

學者：北京樓價漲勢不變

樓市失控 錯在人口控制政策

香港文匯報訊（記者 馬琳 北京報導）中國城市和小城鎮改革發展中心理事長、首席經濟學家李鐵指出，人口控制政策限制住房供給，以此政策發展導向，無法從根本改變北京等大城市的住房供給短缺趨勢。他判斷，北京房價長期上漲趨勢不會變化，除非經濟崩潰，或者人口流動方向發生逆轉。

李鐵在《財經》年會上指出，2010年以後政府採取限價等多種行政手段，但北京房價仍然沒有下行，因為「物有所值」。在城市化進程中，人口向特大城市流動不可避免，因此像北京這種特大城市的高房價現象也不可避免。

開發租賃住房有助紓緩

他認為，北京地方政府一直採取的人口控制政策，不僅違反了城市發展規律，而且由於減少了供給反而助長了房價。如果地方政府不能正確地認識人口結構，就不可能提供好的城市服務政策，也不可能改變城市的基礎設施供給和城市住房供給政策。按世界的規律，像北京這種超大城市，優質資源集中，房價長期不會下降，「即使通過短暫的行政控制，房價還是會反彈，長期上漲

的趨勢不會發生變化。」李鐵說，解決住房供給問題有很多選擇，如利用周邊小城鎮、城中村的集體建設用地提供有效住房；如開發在價格上與需求相匹配的租賃住房。

任志強：房價未算高

出席同一場合的華遠地產股份有限公司原董事長任志強則認為，北京等個別城市的房價確實高，但從全國層面看房價離合理水平還差得很遠。當前內地城市房價超過1萬元（人民幣，下同）均價的城市不到20個，其中超過2萬元均價的不到10個。去年年底的統計數據顯示，各地級市平均房價不到4,000元/平方米，今年10月份統計數據顯示全國平均房價為7,000元/平方米。「我沒太搞懂，為什麼你們覺得房價高，我覺得還早着呢。」



經濟學家李鐵指出，人口控制政策限制住房供給，無法改變北京住房供給短缺趨勢。資料圖片

任志強說，部分城市的高房價問題出在地價上，但內地卻從來沒有一個政策去限制地價。易居做過一個房價收入比調查，扣除地價後房價收入比將會降低60%，非常合理，而且比國際標準還低。此外，他認為，要建立住房長效機制，首選需要解決戶籍問題和土地制度問題，否則談長效機制都是空中樓閣。

左暉認為，中國開始進入存量房時代，去年和今年二手房交易超過新房的城市分別是10個和17個，明年預計將達到25個至30個。目前北京75%以上的住房為存量，這也是不可逆轉的趨勢。

李揚：監管需要更好而不是更嚴

香港文匯報訊（記者 馬琳 北京報導）中國社會科學院學部委員、國家金融與發展實驗室理事長李揚出席《財經》年會時指出，全球金融危機以來，很多國家宏觀調控把手伸到市場裡，伸到微觀主體的具體運行層面，這有可能越俎代庖。「我們要的是更好的監管，而不是更嚴的監管。」在他看來，更好的監管是讓市場發揮作用的監管，絕不是直接插手資源配置。

首要協調 減少重疊

對於如何做到宏觀調控有度，他認為，在監管層面需要的是更好的監管，而不是更嚴的監管。好的監管需要確立監管框架，使市場主體有章可循；監管要沒有真空，沒有重疊；另外監管要立足於投資者保護，要有利於微觀主體，有效展開引導資源配置的行為。因此，完善監管下一步需要做的首先是協調，補齊真空、減少重疊；第二是透明的制度。以2015年股災為例，就是各金融部門之間存在不透明，部門之間互相掣肘。

談及剛成立的金融穩定委員會，李揚認為，大資管要回歸本質這沒有錯，但在中國缺少法律依據。因此，他建議，大資管管理辦法要有過渡期。「目前，我接觸的各方機構似乎對大資管框架都有為難情緒，總體感覺大資管要真正落地還需要幾年時間，如果太劇烈調整，很容易資金鏈馬上斷裂，這不是加強監管的。」



李揚當天就金融開放、監管與制度創新進行了闡述。北京傳真

外管局：外儲應具高頻交易能力

香港文匯報訊（記者 馬琳 北京報導）國家外匯管理局副局長陸磊昨日在《財經》年會上指出，儲備的彈性變化是市場在金融資源配置中起決定性作用的體現，按照防範系統性金融風險和外部衝擊要求，儲備應具有公開市場高頻交易的能力，重在流動性管理，以保持吞吐的靈活性。「近期出現以特別國債收購外匯儲備的說法，最令人擔憂的是流動性管理，國債的長期定期限與外匯市

場用匯的即時性之間的不匹配恐非市場穩定之福。」

陸磊的上述言論或是向全國人大財經委副主任委員黃奇帆此前對中國外匯儲備管理體制質疑的回應。黃奇帆昨日在出席某論壇時指出，在當前中國外匯儲備制度下，央行在收進外匯儲備時，只能用印鈔的方法進行對沖，會導致貨幣供應量大增，進而造成通貨膨脹。而外匯儲備改由財政部主導，可以通過發行

國債進行對沖，還可以將外匯儲備註資中投等主權投資機構，這會比央行只能購買美國國債，收益會更大。

陸磊還對宏觀審慎管理進行了闡述。他指出，與傳統的跨境資金流動管理措施相比，宏觀審慎政策具有市場化、價格型、透明、非歧視和動態調整的優勢，可以在穩定資本流動的同時，有效防止行政管制和非市場化手段可能造成的金融資源錯配，降低了實體經濟交易

成本，提高了風險管理效率，對中國繼續擴大對外開放，建立全面開放新格局具有重要意義。其中外匯儲備管理是實施宏觀審慎管理的重要抓手。

陸磊表示，儲備資產不同於一般國有金融資產，其目的不僅是保值增值，更重要的是平准。而像中國這樣的開放性大型經濟體，儲備資產消長以及外匯市場價格變化具有很強的外溢性，會影響資產價格、幣值穩定乃至金融穩定。

匯金天下 第一金 First Gold 福而偉金融控股集團成員

營業部高級副總裁 傅晉

朝鮮再射導彈 金價逼近1,300

至10月份以來，黃金價格一直在100天均線上下持續盤整，一直維持在1,300美元下方積蓄能量，美聯儲在12月會議上加息的可能性，一直猶如懸在避險貨幣脖子上的達摩克里斯之劍，在最近三個月的行情裡面，在美聯儲沒有正式公佈加息之前，市場都是小心翼翼靜觀其變；另外持續的美國假期，也影響了黃金行情，市場買賣並不活躍。

但近日波瀾不驚的市場行情有鬆動的痕跡，首先在周二，美國公佈消費信心指數升至129.5的17年以來高位，同時美國九月份房價大漲，數據顯示美國經濟復甦越來越強勁，經濟狀況令人鼓舞。同時，下一任美聯儲主席鮑威爾在聽證會上表示，美國經濟的強勁增長為美聯儲漸進式加息提供保障；12月美國加息理由越來越充足，另外對於縮表的計劃，將持續三至四年時間，規模約為1.5萬億至2萬億美元，這些因素都支持美元，使得黃金一度下探至1,290美元的位置。

不過，周三（11月29日）凌晨，朝鮮打破了長達兩個月的安寧，一枚洲際彈道導彈落入日本附近海域，這消息迅速點燃了東北亞緊張的局勢。美國國防部長馬蒂斯表示，該導彈飛行高度高於朝鮮之前任何一次導彈發射高度。朝鮮方面則表示，該導彈類型為「火星-15」，打擊範圍將囊括整個美國本土。朝鮮導彈試射消息引發了國際金融市場巨大反應，美元和日圓都下跌，現貨黃金上升接近5美元。朝鮮此次導彈試射是在11月20日，乃美國總統將朝鮮列為支持恐怖主義的國家之後進行，朝鮮導彈事件勢必會再度發酵，地域政治的不穩定性，也會給黃金帶來支持。

個人認為，黃金價格將會再度衝擊1,300美元關口，之前黃金盤整太久了，市場其實對於美聯儲加息已經消化殆盡，只是缺乏上漲的理由；另外對於強勁的美國經濟，2018年美聯儲的貨幣政策的方向，都使得市場比較安靜，但當朝鮮事態再擴大化，黃金價格應該借此尋找突破，收復1,300美元指日可待。

今日關注：美國10月個人收入月率 and 美國上週季調後初領失業金人數，同時週四美國華盛頓，參議院將對於特朗普總統的稅改方案進行投票。

(以上內容屬個人觀點，僅供參考)

產業市值將大增 佈局AI基金正逢時

創新科技正在主導全球未來生活新風貌，也將左右未來產業的命脈及商機，據專業機構統計，未來三年內人工智能市值將由125億美元大幅增長至463億美元，激增2.7倍。投資人可佈局匯集人工智能(AI)、物聯網、雲端、大數據、自動車、3D技術、醫療科技、VR等相關基金。■台新投信

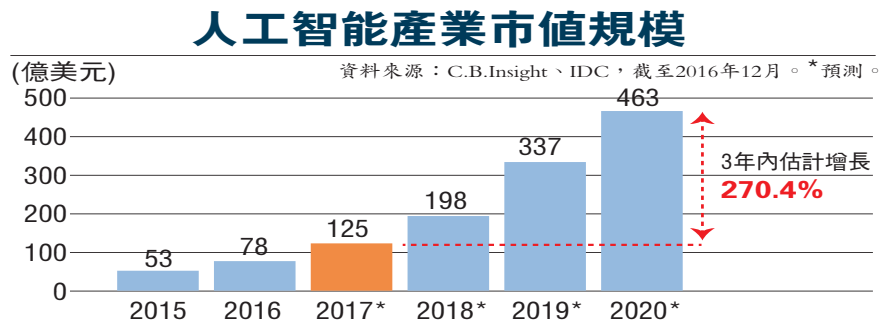
台新智慧生活基金經理人曾嘉瑜指出，人工智能的影響已滲透各行各業，包含無人車、無人機、個人助理、機器人警員、醫療機器人等。

她指出，這是一個全新世代的來臨，不但將帶動新創公司崛起，亦驅動新形態服務模式的誕生，唯有看清並順應潮流的人，才能掌握下個世代的制勝關鍵。麥肯錫亦估計，從2025年起，創新科技約可帶來33萬億美元商機，相當於

蘋果市值的41倍以上。美稅改落實將有利發展 曾嘉瑜表示，這幾年，智能創新產業成市場主流，帶領美股不斷創新高，同時也是近年來美股最賺錢、最具投資價值的產業之一。據美國總統特朗普宣佈的稅改綱要，擬將企業最高稅率由目前的35%降至20%，針對目前企業界停留在海外的盈利，新稅制將對這些盈利採取一次性課稅，為海外資金匯回美國鋪路，而未來美國企業的海外事業盈利，美國政府也

會以較低的稅率來課徵，以鼓勵企業海外盈利回流。一旦稅改方案正式執行，對於全球股市將是一大利好因素，現在正是佈局智能生活主題基金的時機。根據美國智庫「新美國安全中心(CNAS)」專家Elsa Kania發表的報告，中國在科技領域已經不比美國差，可能已有能力在人工智慧(AI)項目超越美國。Alphabet Inc 執行董事長Eric Schmidt

日前在CNAS所舉行的會議上表示，未來5年美國在AI領域還能領先中國，但隨後可能就處於相同水準。中國國家發展改革委11月27日印發《增強製造業核心競爭力：三年行動計劃(2018-2020年)》通知，強調要加快發展先進製造業，推動互聯網、大數據、AI和實體經濟深度融合，突破製造業重點領域關鍵技術實現產業化。



澳元後抽回跌 短期續探低

金匯出擊 英皇金融集團(香港)營業部總裁 黃美斯 美國參議院預算委員會周二通過特朗普稅改議案，為參議院最早在周四進行全體表決打下基礎，同時亦帶動美元重新走穩。此外，日內公佈的數據顯示，美國11月消費者信心復甦至將近17年高點，受強勁的就業市場推動。朝鮮於周三進行了發射，據美國國防部稱發射的可能是一枚洲際彈道導彈(ICBM)，降落在日本附近。這是朝鮮自9月中旬發射導彈飛越其鄰國上空以來的首次發射。朝鮮稱射程可覆蓋美國全境。

美政治消息提振美元 朝鮮試射導彈對市場迄今為止影響有限，因正面的政治消息提振了市場人氣。美元也因鮑威爾的講話而獲得動力。鮑威爾在確認提名聽證會上，為有可能放寬金融監管計劃辯護。鮑威爾表示，市場未對縮表作出反應；美聯儲資產負債表規模仍將高於危機前水平，縮減資產負債表將耗時3至4年，資產負債表將縮減至2.5萬億至3萬億美元。另外，他亦表示，12月加息的理由正在聚集，支持12月加息的理由正在不斷增加。 澳元兌美元走勢，匯價上周曾走出一段反彈行情，但明顯地受制於250天平均線，包括本周一高位0.7645亦同樣是止步在這區下方；故此，澳元要擺脫過去兩個多月的下跌行情，則需先重新突破此區。預計之後延伸較大阻力將



為0.7730及0.78水平。不過，在本周月上旬澳元的橫盤曾在250天線獲得支撐，至月中跌破後，一記後抽而未可重新站上此區之上，則技術上示着澳元有延伸下跌的傾向，同時，相對強弱指標及隨機指數亦是繼續下行，料短期澳元將繼續探低。預計其後關鍵支撐將為延伸自年初的上升趨向線，目前處於0.7560水平，下一級至0.75以至5月低位0.7329。 加拿大央行周二表示，對加拿大金融系統面臨的風險評估，較六個月前的報告更為樂觀。報告公佈後，加元跌幅縮減，從稍早因油價下跌而走低所及的一周低點反彈。 美元兌加元走勢，圖表見相對強弱指標及隨機指數近日重新走高，短線或見匯價可重新轉穩。下方支持先會關注上升趨向線1.27水平，向上阻力預測為200天平均線位置1.2970，進一步看至1.3160水平。

今日重要經濟數據公佈

| | | |
|-------|-----|--|
| 07:50 | 日本 | 10月工業生產。預測+1.9%。前值-1.0%。上週投資外國債券。前值買超2,313億。上週外資投資日股。前值賣超3,245億。 |
| 08:00 | 澳洲 | 10月澳洲HIA新屋銷售月率。前值-6.10%。 |
| 08:01 | 英國 | 11月GfK消費者信心指數。預測負11。前值負10。 |
| 08:30 | 澳洲 | 10月建築許可月率。前值1.50%。10月房屋信貸月率。前值0.50%。 |
| 09:00 | 中國 | 11月官方製造業採購經理人指數(PMI) 11月官方非製造業採購經理人指數(PMI) |
| 13:00 | 日本 | 10月建築訂單年率。前值-11.60%。10月房屋開工年率。預測-3.10%。前值-2.90%。 |
| 14:45 | 瑞士 | 第3季GDP季率。預測0.6%。前值0.30%；年率。預測0.90%。前值0.30%。 |
| 15:00 | 德國 | 10月實質零售銷售月率。預測0.30%。前值0.50%；年率。預測2.80%。前值4.10%。 |
| 15:00 | 英國 | 11月房價指數月率。預測+0.2%。前值+0.2%；年率。預測+2.7%。前值+2.5%。 |
| 16:15 | 瑞士 | 10月零售銷售年率。前值-0.40%。 |
| 17:00 | 德國 | 11月未經季節調整失業人數。前值238.9萬人。11月經季節調整失業率。預測5.60%。前值5.60%。11月經季節調整失業人數。前值249.5萬人。 |
| 17:00 | 意大利 | 10月失業率。預測11.10%。前值11.10%。 |
| 18:00 | 歐元區 | 11月CPI月率初值。預測持平。前值-0.20%；年率初值。預測1.10%。前值1.00%。 |
| 18:00 | 歐元區 | 11月消費者物價調和指數年率初值。預測1.6%。前值1.4%。10月失業率。預測8.9%。前值8.9%。 |
| 19:00 | 意大利 | 10月PPI月率。前值0.30%；年率。前值1.80%。 |
| 21:30 | 美國 | 10月個人所得月率。預測0.30%。前值0.40%。10月經調整後的個人支出月率。預測0.30%。前值1.00%。10月核心個人消費支出物價指數月率。預測0.20%。前值0.10%；年率。前值1.30%。10月個人消費支出物價指數月率。前值0.40%；年率。前值1.60%。一周初申請失業金人數(11月25日當周)。預測24.0萬人。前值23.9萬人。四周均值(11月25日當周)。前值23.975萬人。續請失業金人數(11月18日當周)。前值190.4萬人。 |
| 21:30 | 加拿大 | 第3季流動帳平衡。預測195.0億赤字。前值163.2億赤字。 |
| 22:45 | 美國 | 11月芝加哥採購經理人指數(PMI)。預測63.0。前值66.2。GDP:國內生產總值；CPI:消費者物價指數；PPI:生產者物價指數 |