地需求及外部需求回升的支持下。至於明年預測可保持2.5%，預計消費將繼續受到偏緊的勞工市場的支持，各項大型基建及住屋項目陸續開展，亦令投資可望保持強勁。

### 通脹續受控 料2%以下

IMF預測，通脹將繼續受控並處於2%以下水平。中期而言，在全球繼續逐步復甦及美國有序地收緊其貨幣政策情況下，預計香港經濟增長約3%。至於聯繫匯率制度仍然是最適合香港的制度。

對於本港的財政政策，IMF認為現時的政策恰當，推行額外的財政刺激方案的需要性很低，而多項臨時的稅務寬減措施亦可逐步撤銷。但港府要同時提高短期靈活性，目前當局緊守至少維持預算平衡的財政規律，應靈活和對稱地按經濟周期執行而非每年執行，尤其若下行風險形成，當局應主動運用財政政策支持本地需求。

面對中期以至長期挑戰，包括人口老化將增加退休金與醫療開支等，再加上隨着房地產市場回穩，政府收入可能下

跌，幅度至少相當於本地生產總值的3個百分點。IMF認為除非增加額外收入，或大幅收窄社會安全網，否則結構性赤字將於2030年出現。

### 未雨綢繆 調高間接稅

為應付長遠出現的結構性赤字，IMF建議政府應重訂開支的優先次序，以遏抑非必要的開支增長。同時，要開拓收入來源，維持競爭力，具體做法包括引入或調高間接稅（例如增值稅及消費稅），以避免過度倚賴直接稅，亦可略為上調最高的邊際利息稅率。

### 金融規管不宜窒礙創新

此外，面對金融科技發展迅速，當局需要小心平衡提高效率與維持穩定之間的取捨。因為科技發展可促進新金融服務的開發及應用，但同時亦影響現有市場結構。金融規管制度須適應有關發展以確保有效監管，並在不過度窒礙創新的同時，確保能有效管理影響系統穩定及健全性的風險（包括來自網絡攻擊、洗錢及恐怖分子融資活動的風險）。

IMF指，當局應繼續推動促進社會各階層共享經濟增長的成果，落實強制性公積金制度的改善措施，包括取消「對沖」遣散費及長期服務金的安排。

## 星展：港銀最快明春加息



星展張建生

宴時指，拆息增加主因是上月數個大型招股活動凍結資金所致，但承認若拆息續升，料本地銀行最快明年第一季會有調升最優惠利率（P）的壓力。

### 美國減稅落實或掀走資

銀行公會昨數據顯示，拆息掛鈎按揭（H按）主要參考的一個月拆息已連升5個交易日，是2008年12月中以來首次升穿1厘。張建生表示，若拆息上升情況持續，本地銀行調升最優惠利率壓力將增加，料本港最快明年第一季會加息0.25厘，中小型銀行加按息壓力較大。他解釋，明年仍有多隻大型新股上市集資，加上若美國落實減稅有機會令資金回流美國，減低本港資金流動性。

### 野村料地產股影響不大

另外，野村國際發表研究報告指，HIBOR急升對本地地產股影響不大，因本地地產商負債比率大多只約20%，故浮動及固定息率債務比例平衡，加上發展商可調高旗下按息，因此對他們影響有限。在發展商向買家提供貸款方面，野村認為大部分貸款依據最優惠利率，然而該利率並未跟隨HIBOR升勢，因此相信發展商只會輕微調高其折扣。

# 發展商轉兩極 有封盤有解封



新地陳漢麟(左)及工銀亞洲崔家榮介紹新按揭優惠計劃。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國有機會12月再加息，本港銀行亦有可能於明年初跟隨加息，惟仍未阻本港發展商推盤部署，本周末至少有24伙新盤單位發售。揚言入伙前只發售500伙的南昌站匯豐II，發展商新地代理總經理陳漢麟昨日重申，由於快接近銷售目標，該盤下周只會作少量加推，甚

至隨時封盤。至於封盤半年的將軍澳MONTEREY則有機會下周解封，料會德豐地產會提價重推。

### 新地：匯豐II或下周封盤

新地代理總經理陳漢麟昨表示，匯豐II於本周末推售次批130伙的收票反應理想，對銷情有信心，並指今批大手買家佔整體入票量亦不少。今批單位最高價呎價36,215元，屬今期已推出單位最高價，為第3A座55樓C室兩房戶，面積534方呎，售價1,933.9萬元。消息指，該批單位累收約790票，超額登記5倍。

他稱，由於該盤於本周末銷售後已接近入伙前銷售500伙的目標，下周料只會少量加推單位，甚至封盤。此外，工銀亞洲為該盤買家提供按息低至H加1.3厘按息，現金回贈介乎1.65%至1.7%，並會向貸款者提供首年相當於60%按揭額的高息存款優惠，存款息率

等同於按息。

### MONTEREY擬提價重推

消息又指，會德豐地產於將軍澳的MONTEREY封盤半年後，有機會下周公佈全新銷售安排，估計會提價重推。該盤於今年初售出約650伙，套現57億元後隨即封盤，平均呎價近1.5萬元。

該盤共提供926個分層單位和洋房物業，現餘待售單位不足300個。九龍倉及南豐合作發展的山頂MOUNT NICHOLSON第三期昨再推出5個單位招標發售，包括6C、6D及重推的9C、9D、10D，下周一截標。該批單位面積由4,266方呎至4,596方呎。該盤自本月初推售以來已累售5伙，套現逾25.2億元。

### 意花園洋房全數沽清

新盤成交方面，長實於元朗牛潭尾的意花

園最後一幢洋房佛洛士大道1號屋亦售出，成交價4,068萬元，面積2,369方呎，屬五房四套間隔，呎價17,172元。該盤全數67幢洋房已沽清。

賭王四太梁安琪旗下尚嘉持有的灣仔壹嘉昨招標售出1伙。中原鄭莉莉表示，單位為壹嘉9樓D室，實用面積420方呎，1房開隔，附有露台，以992萬元售出，呎價23,619元，買家為用家。

此外，有消息指，新世界發展及萬科旗下荃灣的柏傲灣計劃下周拆售114個車位，售價介乎230萬元至280萬元，料將創同區車位新高。

### 柏傲灣賣車位 最貴280萬

據悉，發展商會自動為已獲車位認購權的買方進行抽籤，最快下周通知結果，並於12月9日開售車位，是次首輪車位銷售僅提供予指定四房單位的買方優先認購。

## 本周末新盤推售情況

推售日期	樓盤	推售單位
本周五	西營盤臻苑	40伙*
	唐人新村柏逸	30伙
	何文田皓畋	24伙
	啟德天寰	3伙
本周六	西半山天匯	1伙*
	南昌站匯豐II	130伙
	屯門NAPA	10伙
	鯉魚涌君豪峰	8伙
	唐人新村柏逸	3伙*

\*載標