

# 按揭公司與瘋狂的樓市

**特稿**

將在10月交棒的金管局總裁陳德霖，繼續貫徹其「長文」作風，昨發表5,000多字的新一篇《匯思》，回憶香港按揭證券公司的誕生過程及金融產品的開發。不過，最令人感嘆的，卻是文章中將時間帶到香港樓市最為瘋狂年代的章節。

## 白領也持多個物業做「炒家」

1996年夏末，香港一片熾熱——不但天氣酷熱，還有樓市不斷升溫的狂熱。那些年，你的鄰居可能一覺醒來，身家又漲了幾十萬元，只因爲手上的物業持續升值；那些年，中等收入的白領也可以手持兩個、三個、四個甚至五個物業做「炒家」，只因爲有些地產發展商「熱心」協助買家「置業」。

儘管銀行最多只能提供樓價七成的按揭貸款，但發展商會爲買家提供額外兩成甚至更高的首期貸款，而不過問買家的還款能力。當時還沒有信貸資料庫可供銀行核實，故炒家大可以每一次都到不同的銀行，宣稱沒有任何其他按揭貸款，那麼每個增購的物業都能輕易獲批按揭貸款。那些年，高峰期每月平均有超過15,500宗物業交易，以一整年計就相當於私樓單位存量的15%，換言之當年每七個住宅便有一個轉手。

## 樓價自97高峰最多蒸發66%

地產大牛市，一眾分析員和地產經紀都起了推波助瀾的作用。按照他們的說法，有三個理據支持看來已經升得誇張的樓市：一是香港土地供應不足，未能應付人口持續增長的剛性需求；二是預計1997年香港順利回歸中國後，許多港人會從海外回流；三是隨着中國經濟起飛，內地居民對香港地產的興趣和購買力將有增無減，對香港地產的需求帶來結構性支持。「今次不一樣」，

「我們與別不同」的信念成爲許多人投入這股地產熱潮的論據。然而，即使上述三大理據並沒有錯，樓價卻掉頭急挫，從1997年秋季的高峰到2003年的低位，樓價蒸發了66%。

## 警覺爆泡沫勢令流動性緊縮

陳總說，在1990年代，逆周期宏觀審慎措施還屬於較前衛的概念。當時銀行批出按揭貸款時，普遍認爲只須將最高借貸成數一直維持在七成的水平便是審慎做法了。但現在我們都知道，固定借貸成數其實是「順」周期的做法。由於借貸成數固定不變，當地產市道暢旺時，抵押物業可獲的銀行按揭貸款額也隨之水漲船高，變相用信貸助燃、催發樓市泡沫。在1996至1997這兩年間，按揭貸款每年平均增長約25%，增速驚人，銀行體系明顯地難以長期維持如此高速的信貸擴張。更危險的是，一旦泡沫爆破，就會觸發嚴重

## 按揭公司應運而生健康成長

然後……然後就有了「香港按揭證券有限公司」。按揭公司其後因應形勢的發展，業務由最初向銀行購入按揭貸款、提供流動資金開始，逐漸擴大，目前更涉足退休理財方案，成爲本港金融創新和市場發展的平台。回顧這20多年來的發展，陳總表示，按揭公司可以說是一家成功企業的例子，不但營運良好，而更爲重要的是，還對香港金融市場的穩定與發展發揮作用。他確信按揭公司將秉持其宗旨和使命，不斷健康發展成長。

■香港文匯報記者 蔡競文

# 貿戰陰霾兼期指結算前夕 港股3連跌

# 內地谷消費 汽車內需股炒上



內地推出20條提振消費政策，涵蓋面廣及汽車、內需、家電等領域，刺激相關股份向上。

## 受惠「20招」刺激措施的 股份昨日齊升

股份	昨收(元)	變幅(%)
<b>汽車股</b>		
華晨(1114)	8.10	+4.8
中升(0881)	24.85	+3.3
長汽(2333)	5.05	+2.2
廣汽(2238)	7.86	+1.7
<b>家電股</b>		
海信家電(0921)	8.53	+2.8
海爾電器(1169)	18.94	+1.8
<b>內需股</b>		
恒安(1044)	50.35	+2.0
蒙牛(2319)	33.45	+1.1

香港文匯報訊(記者 周紹基) 國務院推20條刺激消費政策，相關板塊顯著受惠，但港股仍先升後跌48點，恒生指數收報25,615點，連跌3日，成交額縮減至748億元。國務院的20條提振消費政策，涵蓋面廣及汽車、內需、家電等領域，刺激相關股份向上。分析師指出，內地的刺激政策不會即時見效，但貿易戰陰霾與今日期指結算等因素，都阻礙着大市反彈，料恒指難以突破26,300點阻力。

匯證券行政總裁沈振盈表示，港股在本周就算有反彈，推成交跟不上，顯示反彈有心無力，除了因中美貿易戰升溫外，本地暴力示威活動升級，也令資金入市態度審慎。由於今日期指結算及轉倉等操作，估計市況只會窄幅上落，結算的波幅介乎25,400至25,800點，26,300點將成爲短期極大的阻力位。

## 美債息倒掛勁 衰退風險增

美國兩年期及十年期債息再出現倒掛，倒掛幅度更是超過10年來最大，市場憂慮經濟衰退的風險增加，沈振盈直言大家不用憂慮，因爲經濟衰退已是不爭事實，總體基調是向下的，所以全球

央行才會保持低息狀態，內地才會推出20招刺激經濟。他認爲，中國走向由內需推動經濟是大勢所趨，只是貿易戰令此趨勢提前出現，故此，有關內需的刺激政策相信還會陸續有來，對相關板塊料有提振作用。

## 內地料續推政策提振經濟

高盛亦指，刺激政策可以對內地經濟產生正面作用，尤其令內地經濟能抵抗進一步下行的壓力，但後續仍要留意政策推出後的執行細節，例如會否推出行業補貼政策。星展就相信，有關的刺激措施主要針對民生項目，預期中央還有其他後續的減稅措施。

今次的政策包括逐步放寬汽車限購，

推動汽車消費，華晨(1114)升近5%；4S汽車代理股同樣受惠，中升(0881)升逾3%。內需股蒙牛(2319)升1.1%報33.45元，創出歷史新高；恒安(1044)升逾2%。政策鼓勵家電折價以舊換新，海信(0921)升近3%。

## 蒙牛創新高 醫藥股回吐

國指跌15點報9,980點，藍籌股個別走向，騰訊(0700)跌2.2%，獨力拖累恒指跌逾58點。早前熱炒的醫藥股顯著回吐，石藥(1093)結束9日升市，全日跌近5%，中生製藥(1177)亦跌3.5%，此兩隻藥股成爲了藍籌跌幅前兩名。出口股繼續受壓，中洲(2313)及創科(0669)齊挫逾2%。

# 大新銀行料全年貸款低單位數增



王祖興(左三)稱，未來會研究推出針對中小企的措施。左一爲王伯凌。左二爲大新金融及大新銀行董事總經理黃漢興。

香港文匯報訊(記者 馬翠媚) 大新銀行(2356)昨公佈中期業績，上半年多賺0.6%至13.5億元，不過扣除減值虧損前的營運溢利按年跌19.4%至12.89億元，每股基本盈利0.96元，按年持平，派中期息13仙。大新銀行董事總經理王祖興昨表示，上半年該行貸款增長約3%，料全年貸款增長維持低單位數水平，暫未見貸款質素出現惡化跡象，未來會研究推出針對中小企的措施。

## 淨息差收窄 中期多賺0.6%

大新銀行上半年營運收入按年跌7.6%至26.6億元，其中淨利息收入按年跌3.5%至20.4億元，期內淨息差收窄19個基點至1.9%；淨服務費及佣金收入按年跌6.6%至5.8億元。而至6月底止，該行淨減值支出9,100萬元，較去年同期3,800萬元大幅增加。截至6月底，該行普通股一級資本充足比率及一級資本充足比率分別爲13.3%及13.9%，均較去年底減少0.2個百分點。

## 對前景審慎 暫無意裁員

王祖興表示，上半年港、澳及內地核心市場市況均轉弱，全球經濟展望更爲不明朗，預期在經濟放緩及其他不確定性下，部分貿

易及工業界客戶的業務將放緩，加上本港近期事件亦可能導致下半年本地經濟前景更疲弱，該行對下半年前景更加審慎，但相信銀行業務仍可保持平穩，暫無裁員計劃。

該行上半年淨息差收窄19個基點至1.9%。王祖興解釋，淨息差收窄主因期內爭取存款，導致資金成本上升，加上優質貸款競爭激烈所致，若美聯儲年內進一步減息，料將對淨息差帶來挑戰，不過該行亦會視乎情況調整存貸結構，以減輕資金成本壓力。大新金融執行董事王伯凌預期，該行下半年淨息差與上半年大致相若。

## 正研推措施支援中小企

對於有銀行公佈一系列措施支援本港中小企，王祖興表示，該行過去70多年一直支持中小企，未曾出現過「落雨遮傘」情況，正研究推出針對中小企的措施。王伯凌補充，近日本地社會事件對零售及餐飲行業打擊較大，而大新銀行的企業客戶大多來自製造及貿易行業，相對不受本地因素影響，整體貸款質素未有轉差跡象。

## 大新金融中期盈利增7%

另外，大新金融(0440)上半年多賺7%至11.14億元，每股盈利3.41元，派中期股息0.39元。期內營運收入按年跌2.7%至29.8億元，其中淨利息收入按年跌3.53%至20.67億元，淨服務費及佣金收入按年跌6.56%至5.71億元。

大新金融和大新銀行昨齊齊中午放榜，分別收報29.7元及11.48元，分別升0.68%及跌0.35%。

# 月內MPF人蝕逾5500元

香港文匯報訊(記者 周紹基) 持續兩個多月的暴力示威浪潮，加上中美貿易戰愈演愈烈，環球股市於8月繼續大幅波動。據強積金顧問駿隆的統計，本港打工仔的強積金(MPF)戶口，已連蝕兩個月，單計8月份，截至昨日止，人均虧蝕5,550元，但年初起計，至今仍賺1,035萬元。

## 港股基金急挫4.97%

根據報告，8月駿隆強積金綜合指數下跌2.59%，由年初至今回報率收窄至5.53%。當中股票基金指數在8月下挫4.61%，其中不少打工仔都持有的港股基金，更急挫4.97%，而追蹤港股指數的被動型基金，更

錄得7.16%跌幅。混合資產基金方面，俗稱「懶人基金」的預設投資策略基金本月只下跌1.89%，65歲後基金更微升1.06%。股票比例較高的混合資產基金跌幅較大，股票比例介乎80%至100%的混合資產基金，跌幅達到3.54%，而股票比例介乎60%至80%的混合資產基金則蝕2.31%。

以保守投資著稱的固定收益基金，則在逆市下力保不失，駿隆強積金固定收益基金指數逆市升0.25%，其中強積金保守基金微升0.08%，保證基金亦錄得0.06%回報，顯示在逆市下，保守的利息收益更爲重要。

# 中電上網電價收逾4300宗申請



中電上網電價收逾4,300宗申請，獲批太陽能板覆蓋面積逾33萬平方米。

香港文匯報訊(記者 蔡競文) 中華電力昨表示，公司於去年5月推出「可再生能源上網電價」(簡稱「上網電價」)計劃，社會各界對此反應正面。截至今年7月底，接獲超過4,300宗上網電價申請，當中超過8成已獲批。

## 每年可減3萬公噸碳排放量

每月新接駁的可再生能源系統的發電容量持續增長。若客戶成功完成所有獲批項目，預計每年的總發電量達6,200萬

度電，相等於15,000多個家庭一年的用電量，每年可減少約3萬公噸碳排放量，等於130萬棵樹一年減除的二氧化碳量。

中華電力總裁蔣東強表示，要達至長遠減碳的目標，需要社會各界和全港市民的支持和參與，很高興上網電價獲不同客戶支持。他指，面對氣候變化帶來的挑戰，中電會繼續積極推動本地可再生能源發展，優化發電燃料組合，改善整體環境表現，一同努力讓香港有美麗藍天。

## 太陽能板面積等於47個足球場

據介紹，參加上網電價的客戶來自不同界別，包括工商客戶、學校、住宅客戶和村屋，所有獲批項目的太陽能板面積逾33萬平方米，等於47個標準足球場。其中位於香港國際機場的國泰航空飲食服務(香港)公司，於兩座生產大樓的天台上，安裝面積達3,000平方米、

## 商戶屋苑村屋學校等均參加

除了工商客戶外，不少公共屋邨及私人屋苑也加入上網電價行列。位於黃大仙的翠竹花園，屋苑內全數14幢大廈的天台已安裝了近600塊太陽能板，並於今年7月接駁至中華電力電網，每年的總發電量預計約爲18萬度電。翠竹花園業主立案法團表示，參加上網電價計劃不但能補貼屋苑公用地方的電費，太陽能板更具遮陰用途，有助降低天台的維修保養成本，加上能爲環保出力，業主們均對計劃大力支持。

本港多間中小學亦有參加上網電價計劃，向年輕一代推廣可再生能源。何明華會督銀禧中學於校舍內安裝144塊太陽能板，讓學生了解綠色能源和可持續發展概念。該系統每年可生產近5.7萬度電，學校會把部分上網電價收入用作環保及STEM教育用途。