



TEL: 2575 7181
FAX: 2572 5593
E-mail: tkpj@takungpao.com

經濟新聞提要

- 渣打：經濟明年下半年見底 B2
美百萬業主恐失家園 B3
港樓市調整才上半場 B4
柏豐 28 登場傳門檻 250 萬 B8
經濟惡化拖累 A 股下挫 B11
11 月 CPI 僅升 2.4% 通縮逼近 B12

按證三招 降按揭保險門檻

有利未借足七成樓價買家入市

強心針藥

環球金融海嘯引發信貸緊張，本港銀行紛紛「門水喉」持盈保泰。此間樓價及成交每況愈下，銀行仍選擇「加價掠客」，傾向提高信貸資產素質及風險管理。按揭證券公司昨日推出「三招」，為疲弱的樓市注入強心針。經絡按揭認為，新安排有助獲銀行批出六成，但不足七成按揭成數的置業人士，能夠更容易上會，銀行界人士則稱市場前景尚未明朗，入市氣氛依然審慎，未必能直接令樓市反彈。

本報記者 郭文翰

本 港銀行體系持續「水浸」，惟憂慮經濟陷入衰退、失業率攀升等，無可避免增加銀行呆壞帳的風險。儘管拆息回軟紓緩銀行資金成本壓力，惟亦傾向收緊個人及企業信貸，例如早前紛紛調高加息率等，以反映信貸風險溢價逐步上升。按揭證券公司昨日宣布，鑑於市場環境改變，經過與按揭保險參與銀行及再保公司商討後，決定對按揭保險作出兩項修訂。

可保成數降至六成

按揭證券公司將下調按揭保險成數門檻，由原來 70% 下調至 60%，按揭貸款人可以購買由 60% 以上至最高 90% 按揭成數的按揭保險，而貸款金額上限為 800 萬元。同時間，原來 70% 至 95% 的按揭保險亦會繼續保留。新計劃將於下四周（18 日）起接受申請。

金管局總裁任志剛指出，降低按揭保險門檻有助減輕置業人士面對按揭市場緊縮信貸的影響，新計劃亦令銀行更靈活經營其按揭業務。他續稱，按揭證券公司將力求平衡，一方面繼續以嚴謹準則審批按揭保險，同時令按揭保險有效協助市民置業。

貸款上限 800 萬元

經濟環境逐步轉壞，對本港樓市帶來惡性循環。投資氣氛疲弱對樓價構成負面壓力，樓價下跌亦令銀行進一步收緊按揭貸款成數，或對物業估值不足，令首期支付成本失預算，最終令有意置業人士未能上會，亦間接導致樓市成交進一步淡靜。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓指出，上月份高達 89.8% 的按揭客戶採用七成或以下的按揭成數，其中 60% 以上至 70% 的比重更高達 67.35%，在新的優化按保計劃下，該批按揭用家能成功上會，無論對樓市或按揭市場均有利。對銀行而言，亦有利業界

加強風險管理，並優化按揭資產。

劉圓圓補充，由於一般新申請按揭，至獲批出及提取按揭貸款，大約需要四至六星期，故新安排的成效最快於 09 年才會全面反映。工銀亞洲（00349）董事暨副總經理黃遠輝指出，市場環境持續不明朗，置業人士態度依然較為審慎，故新安排對刺激樓市，只是象徵意義多於實質成效。事實上，本港 10 月份新取用及新批按揭金額，分別按月減少 2.6% 及 5.9%，與今年初高位比較，跌幅超過五成，反映樓市持續吹淡風。

備用信貸額增至 300 億

另外，為避免新安排間接鼓勵置業人士過度借貸，按揭證券提出修訂 95% 按揭保險計劃的資格準則，以減低過度借貸的風險。包括將最高供款佔收入比率，普遍由 50% 收緊至 45%，而高收入人士供款比例，亦由 60% 下調至 50%。最長貸款年期，亦由 40 年大幅縮短至 30 年。

為配合按揭保險新計劃的出台，由外匯基金向按揭證券提供的備用循環信貸額，由現時的 100 億大增至 300 億港元，旨在當前逆轉的環境下，為按揭證券提供足夠的資金。按揭證券總裁劉怡翔指出，公司一直通過向核准機構購買按揭貸款，以便向市場提供流動資金，而是項備用循環信貸，有助為按揭證券公司提供過渡性的融資功能。

新舊計劃個案比較

	現有計劃	新計劃
物業價格	100 萬元	100 萬元
銀行批出成數	65%	65%
最高可借成數	未符按保要求	可借最高 90%
首期資金	35 萬元	10 萬元

港股免費報價 12 公司入圍

港交所（00388）目前正埋手研究在港實施免費即時報價服務，行政總裁周文耀昨日出席經濟峰會後透露，該所已從首輪候選 34 個機構中，篩選出 12 間，當中包括本地及內地公司，預期最終再從中各選出 2 間公司，以在明年下半年正式推出免費報價服務。

明年下半年推出

關於在本港推行實時報價服務的進展，周文耀昨日指出，該所現時已從 34 個本地及內地公司中，篩選出 12 間機構，當中 7 間為香港公司，5 間為內地公司，預期最後可在兩者中各選出兩間公司，以在明年下半年提供服務。

他透露，有關礦務公司申請來港上市相關規條檢討報告，可望於未來 1 至 2 個月後收到。就股市競價交易時段的諮詢工作則仍有數星期才完成，惟未有披露有關建議的內容。他又指出，港

交所現時未有裁員計劃，亦不考慮加薪，卻會按個別員工表現及職位發放花紅。

股價跌令成交落

至於大市成交額明顯較市旺時大幅縮減，周文耀強調，實際交易宗數並無太大變動，卻由於不少港股股價回落，才令成交金額下跌。另一方面，市場近日再傳出「港股直通車」推行的聲音，他坦言去年同期仍憂慮交易結算系統處理問題，縱然目前仍未收到直通車的消息，惟有信心結算系統現時處理絕無問題。

此外，對於早前推出的黃金期貨表現稍為遜色，港交所主席夏佳理出席同一場合時表示，在現時經濟環境影響下，其表現是可以理解的，有關成交亦與預期相差不多，該所將會繼續視乎市況及技術平台發展新產品。



港交所行政總裁周文耀（右）昨日出席經濟峰會

（本報攝）

按揭證券公司昨日推出「三招」，為疲弱的樓市注入強心針



新措施重點

- 按揭保險成數門檻，由 70% 下調至 60%，最高成數上限為 90%，保留原來 70% 至 95% 按揭保險計劃。
- 收紧 95% 按保要求，供款佔收入比重，一般申請由 50% 收緊至 45%，最長貸款年期，由 40 年縮減至 30 年。
- 外匯基金向按揭證券的備用循環信貸額，由 100 億增加至 300 億港元。

滙豐勁加信用卡息及費用

滙豐銀行計劃大幅調高信用卡簽帳息率及費用，當中逾期還款利率便上調逾 5 個百分點，至明年二月起正式執行。該行總經理兼工商業務環球聯席主管梁高美懿表示，滙豐不時就信用卡利率及收費進行檢討，以按照市場價格作定價。

逾期還款利率加至 31.86%

滙豐銀行宣布，本地信用卡簽帳逾期還款利率將由現時的 26.81%，調高 5.05 個百分點至 31.86%，現金透支利率由 28.11% 加至 33.07%，而海外簽賬手續費則由簽賬額的 1.75% 調高至 1.95%，個別信用卡年費加幅更達五成，新息率將由明年 2 月 1 日起生效。

梁高美懿昨日出席經濟峰會時表示，該行一直有參考信用卡利率及收費與市場的差距，同時按照市場價格定價。隨着經濟轉差，她不諱言，信用卡及企業貸款壞賬情況均現輕微上升，惟由於 07 至 08 年壞賬比率較低，故認為現水平仍屬合理。

對於有同業上調信用卡簽帳息率，恒生（00011）及建銀亞洲均表示，暫時未有上調信用卡息率的考慮。當中建銀亞洲董事及執行副總裁兼個人銀行業務主管郭珮芳指出，該行對客戶充滿信心，惟日後亦會密切注意市況以作調整。

中銀香港推雙幣信用卡

中銀信用卡總經理蘇誠信承認，倘若失業率上升，導致個人破產個案增加，自然對信用卡呆壞帳構成壓力。他續稱，信用卡壞帳主要取決於失業率及銀行資金成本兩個主要因素，而當前受惠於利率回軟，令資金成本未有受壓。

被問及會否提升信用卡息率，以反映風險溢價上升，蘇誠信表示不排除這個可能性，但補充現階段未有計劃。他又指，現時信用卡逾期還款利息介乎 16 至 30 個百分點，平均約為 22 個百分點。對於滙豐將有關息率上調

至 30 個百分點以上，他認為屬於個別銀行的商業決定。

中銀香港（02388）昨日宣布夥拍銀聯，推出全球首張以「銀聯」標誌發行的雙幣信用卡，亦是首張在港發行、以人民幣及港幣為結算單位的雙幣卡。新卡設有人民幣及港幣帳戶，卡戶在內地進行簽帳交易，將以人民幣結算，令卡戶節省兌換貨幣的額外開支。蘇誠信透露，新卡發卡目標可望達數十萬張。

另一方面，美國聯儲局將於下周舉行議息會議，梁高美懿預期是次減息幅度為半厘，至於本港會否跟隨減息，她認為現時本港同業拆息已回落至 3 個百分點以下，存款息率亦低至接近零，故相信銀行面對一定困難，未來一周仍需作審慎研究。不過，樓按息口仍屬低企水平，相信新造按息有機會逐步調升。



港股好淡爭持 僅升 36 點

儘管華爾街股市隔晚升逾 1%，惟港股昨日欠缺方向，呈現好淡爭持，恒指在 15800 點遇阻力。不過，金管局再向銀行體系注資，帶動拆息回落，在地產股回勇下，恒指收市微升 36 點至 15613 點，總成交額約 615 億元。

成交額企穩 600 億之上

本港股市表現反覆，恒指在低開 44 點後，最多跌 240 點至 15337 點。雖然中國最近 CPI 數據僅升 2.4%，拖累深滬股市下跌，但受惠金管局向銀行體系注資，刺激地產股造好，十大升幅藍籌股中，本地地產股佔 7 位，新世界發展（00017）最多暴升 12.5%，收市升 9.4% 至 7.68 元；信和置業（00083）及恒基地產（00012）升幅均超過 6%，分別收報 8.11 元及 31.55 元。

國企指數逆市跌 0.25%

國企指數逆市跌 0.25% 至 8486 點，不過，

東航一度飆升六成

繼國家民航局 10 項措施拯救民航業，東方航空（00670）及南方航空（01055）再獲母公司各以高溢價注資 30 億人民幣，兩隻股份昨日雙雙復牌，股價走勢逼人，升幅超過四成。

東航最多升 60%，高見 1.2 元，收市升幅仍達 41.33% 至 1.06 元；南航收市升逾 43%，報 1.33 元；至於日前獲追捧的中國國航（00753）則見回吐壓力，收市跌近 2.7% 至 2.53 元。

金股及能源股獲資金追捧，紐約 2 月期金回升 4.5% 至每盎司 808.8 美元，紫金礦業（02899）升幅高達 9.75%，收市報 4.39 元，屬於國企成分股升幅之冠；靈寶黃金（03330）狂升逾 16% 至 1.92 元，招金礦業（01818）收市報 5.21 元，升幅達 14.5%。

煤炭股升勢未止，兗州煤業（01171）高見 6.4 元，收市報 6.16 元，升幅 7.13%；中煤能源（01898）漲近 3% 至 6.95%。

證券界對拯救民航業及注資兩航的措施意見不一，花旗認為，扶持航空業的措施仍未能扭轉行業的弱勢，預測對三家中國航空公司影響介乎 10 億人民幣至 15 億人民幣，並不足以抵銷損失。

大和總研認為，東航及南航獲注資，確能為兩航帶來短期刺激作用，惟燃油對沖損失及行業基本情況並不足以得到改變。

此外，摩根大通認為，東航獲母公司注資，雖然可提升賬面值，但負債比率仍然高企，其估值並不吸引。該行給予東航「中性」評級，明年 6 月目標價為 2 元。