

以「思變圖新 開拓新局」為主題 探討宏觀經濟趨勢 國際金融峰會 280 領袖匯香江

全球金融盛事——第五屆國際金融領袖投資峰會下周一至三在香港舉行，全球頂尖金融領袖齊聚香江。金管局總裁余偉文昨在《匯思》撰文指出，是次峰會以「思變圖新 開拓新局」為主題，將吸引約 280 名國際金融領袖出席，約 120 位集團主席及行政總裁，包括黑石、高盛、摩根士丹利及滙控等，進行高層次對話。峰會期間金融領袖將討論宏觀經濟趨勢、金融市場變動以及科技發展等，為不同行業、資產和地區所帶來的新興機遇與潛在風險。

為期三日的峰會將從 11 月 2 日晚間的歡迎晚宴開閉幕，隨後於 11 月 3 日舉行主峰會。11 月 4 日，金管局、證監會和金融學院將合辦「與國際投資者對話」研討會。余偉文形容，峰會各項籌備工作正有序推進，期待舊雨新知共聚香港，以集體智慧為金融業界謀劃發展路向。

余偉文昨在《匯思》中指出，儘管風險與挑戰疊加，金融市場仍保持韌性甚至時見亢奮，值得深思現行「遊戲規則」是否仍然有效，還是風險與脆弱性正形成暗湧，擇機而爆。他提到，這些關鍵問題，正是今屆峰會主題「思變圖新 開拓新局」的核心。今峰會將匯聚約 280 位國際金融領袖，包括約 120 位集團主席及行政總裁，滙控、渣打、摩根士丹利、高盛、瑞銀、摩通、德銀、花旗、法巴、黑石、巴克萊及中國銀行等國際級大行高層將進行高層次對話，深化全球金融界聯繫。

余偉文指出，過去幾年間全球金融市場已經歷多次衝擊，特別是科技迅猛發展帶來顛覆性結構變化；區域性軍事衝突對全球經濟造成深遠影響；全球供應鏈持續重構；區塊鏈技術正重塑全球金融基礎設施和金融服務模式；非銀行類金融機構持續擴張，令金融服務的利弊更形複雜。峰會期間，金融領袖將討論宏觀經濟趨勢、金融市場變動以及科技發展等為不同行業、資產和地區所帶來的新興機遇與潛在風險。

AI 發展增加各領域不確定性

余偉文認為，影響最深遠莫過於人工智能(AI)。從天文數字級投資和財務可持續性，到 AI 造成行業汰弱留強，以至對生產力、就業、通脹和利率的影響，AI 無疑對金融市場帶來很多不確定性和風險。

余偉文指出，與會者也將親身體會香



■余偉文指出，值得深思現行金融市場「遊戲規則」是否仍然有效。

資料圖片

港自身如何做到「思變圖新 開拓新局」，以創新科技推動經濟轉型，同時強化其國際金融中心的競爭力與動能，一方面不斷鞏固既有優勢，另一方面持續開展前沿領域，包括深化擴展全球離岸人民幣樞紐功能、推動更活躍的固定收益市場、完善賦能且具韌性的數碼資產和支付生態，以及開拓黃金和大宗商品業務。

峰會將討論的議題，包括在當前高度不確定的時代，需應對多重交織的宏觀挑戰建立機構營運韌性。同時，AI 的迅速發展以及地緣政治緊張帶來的技術碎片化正在加劇網絡風險。全球銀行應如何重新思考其業務和

營運重點以確保金融穩定，經濟增長又將依靠什麼提供新動能。全球市場未來將如何轉型，如何在集中化的世界中實現多元化，AI 能否像數字革命一樣大幅提升生產力，以及如何管理未來的投資組合。

增強投資韌性 確保長期回報

余偉文在文中亦提到，會議也會探討在日益加劇的地緣政治碎片化和地緣經濟重組正深深影響宏觀經濟的穩定性，投資者如何應對當前市場波動的同時，確保長期回報，以及可以採取哪些戰術性調整和資產配置策略增強投資組合的韌性。

租客趁業主減價加快入市



私宅租金於旺季結束後雖有所回落，但仍處於歷史高位，市場並預期後市於高位窄幅徘徊，大幅回落之勢難以重現。地產代理表示，市場近日有不少租客趁業主肯提供議價空間而加快入市。

祥益地產高級分行經理古文彬表示，較早前屯門藍地綠怡居 3 座低層 G 室，單位實用面積 509 平方呎，兩房間隔，獲區內客垂青。新買家原為租客，鑑於租金持續高企，認為供樓較租樓更具成本效益，決定棄租轉買。買家鍾情單位附設雅裝連家電，可即買即住，加上屋苑發展商新地口碑卓越，而且原業主增加議幅，減價達 32.4 萬元，遂決定以 457.6 萬購入上址作自住之用，實用呎價 8,990 元。

中原地產中九龍譽港灣分行經理黃槐嚮表示，分行最新促成九龍灣得寶花園 A 座高層 04 室交易，單位實用面積 265 平方呎，兩房間隔，單位剛以 400 萬元沽出，實用呎價 15,094 元。新買家為外區租客，眼見租金持續攀升，有感長期租樓開支沉重，權衡利弊後決定轉租為買，入市購入上址作自住。

東堤灣畔 2 房 700 萬沽

美聯物業東涌水藍天岸分行高級分區營業經理曾顯業表示，該行最新促成東堤灣畔 2 座高層 D 室交易，單位實用面積 521 平方呎，兩房間隔。單位原本叫價 710 萬元，買家為新來港專才，機場上班，睇樓約 3 個月，認為買樓絕對比

租樓划算，不想虧蝕租金，經議價後以 700 萬元承接，實用呎價 13,436 元。

地產代理表示，有粉嶺區租客，因為擔心租金持續上升，決定自置物業，原先決定入市油塘新盤擎海，向隅後回流睇二手放盤，參觀粉嶺牽晴閣兩房戶後，即向業主議價 22 萬元或 5%，以 448 萬元入市兩房戶，單位實用面積 384 平方呎，實用呎價 11,667 元。另外，深井麗都花園三房戶亦獲同區租客購入自用，租客租轉買原因主要是厭倦每 1、2 年就要搬遷一次的生活。近日睇樓後即加快決定，以 562 萬元入市靚裝單位，單位實用呎價僅 8,554 元，較市價 9,000 元以上為低。



■屯門藍地綠怡居兩房戶在業主願意減價後，買家便決定以 457.6 萬承接。

資料圖片

轉新工申請按揭可行嗎？

若遇上心儀筍盤希望入市，但偏偏剛轉新工不久，這時候申請按揭會否出現問題？銀行審批按揭一般需要評估兩大方面，一是物業方面包括估值、樓齡、業權及狀況等，另一方面就是借款人的還款能力包括入息水平、債務狀況及信貸紀錄等。那麼，申請人剛轉新工，是否能讓銀行信納申請人有足夠及持續的還款能力便是基本要點。

一般來說，對於固定收入人士，銀行慣常要求申請人提交三個月的入息證明包括薪金入賬銀行紀錄、工作證明及公司糧單、稅單等。對於剛轉新工的按揭申請，若果申請人已可提供足夠三個月新工入息證明，銀行接納程度顯然是較高，基於未有新工之稅單，銀行一般要求連同舊工三個月入息證明及稅單一併評估。

那麼，若然當刻未足以可提交三個月入息證明，例如剛轉工僅可提交一個月的新工入息證明，是否等如銀行必然拒絕批出按揭？這亦未必，視乎有關情況能否已讓銀行信納申請人轉新工後繼續有足夠及持續還款能力，例如申請人轉新工後，新公司屬大企業機構、固定入息、與舊工作屬同一行業，即使新工僅有一個月入息證明，銀行仍會較願意接納情況。當中銀行在控制風險的原則下，或會以新舊工之間較低之入息去計算供款佔入息比率。

非同一行業銀行未必接納

另一例子是，同樣轉新工僅一個多月，但於一間規模甚小的公司工作，亦欠缺可在網上查看的公司資料，甚至新工並非與舊工屬同一行業，例如由從事會計行業轉去一間小型服裝地舖當售貨員，銀行一般未具信心確認申請人的工作狀況及新工的真實性，未必可在短短時間便接納新工的入息證明。



息患相關

王美鳳 中原按揭董事總經理