

陳德霖：樓市下行將減辣

港家庭財務抗震力加強 重演97「跳樓貨」機會低



陳德霖稱，樓市回落只有數星期，現在要確定進入下行周期是言之尚早。 莫雪芝 攝

香港文匯報訊(記者 岑健樂)近日香港房地產市場不論交易量還是樓價均出現下跌情況，有市場人士認為樓市已經轉勢，並提議「減辣」。金管局總裁陳德霖昨表示，目前樓市回落只有數星期，認為仍需再觀察一段時間，若確認樓市進入下行周期，當局在適當時候將陸續放鬆早前的「逆周期」措施。但他補充，由於「辣招」加強了置業人士的家庭財務抗震能力，即使樓市轉勢，樓市出現類似97年大規模急速下跌、「跳樓貨」的機會較低。

差估署的最新數字顯示本港樓價自8月起開始自高位回落約1.5%，至於同期中原城市領先指數亦自8月高位累跌逾2.6%。對於近日樓市出現下跌的情況，陳德霖昨早出席立法會會議時表示，現時樓市回落只有數星期，現在要確定進入下行周期是言之尚早。樓市是否轉勢，需要視乎多個因素，包括樓價、成交量、香港經濟基調與全球宏觀形勢等。因此，金管局仍需再觀察一段時間，才能夠確認樓市是否進入下行周期。

樓價指數連續兩月見頂回落

陳德霖又指，金管局至今已推出8輪逆周期措施，又提到2015年10月樓市開始下調，樓價經過6個月調整了11%至13%，由於當時金管局判斷仍未形成下行周期，故未有「減辣」，結果2016年4月樓價重新開始長達28個月的上升周期。不過他同時指出，若確認香港樓市進入下行周期，金管局或會適當「減辣」。

自2009年10月以來，金管局至今已先後推出8輪逆周期措施，大幅收緊各類物業的按揭，包括降低按揭成數、按揭申請人須通過嚴謹的壓力測試等，以提升銀行風險管理及抗震能力。隨着香港正式進入加息周期，8至9月全港私人住宅樓價指數連續兩個月見頂回落，9月份的按月跌幅更擴大至1.44%。但今年前三季累積升幅仍達10.2%。

另外，他表示，雖然逆周期措施令現時置業市民要付出較多首期，以致本港平均按揭成數只有47%，抗震能力較高。不過他同時提醒市民，稱家庭抗震能力較高，不代表當樓市進入下行周期時，市民買了

樓並無損害。他特別警告，連同地產商提供的按揭安排，部分樓宇的按揭成數高達85%-90%，甚至95%，若樓價下調逾10%，就會出現「負資產」。

倘若樓價回調，首當其衝受影響的是樓市高峰期置業的人士，但他指出，屆時出現如1997年亞洲金融風暴時的樓價急跌，市民大幅削價拋售物業的機會比97時低很多。

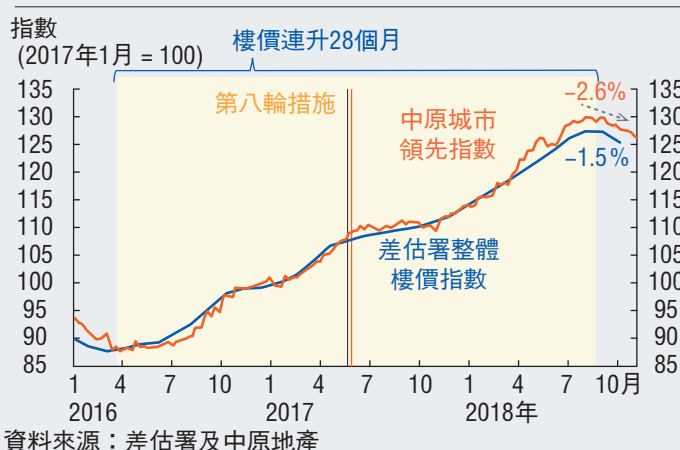
據金管局數據，量度香港面對金融風險的抗震能力的家庭財務狀況仍然健康，今年第二季，香港家庭無按揭的自住居所住戶比率達66%，比2009年-2011年平均60%為高；新批出按揭平均按揭成數及新批出按揭的供款與入息比率分別為47%及34%，較2009年-2011年分別64%及41%均有明顯改善。

供款佔收入若再升 恐增風險

同時，他認為，樓市氣氛亦受宏觀經濟及國際形勢，包括中美貿易戰的最新事態發展所影響。若中美元首能於本月底G20峰會期間，就經貿議題取得正面及良好進展，即使未能即時達成協議，只要基調良好，可以進一步商討，即有助緩和市場氣氛。但如果會面結果是負面，中美貿易戰持續惡化，則對全球貿易體系以至中美經濟都產生負面影響。

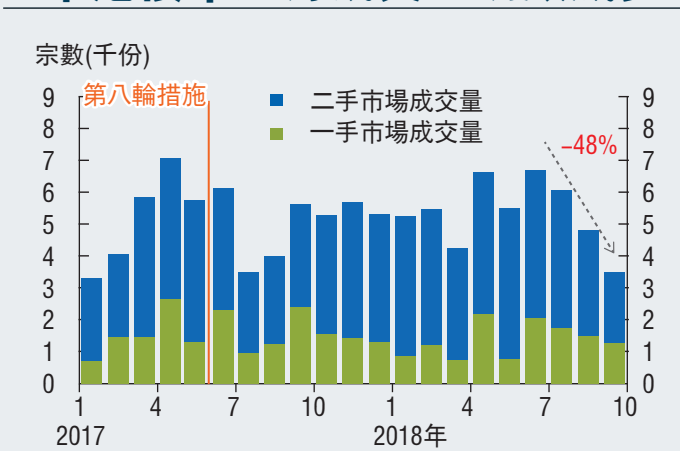
陳德霖強調貿易戰沒有贏家，因此他期望中美雙方能盡早達成協議，令全球經濟增長重返正常軌道。他又說，若中美貿易戰持續惡化，經濟下行時，本港失業率會上升，而收入會下降，雖然現時按揭人士供款與收入比率約34%，即目前水平能緩衝樓市風險，但如果該比率升至40%，甚至更高水平，風險可能會很高，市民要對此有心理準備。

本港樓價從8月開始回落



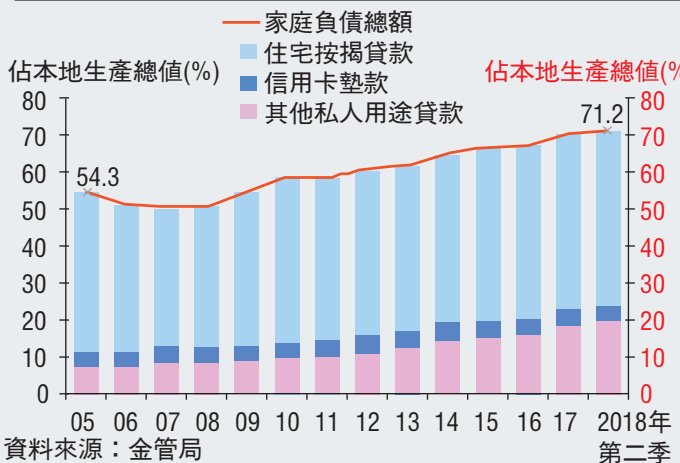
資料來源：差估署及中原地產

本港樓市近月成交量明顯減少



資料來源：土地註冊處

本港家庭負債佔GDP比率在第二季創新高



資料來源：金管局

香港家庭財務抗震力

	2009至2011年	2018年第二季
無按揭自住居所住戶比率	60%(1)	66%(4)
新批出按揭平均按揭成數	64%(2)	47%
新批出按揭供款與入息比率	41%(3)	34%
整體家庭存款對負債比率	306%(3)	319%

註：(1)2011年，(2)2009年，(3)2010年，(4)2016年
資料來源：政府統計處、金管局及職員估計數字

外匯基金2018年表現

項目	1至9月	第三季	第二季	第一季
	(億港元)			
香港股票	(81)	(47)	(51)	17
其他股票	101	128	47	(74)
債券	292	97	140	55
外匯	(112)	(162)	(213)	263
其他投資	167	-	-	89
投資收入	367	16	(77)	350

註：數據未審計，()為虧損 製表：記者 岑健樂

香港文匯報訊(記者 岑健樂)由於海外股票收入大增，加上外匯和港股投資虧損收窄，令外匯基金第三季錄得16億元收入，按季虧轉盈。但按年比較，外匯基金第三季的收入則大減逾97%。至於首三季外匯基金的投資收入則為367億元，按年減少逾80%。因應環球市場波動，金管局透露外匯基金未來續物色基建投資，並指只要是優良的項目，不論是否「一帶一路」項目都會考慮。

股匯虧損按季收窄 仍蝕209億

今年第三季，外匯基金投資收入為16億元。其中，外匯投資虧損162億元，按季收窄51億元。香港股票的投資虧損亦按季收窄4億元，至47億元。至於海外股票收入則上升逾1.7倍，至128億元，不過債券投資收入則按季減少逾30%，至97億元。

金管局副總裁余偉文表示，為了分散風險，近年外匯基金的投資組合開始加入基建投資。他指出，基建投資受經濟影響的周期性較小，可以提供較穩定的現金流，與傳統資產回報率的關連度亦較低。他強調金管局會做好風險管理，確保投資項目的商業可行性，亦會委聘獨立顧問，與富有經驗的投資者及資產管理公司合作。

只要優質基建「帶路」都考慮

至於金管局總裁陳德霖則透露，金管局現時正在投資北歐及南美洲的清潔能源項目。他續指，投資基建不應按地區性比率，亦不會加入政治考量。他強調，只要是優良的項目，不論是否屬「一帶一路」沿線地區，都會考慮。

不確定升 提醒小心管理風險

另一方面，陳德霖表示若中美貿易戰未能於短期內解決，金融市場的波動將會加劇，再加上近期港元加息周期開始、美元強勢令新興市場貨幣貶值，與地緣政治風險亦持續等因素，都令經濟不確定性上升，因此他呼籲市場需小心管理風險。不過他同時強調，本港金融體系穩健，抗震能力強，故市場無需過度恐慌。

利率趨正常化 走資必經過程

另一方面，陳德霖指出近期港元拆息回落令港美息差擴大，故港匯有較大機會再次跌至7.85，觸發弱方兌換保證。他指出，在2008年金融海嘯後，香港有約10,000億港元資金流入，現時流出的資金只佔當中的約10%，比例不算太高。陳德霖表示，本港銀行結餘、外匯基金票據及債券合共有約17,000億港元，相信有足夠緩衝資金流走。陳德霖續指，資金流走是港元利率正常化及追上美息水平的必經過程。

外匯基金季賺16億 按年急跌97%

樂觀情緒降溫 港股再失守26000



香港文匯報訊(記者 周紹基)港股過去3個交易日累積升近2,000點後，昨日大幅回吐，恆指裂口低開後曾一度急挫739點，後市跌勢略為喘定，全日恆指回落551點，收報25,934點，但仍失守26,000點大關，成交額縮減至927億元。市場人士指出，投資者觀望周二的美國中期選舉結果，以及周四的聯儲局議息會議，令大市價量齊跌。

資深投資銀行家溫天納表示，昨日大市回調與中美關係樂觀情緒降溫，



以及人民幣匯價下跌有關，市場尤其密切注意前者的結果。他認為，共和黨失去眾議院的大多數，似是市場的普遍共識，如果結果真的是這樣，那大市之前已經累積了一定升幅，所以指數再大升的機會不大。

後市聚焦美中期選舉及議息

他指出，除非共和黨連參議院的多數地位也失去，美國總統特朗普才有機會大幅調整對華貿易政策，但共和黨失參議院的可能性並不高。相反，

若一旦共和黨「逆轉勝」，連眾議院多數議席也保得住，那港股或要跌穿24,000點水平。

中美貿易談判的樂觀預期降溫，即使國家主席習近平昨日釋出對外開放的態度，都未能阻止股市的跌勢。滬指跌0.4%，連帶國指也跌1.3%報10,544點。

此外，港元及人民幣匯價雙雙下跌，不利投資氣氛，昨日下午跌份近1,200隻，與貿易戰及人民幣相關的股份沽壓比較大。

科技股重災 濠賭汽車股回吐

當中科技股因蘋果股價急挫而成重災區，騰訊(0700)一度回吐5.5%，低見286.8元，收報292.4元，仍跌3.7%。騰訊稱，為更好保護未成人健康上網，將防沉迷措施作為標準配置，在全線遊戲產品中啟用健康系統，市場關注有關系統對該股的遊戲業務有何影響。

手機股亦受拖累，瑞聲(2018)跌7.4%，成跌幅最大藍籌，中興(0763)更跌4.3%，小米(1810)也跌3%。另外，濠賭股及汽車股亦回吐顯著，藍籌中只得中石化(0386)及交行(3328)上升。

人民幣回落 重債內房股再捱沽

人民幣下跌，重債內房股有壓力，內房股碧桂園(2007)及潤地(1109)跌逾半成及4%。富力(2777)計劃發行不超過8.056億股新H股，市場再憂慮內房的債務問題，富力大跌逾8.7%，收報12.14元。合景泰富(1813)公佈今年10月總預售額同比僅增3.9%，該股曾挫5.9%，全日收跌3.2%。

憂科创板抽血 滬指四連升斷纜

香港文匯報訊 滬綜指在連升4天後，昨日震盪收跌，終止此前連續四日漲勢，金融股和消費股走弱拖累了大市，上證滬指全日收跌11點，報2,665點；深證成指跌0.36%，創業板指收市小升0.04%。

滬深兩市低開，在上交所將設立科创板並試點註冊制消息公佈後，市場預期對流動性有一定衝擊，受此影響，創業板指數率先跳水，帶動滬綜指震盪下跌，滬綜指早盤收報2,649點，跌1%；創業板指數一度衝高1.7%，但之後曾急跌1.6%。午後大市跌幅收窄，截至收市，滬綜指報2,665點，跌11點或0.41%，成交1,685億元(人民幣，下同)；深證成指收報2,839點，跌28點或0.36%，成交2,314億元；創業板指由跌轉升，收報1,348點，升0.04%。

市場指長線利好資本市場

分析師指出，科创板的設立長期來看有利於資本市場的健康發展，緩解有前景的科技企業融資難的問題，對於在科创板上市的企业，上市標準將較主板在盈利指標等方面有一定差異。

中國證監會負責人就設立上交所科创板並試點註冊制答記者問時表示，將指導上交所針對創新企業的特點，在資產、投資經驗、風險承受能力等方面加強科创板投資者適當性管理，引導投資者理性參與。鼓勵中小投資者通過公募基金等方式參與科创板投資，並借鑒國際成功經驗，完善上市公司信息披露，把握好試點的力度和節奏。