

港負資產宗數見21年高位

多項利好撐樓市 業界料個案回落

地產市道波動，本港負資產宗數見近21年高位。金管局最新數據顯示，第3季錄得負資產個案4.07萬宗，涉及金額2,075.1億元，按季分別增加34.4%及33.9%，宗數為2003年第4季6.75萬宗後新高。分析認為，減息周期已展開，料香港息口將進一步回落，加上施政報告推出提振樓市政策，以及不少發展商已提價推售新盤及餘貨單位，樓價有望年底回穩，負資產個案有機會從高位回落。

此外，上季末拖欠3個月以上的負資產住宅按揭貸款比率為0.13%，相較第2季末的0.11%，仍維持於低水平。

金管局發言人表示，住宅樓價於期間下跌4.8%，負資產個案上升是預期之內。而有關個案主要涉及銀行職員住屋按揭貸款，或按揭保險計劃貸款，而這類貸款的按揭成數一般較高。

局方續指，按揭計劃申請人需要符合特定資格，包括以50%為上限的供款與入息比率。如要敘造超過八成樓價的按揭保險，按揭計劃對申請人設有額外要求，包括必須為首次置業及固定受薪人士。

還款能力處穩健水平

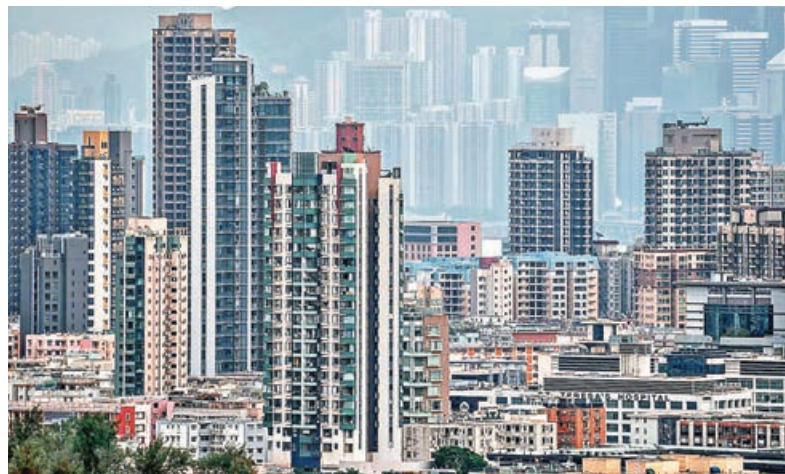
經按揭轉介首席副總裁曹德明表示，自2019年政府放寬按揭保險成數的樓價上限，按揭保險宗數曾於2021年攀升至歷史新高，早幾年前採用較高按揭成數的買家比重顯著增加，因此，現時樓價由高位回落逾兩成半，大部分於樓價高企入市，並承造較高按揭成數的業主會較大機會跌入負資產，使第3季負資產數字按季上升。

曹德明續稱，年初政府撤辣後樓市雖曾輕微反彈，但撤辣效應不繼，加上息口高企及發展商低價推盤，使樓價升幅全部蒸發，並且倒跌。雖然負資產數字回升，但不代表業主無力供款，過往十多年來本港業主還款能力一直處於穩健水平，負資產個案中，超過3個月未償還按揭貸款的拖欠比率為0.13%，稍有輕微增加但仍屬低水平，顯示絕大部分業主供款能力穩健，銀行借貸風險可控。

他預期，本港息口將進一步回落；加上施政報告推出多項放寬按揭措施，為樓市帶來提振作用，並加快用家及投資者入市步伐。料樓價有望於年底止跌回穩，負資產個案亦有機會高位回落。

減息等效應尚未反映

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，值得留意，上季負資產數字尚未全面反映減息周期啟動、中央推新措施振興經濟、施政報告放寬按揭成數及容許投資移民買豪宅等利好樓市的效應。上述多重利好樓市因素持續支持下，加上11月美聯儲有望再度減息，相信可延續住宅交投旺勢，預期第4季樓價回升3%，負資產數目有望回落。



■分析指負資產個案上升是預期之內，銀行借貸風險可控。
彭博社

港上季GDP增長放緩至1.8%

受私人消費疲弱、出口及固定資本支出增幅放緩等因素影響，本地生產總值(GDP)預估數字由第2季升3.2%，放緩至第3季升1.8%，增速較市場預期的3.1%為低。首3季累升2.6%。經季節性調整，上季按季實質下跌1.1%。

特區政府發言人昨表示，儘管全球經濟不確定性和貿易摩擦，可能影響香港貨物出口表現，但各主要央行放寬貨幣政策，以及內地經濟前景隨着國家推出一攬子提振措施而改善，有助支持本地市場氣氛和活動。

香港浸會大學會計、經濟及金融學系副教授麥萃才指出，本港上季出口遜預期，比第2季增幅明顯收窄。此外，本地消費仍處於下跌趨勢，一是香港本地經濟尚未完全復甦，二是部分市民到大灣區城市、日韓、東南亞等地消費。疊加來港遊客消費模式改變，由購物轉為文化旅遊，令本地消費下降。然而，第4季屬消費旺季，料市民旅客在港消費，末季表現值得期待。

股市樓市回穩利消費

大新金融集團(0440)首席經濟及策略師溫嘉焯表示，第3季GDP

增速遠遜預期，是去年第2季以來最低，主要是私人消費開支疲弱及貨物出口增長放緩。

溫嘉焯認為，成熟市場主要央行陸續減息，有助穩定外圍需求及企業投資增長。本地樓市及股市回穩或可改善消費市道。不過，訪港旅客消費模式轉變，加上港人外遊及北上消費，服務貿易「新常態」短期難有變化。

另外，他表示，內地上月公布大規模刺激措施後，經濟在未來幾個月會否轉強，以及美國總統大選後新政府的對華政策等因素，對香港外貿及經濟表現有關鍵影響。

溫嘉焯稱，待上季經濟增長修訂數據公布後，考慮調整今年全年經濟增長3.2%的預測。



■港出口放慢影響上季整體經濟表現。
彭博社

陳茂波：期待更多跨國金融創新

第二隻追蹤港股的交易所買賣基金「SAB Invest 恒生香港ETF」昨在沙特交易所上市。財政司司長陳茂波昨出席上市儀式時表示，新上市的ETF有助豐富香港資本來源，加強股市流動性，吸引更多沙特投資者參與港股，鞏固香港連接國際金融機構及目標市場的樞紐角色，期待更多互利的跨國金融創新出現，造福雙邊市場。

他又指，相關ETF投資的盈富基金(2800)追蹤香港交易所超過80隻規模最大及流動性最佳的股票，為沙特投資者提供另一渠道參與港股市場，多元化覆蓋香港及內地主要行業界別。

推動資本相互流動

陳茂波正率團訪問沙特阿拉伯，以加強兩地資本市場聯繫。他提到，港交所(0388)去年與沙特交易所達成諒解備忘錄，加強交叉上市等領域的合作，香港亦鼓勵沙特發行人赴港二次上市，將有助推動更多資本相互流動、擴大兩個市場准入和增強流動性。



■陳茂波指，香港在沙上市，有助豐富資本來源。
彭博社

新股排隊衝年關

多隻新股排隊上市。華昊中天醫藥(2563)昨天首掛，收報20.8元，較招股價高出30%，不計手續費一手賺960元。

晶科及傲基齊招股

此外，被市場視為「吉利影子股」的廣東晶科電子(2551)昨起公開招股，發行3,360萬股，每股招股價3.61元，一手1,000股入場費3,646元，料集資1.21億元。

專門銷售家居產品的跨境電商平台傲基(深圳)(2519)亦於昨日起公開招股，公司發行2,989萬股，每股招股價14.56元至15.6元，一手300股入場費4,727元，集資最多4.7億元。

兩隻新股均於下周二(5日)截止認購，下周五(8日)掛牌。

金管局要求銀行風險評估AI服務商

金管局總裁余偉文表示，鼓勵銀行業擁抱科技創新，同時要確保新興技術引發系統性風險得到有效管理，並維持銀行體系穩定性和韌性，平衡創新與監管具挑戰性，但至關重要。

余偉文提到，局方與銀行業界合作研究未來5年潛在技能短缺，結果將於明年發布，以助業界培訓及調整人才發展策略。他認為，金融業界在應用人工智能

(AI)時要特別關注風險。當中，第3方服務提供商的高度集中風險，如少數服務提供者中遭受攻擊或故障，將導致嚴重災難，破壞金融機構運作。

建立應急計劃

為增強營運彈性，金管局要求銀行對AI服務提供商全面風險評估，亦應建立健全業務應急計劃。



■金管局與銀行業界合作研究未來5年潛在技能短缺。
彭博社