



# 由樓市大淡友 突變為大好友 施永青惹火 言論引爭議

金融海嘯巨浪衝擊環球經濟，本港樓市亦自去年底至今應聲急挫近三成。中原主席施永青早前形容目前整體經濟為「冰河時期」，亦指現時並非樓市的入市時機。言猶在耳，日前有傳媒指他出席一個公開場合時，態度作180度轉變，叫人現時可入市買樓。本報記者昨就此向施永青求證，他強調，沒有叫人入市，只是目前樓價已回落至合理水平，買樓自用者可以考慮而已。

本報記者 孫紹豪

施永青曾公開表示不看好目前樓市，他認為「如果冰河時期只是剛剛開始，就絕對不是入貨時候。這段時間，我都不經歷過，不知何時結束，但一定會好長。」事隔不久，日前便有報章指他出席一個投資高峰會時，忽然「轉軚」叫人入市買樓，並指樓市短期低位已經出現，目前是買樓的好時機。市場人士指他入了經機會後，隨着角色的不同，態度也改變，其做法予人有助政府催谷樓市之嫌。

不過，施永青強調其言論與其公職身份無關，同時指有關報章只是將其研討會中的演說斷章取義。他解釋，其原意只是說現時樓價仍未見底，惟目前樓價已低於其應有價值。如投資者是打算作長線投資擁有這些物業，縱使在擁有的過程中樓價有起落，相信目前的市價不會讓買家感到後悔。

## 目前買家供樓負擔減輕

他又表示，冰河時期的說法是針對整體經濟，樓市只是其中一個板塊而已，各個板塊亦有各自的周期，不能一概而論。他稱，97年本港樓市下跌七成，今次會如何仍需視未來的經濟狀況而定，暫時難以預測。不過，有一點可以肯定的，就是樓市跟經濟走，如經濟持續萎縮則樓市不會復甦。

目前銀行銀根緊縮，借出的貸款由海嘯前的七成下跌至五成，同時按揭利率提高至3.25厘。市場人士認為這將大大影響樓市。不過，施永青卻說，買家的供樓負擔減輕了。他解釋，在海嘯前銀行能借出約

七成按揭，當時的按揭息介乎2.75厘至2.95厘，儘管目前只能借到五成，同時按揭亦加至3.25厘，惟投資者的實際供款，由於樓價已顯著回落，故當初在海嘯前所準備的三成首期資金，如當時沒有買樓，到現在同一目標單位已能用那筆錢作近五成首期之用，這亦是他認為用家在現時可考慮買樓的原因之一。

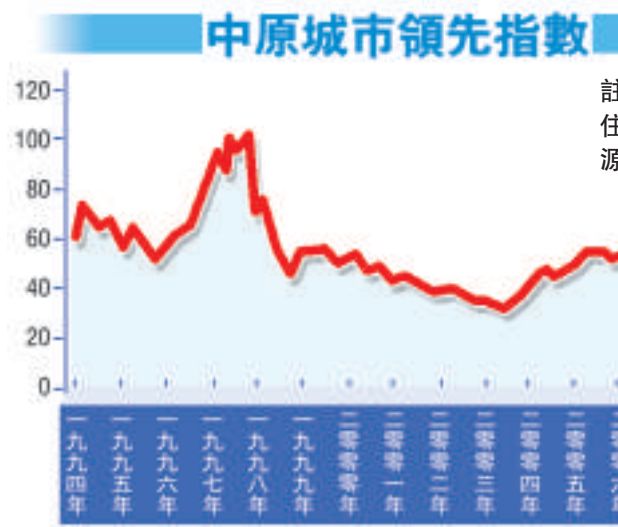
## 樓市慘況遠低不及97

不少人把目前樓市與97年時相比，認為將會「不斷摸底」。施永青卻認為，兩個時候所經歷的經濟周期完全不同，至今為止本地樓市所受的衝擊仍遠低於97年。他說，97年有兩項主要的因素導致樓市崩潰，一個是人人炒樓，導致樓價升至一個不合理水平，故回落時速度也驚人；其次是政府推出的「八萬五」房屋計劃，使市場供過於求。惟目前市場不存在這兩個因素，且現時在香港市場有逾半業主是全資擁有其物業，沒有欠債，這與97年旺市時借錢買樓的情況迥然不同。

對於目前是否買樓良機，浸大財務及決策學系副教授麥萃才表示，目前樓市是除沙士時期外10年來的低位，加上入息中位數已跌至家庭入息的三成，及未來兩年銀行未必再調高按揭息等等因素，意味着供樓可能較租樓便宜。不過，最近的數據亦顯示，本港的失業率將會持續上升，直至明年第2季；同時另一風險是銀行收緊貸款，買家在下了訂金後，很可能找不到銀行借錢，所以是否入市仍很視乎投資者個人的財政能力。

## 施永青向三類買家建議

類型	建議
投資者	須研究經常收入能否負擔，不應以儲蓄及借錢方式去買樓
投機者	要衡量自己目前的買樓及供樓能力，有必要時須「壯士斷臂」
用家	買樓的目的是改善生活，如果現在有足夠資金，可以考慮買樓



## 樓市近期表現疲弱

施永青近日頻頻就樓市發表言論



## 市場認為替政府托樓市

中原集團主席施永青近日頻頻就樓市發表言論，惹來社會爭議，甚至有市場人士認為他有為政府托市之嫌。

在他被政府委任為經濟機遇委員會成員當日，即呼籲市民不要對委員會有過高期望：「如果期望委員會是『指路明燈』是不切實際，委員會可以指正政府有什麼犯錯已經好好了。」

施永青在獲邀加入經機會前曾表示：「公司捱過幾個寒冬，九七年、〇三年，但今次係冰河時期，會成個族群滅絕。」

不過，當施永青被召入經機會後，即時大改口風，由樓市大淡友搖身一變為大好友。擔任經機會成員第一天，施永青就高調表示，中原集團的裁員潮告一段落。

施永青為促進樓市發展發言，矛頭直指銀行，警告若銀行界收緊按揭成數將加快推跌樓市，並會對大部分擁有資產的市民造成更大損害。又認為銀行早前脫離社會功能，過分集中非利息收入業務，而這些業務又隱藏高風險，建議銀行重新考慮是否集中投入銷售這些高風險產品。施永青早前在出席一個研討會時表示，現在是買家入市買樓的好時機。他認為，九月至十月的樓價跌逾10%，而二手市場更下跌近20%，並認為樓市的短期低位已經出現。此言論一出，惹來各方抨擊，指他出口術，為政府托市。

# 中信泰富終止售大昌行

## 危機已過

中信泰富(00267)昨日與大昌行(01828)發表聯合公告，表示中信泰富已終止出售大昌行權益的初步商討，並指現時並無就出售事項進行其他商討，但未有透露終止原因。市場一般認為，母公司中信集團出手拯救中信泰富後，中信泰富的資金壓力已大為紓緩，故終止出售大昌行權益。

本報記者

中信集團副董事長兼總經理常振明接受《財經》雜誌訪問時表示，集團不會在這時候出售中信泰富任何資產，包括本港東隧及西隧兩條隧道及大昌行；並相信度過這場危機後，中信泰富還是間很好的公司。

他又指，集團曾考慮三個拯救中信泰富的方案，包括提供貸款、注資，以及注資再加上母公司購入澳元Accumulator合約，結果選擇了最後一方案，主因是看到中信泰富旗下持有許多優良資產，且核心業務運作正常。

中信集團表示無意出售中信泰富任何資產，中信泰富股價逆市升0.19元或3.08%至6.34元，而大昌行下跌0.04元或3.44%至1.12元。

中信泰富因炒樓外匯Accumulator而錄得巨額虧損，市場已猜測中信泰富會出售資產以紓緩資金壓力，中信泰富亦宣布就出售大昌行作初步商討。但隨着中信集團出手拯救，中信泰富已無需再急於出售旗下資產。

## 東亞與三井住友合作

另外，東亞銀行(00023)昨日公布，與三井住友銀行就雙方商業合作關係簽訂諒解備忘錄，旨在提升兩家銀行的互惠利益，並訂立合作框架，共同發展於中國、香港、日本，以及雙方皆有經營業務的其他國家之市場潛力。受有關消息影響，東亞昨日股價逆市升3.24%或0.48元，收市報15.28元。

兩間銀行成為合作夥伴後，三井住友銀行將透過東亞銀行的分行網絡和在區內的金融產品和服務，進一步加強其對於日本企業客戶在內地及香港營商的支持，東亞銀行亦能轉介三井住友銀行的金融產品和服務，以滿足其在本國和其他國家的客戶各方面的財務需要。兩行亦協議，日後將繼續拓展其他業務範疇的合作機會。

三井住友銀行及其附屬公司在全球31個國家營運，截至今年3月，三井住友銀行在日本國內設有416間分行，而三井住友銀行是日本6大銀行集團中唯一未出現收益下跌的金融機構。日本三井住友金融集團(Sumitomo Mitsui Financial)旗下三井住友銀行發言人表示，該行目前正就潛在合作事宜與東亞銀行展開談判，惟尚未作出正式決定，亦未有透露內容細節。



市場認為，中信集團出手拯救後，中信泰富的資金壓力大減

## 勤+緣不派息改派紅股

勤+緣(02366)昨公布集團08年財政年度業績。雖然純利上升56%至2.17億元，但集團決定不派發末期股息，而改派10送1紅股。行政總裁梁鳳儀表示，由於金融海嘯，令市場銀根短缺，但集團無意改變發展計劃，故決定保留現金作業務發展。

集團截至2008年9月底止全年，營業額上升64%至3.22億元；純利亦上升56%至2.17億元。每股盈利35.51仙，不派末期息，但擬派發紅股，基準為每持有10股股份可獲發1股紅股。雖然業績理想，但集團股價昨大跌18%至1.64元。

梁鳳儀昨出席業績發布會時解釋，集團上市以來一直秉承派息政策，每年均派發中期及末期股息。但由於金融海嘯，令市場銀根短缺，但集團無意改變發展計劃，故決定保留現金作業務發展。至於日後會否恢復派息，她就要視乎當時的客觀環境情況及業績。

對於近期全球經濟危機之影響，她表示，對集



團業務前景審慎樂觀。她解釋，根據過往的經驗，娛樂事業在經濟衰退的大氣候下往往能獨善其身。加上佔媒體廣告量大比例的均為人民日常生活必需品，如藥品、食品等，故認為不會受太大影響。期內集團廣告費加價兩次，升幅在10%至30%之間。

## 國壽原保費收入升55%

中國人壽(02628)昨日宣布，按中國會計準則，今年首十個月之未經審核累計原保費收入為2648億元(人民幣，下同)，較去年同期的1701億元，上升55.67%。不過，有券商估計，投資回報下跌將令毛利受壓，預期中資保險業於未來一年勢頭將會減慢。

美林將中資保險股08及09年盈利分別調低11%至31.3%及5%至15%，並調低其目標價。美林將國壽目標價由34.11元降至24.75元，平保(02318)由60.11元降至45.25元，中保(00966)由24.8元降至15.57元，評級同為「買入」；財險(02328)由3.8元降至2.71元，維持「跑輸大市」。

## 內地下月啓動孖展交易

內地政府連番出招挽救經濟後，散戶漸漸憧憬監管部門亦會推出救市措施，為疲弱A股注入強心針。上海市金融服務辦公室主任方星海昨日透露，中國證監會將於12月初啓動保證金交易(俗稱孖展交易)。分析指，倘若落實保證金交易，將可以把現時買盤顯著增大。

為與國際證券交易接軌，中國證監會很早以前已提出「融資融券」的構想。所謂「融資」即容許投資者借錢購買股票，即香港人通稱的孖展交易，故屬於利好大市的措施。「融券」則為容許投資者向第三者借入股票後，在市場上沽出套現，此即我們熟悉的借貸沽空；由於現時內地投資者只能在升市時獲利，並無法在跌市中賺錢，所以融券出後，投資者便可以在跌市時仍得到投資機會。

國務院上個月批准保證金交易試點(即孖展交易)建議，借證監會遲遲未有公布新業務開始時間。於是內地對於中證監出融資融券的時間表，經常有各色各樣的小道消息。上月更有指監管部門有見於環球經濟過分波動，所以暫延推出融資融券，但消息即時遭中證監否認。目前，內地證券界普遍見解是，

融資融券肯定很難趕及在今年內推出。有參與融資融券聯網測試的證券行高層表示，第二次融資融券聯網測試在11月8日結束後，中信證券等參與兩次聯網測試的券商正搜集資料，準備在12月1日向證監會上報材料。因此，樂觀估計融資融券要到明年1月試點有望推出市場。

## 中信海通國泰首批試點

不過，上海市金融服務辦公室主任方星海昨日表示，依據所獲得的最新消息，中證監最快在12月初開始啓動保證金交易。消息人士稱，證監會可能選擇中信證券、海通證券與國泰君安作為首批試點者。

分析認為，現時內地股入市意願開闊，加上基金多按兵不動，令到A股向上動力不繼，市場形成一潭死水。因此，落實保證金交易後，即時增大入市資金規模，搞活股市；特別是，現時A股估值由去年非理性的偏高，回歸至合理，個別股份更處偏低水平，更是入市長線吸納的良機。不過，孖展投資風險高，稍一賠市，可能要承擔巨債，傾家蕩產，甚至逼上絕路。

## 金融速報

### 工銀稅貸首兩月免還款

隨着稅季到臨，各大銀行及財務機構紛紛推出稅務貸款計劃，工銀亞洲(00349)宣布，推出「貸稅錢」優惠計劃，貸款額可達80萬或月薪6倍(以較低者為準)，一般客戶及特選客戶的實際利率可分別低至5.61%及6.58%，而還款期可長達24個月，客戶更可選擇首兩個月「免還款」假期。

### 富邦准參股廈門商銀

富邦銀行(00636)宣布，中國銀監會已批准該行參股廈門商業銀行。根據收購協議，富邦銀行將斥資2.3億元人民幣，或2.6億港元，入股廈門商銀19.99%權益，交易預期年底前完成，富邦銀行可委派三人進入廈門商銀董事會。

### 長汽解散俄國合資公司

長城汽車(02333)宣布，集團與俄羅斯韃靼斯坦地產局的合資公司，原計

劃07年投資，由於尚未獲俄羅斯聯邦商務部批准，管理層考慮到目前全球市場的經濟狀況，各方已決定解散該合資公司，並由其他俄羅斯合作夥伴負責組裝產品，以便於俄羅斯及歐洲市場出售。集團表示，向合資公司初步出資10萬美元(約78萬港元)，由於該公司尚未開始營運，故解散合資公司將不會對集團造成不利影響。

### 經濟日報純利倒退26%

受投資新刊物及印刷成本增加影響，經濟日報(00423)截至9月底上半年純利倒退26%，約為5100萬元，中期息每股3.1仙。期內集團總營業額增加5%至約4.8億元，廣告收入下跌2%至2.92億元。

### 利信達盈利增長94.6%

利信達(00738)昨日發表中期業績報告，股東應佔溢利4,020萬元，較去年同期的2,066萬元增長94.6%，建議派中期息3仙。

營業額較去年同期上升15.34%，主要受惠於內地市場，公司未來將繼續擴充內地市場，並將繼續豐富產品種類，推行品牌重新塑造計劃。