



## 梁高美懿認同金管局取態

# 恒生指按揭利率需調整

### 表態支持

經濟復蘇依然疲弱，但熱錢流入刺激資產價格向上，股市樓市與經濟背道而馳的憂慮逐步浮現。金管局早前高調

關注目前銀行界的按揭減價戰，並可能「插手」了解個別銀行定價策略。按揭市場排名三甲的恒生銀行（00011），同意樓按息持續向下會造成惡性競爭，並對金管局取態表示支持。

本報記者 郭文翰

**恒** 生副董事長兼行政總裁梁高美懿昨日出席公開場會時承認，目前銀行樓按息率低，部分按揭優惠息率低至兩厘，亦估計有同業根本無利可圖。倘若同業進一步下調息率，恐怕造成惡性競爭，最終對業界亦沒有好處。

被問及恒生會否考慮帶頭上調按息，梁高美懿未有正面回應，只表示業界有需要重新調整按揭利率，而調整的幅度則需要視乎個別銀行的存款總量，以及考慮樓按生意的定位等因素，而恒生亦會經常檢討按揭業務策略。

### 實質按息已跌至1.8厘

金管局上周四罕見地去信銀行公會，表示留意近期銀行推出最優惠利率（P）減3.25厘的低息優惠，雖然按揭息率屬於商業決定，但關注業界過於進取的定價，可能忽略信譽、利率及流動性的風險。

參考以往經驗，當最優惠利率與港元拆息差距較闊時，銀行界普遍推出比P較大折讓的按揭計劃，當局提醒銀行界，一旦資金充裕的情況逆轉，P與拆息的差距回復至正常水平時，銀行的按揭息差利潤將會顯著受壓。

事實上，港息跟隨美息已達至減無可減的

階段，最優惠利率為5至5.25厘。然而，自今年第二季起外匯資金持續流入，加上近期新股熱潮再現，累計流入本港的資金超過4600億元。

銀行體系資金充裕，反映資金成本的港元同業拆息，長時間處於極低水平，一及三個月拆息分別為0.09及0.16厘，與P差距高於500點子，而過去五年的平均數僅390點子。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示，目前平均實質按息已跌至1.8厘水平，若然採用拆息掛鉤的優惠計劃，平均僅拆息加0.7厘，以目前一個月拆息計算，實質按息更不足1厘。

隨着環球經濟已度過最壞時刻，並逐步走出谷底，市場預測美國以至環球息率，最快於明年重新進入加息周期，屆時本港息率有機會跟隨抽高。同時間，資金亦會流出本港，拆息上升令銀行按揭生意利潤直接受壓。

### 歐美退市拆息難免抽升

渣打香港行政總裁洪丕正表示，當美國及歐盟開始部署退市安排，拆息難免從低位抽升，屬外向型經濟的本港，拆息走勢難獨善其身。他估計，金管局指引有助為熾熱的按息競爭



恒生銀行副董事長兼行政總裁梁高美懿（中）與40多名恒生義工，於昨日招待超過160名來自深水埗的貧困或獨居長者，於該行博愛堂享用「愛心中秋宴」

降溫，同業新造按息亦不排除逐步回升，並期望按息可回復至P減2.5厘水平。花旗銀行發言人亦稱，按揭利率再下調的空間不大，銀行不應該以減價爭取市場佔有率。

銀行公會發言人指出，將把有關訊息向銀行成員傳達，亦留意有銀行將按息降至更低水平，而公會同意金管局的看法及憂慮，低息的情況不會一直持續。

今年樓市大旺，首9個月單計一手盤已暫錄近1.3萬個登記吸走逾800億元，價量均遠超去年全年，反映吸納力強勁，正因市場已消耗大批購買力，樓價連升9個月後需借勢回氣，昨日一手及二手表現遜色，新盤錄約15宗成交，二手表現亦較上周有所退步，市場人士估計未來一至兩個月，樓市將步入整固期，待休養生息一段時間再展開衝刺。

長實投資董事黃思聰表示，富甲半山過去三日預留已有60伙獲認頭，平均呎價約1.4萬元，用家佔約60%至70%，投資約佔30%至40%，當中有4組買家，各購入全層3伙，兩組保留自住，兩組用作長線投資，最少涉資亦達7000萬元。基於集團惜售原則不變，昨日及今日只會限量加推不多於20伙，集中於半山徑19至23號31至39樓，3房單位維持呎價1.2萬元，4房則最高約1.35萬元。而昨日加推的10伙，於半小時內售出。

中原集團住宅部董事總經理陳永傑表示，樓市之前已「衝了一輪」，加上近期多個新盤均屬大碼豪宅，購買力消化得「七七八八」，估計未來一至兩個月樓市將步入整固期，強調樓市基本條件無變，但要需時回氣，相信小休約一個月儲存購買力，下個開賣的新盤可刺激樓價再度重拾升軌。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，截至九月十六日，首3季一手私人住宅買賣合約登記暫時錄得12812宗，總值816.7億元，宗數及金額超越去年全年水平，較去年的9953宗及769.6億元，上升28.7%及6.1%，反映今年樓市好轉，發展商積極推售多個大型新盤，推動一手私人住宅登記上揚，預期首3季一手私人住宅買賣約有13500宗，總值約895億元。

### 料本月新盤登記減29%

本月截至十六日，一手私人住宅買賣合約登記暫時錄得940宗，總值113.2億元，主要受八月兩個豪宅新盤尖沙咀名鑄及九龍站君臨天下推售，預期全月一手金額會推高至約190億元，將較八月的124.8億元上升52.2%，為去年六月232.7億元後的15個月新高。另外，預料九月全月的一手私人住宅登記約達1600宗，將較八月的2263宗減少29.3%。

二手市場方面，期內二手私人住宅買賣合約登記暫時錄得5194宗，總值185.7億元，預測整月登記會約有10000宗及350億元。

另外，首3季二手私人住宅買賣合約登記暫時錄得61811宗，總值1982.4億元，較去年全年的74932宗及2469.2億元相比，分別少17.5%及19.7%，估計在第四季二手交投可望打破去年全年水平。預期今年首3季二手買賣約有66600宗，總值約2145億元。

## IMF擬沽403噸黃金增財力

美國聯儲局主席伯南克早前表示經濟衰退接近結束，刺激市場尋求較高風險的投資。雖然美匯指數出現顯著反彈，惟兌歐元連跌五個交易日至1.4712，創近一年新低。美股表現持續強勁，商品期貨於高位出現回吐，但金價依然企穩於1000美元以上收市。此外，為了解決財力問題，IMF執行董事會計劃出售逾403噸黃金儲備，按市價計約相當於130億美元。

### 避免擾亂市場售予央行

國際貨幣基金（IMF）執行董事會表示，為了解決財力問題，同時增強貸款給貧困國家的能力，決定出售403.3噸黃金儲備，惟強調會以不擾亂黃金市場為大前提，直接售予央行或其他官方機構，並會分階段進行，出售前亦會向市場作披露。

若以市場價格計算，上述儲備總價值約為130億美元。IMF現時所持黃金儲備約為3200噸，是繼美國和德國後，全球第三大黃金擁有人。

至於金價走勢，隨着美元匯率回升，美元兌歐元由一年低位回升，為連日急升的期金帶來阻力。紐約十二月期金曾一度升至1019.5美元，惟高位見獲利回吐，收市回順至每盎司1010.3美元，下跌3.2美元或0.3%。現貨金報

1007.6美元，下跌6美元。

至於市場憂慮燃油需求前景仍未見樂觀，國際油價持續跌勢，當中紐約10月期油收於每桶72.04美元，下跌43美仙。倫敦布蘭特十一月期油下跌23美仙，收於每桶71.32美元。

### 歐元兌美元見一年高位

匯市方面，歐元兌美元過去一周由1.4571上升至1.4712，周中一度觸及1.4767水平，創去年九月中以來高位。同時間，美元兌美元、紐元及瑞郎更創超過一年低位，主要由於市場憧憬環球經濟前景持續向好，吸引投資者借美元投機高息資產。美元兌日圓觸及逾半年低位90.13後反彈，累計全周升0.6%至91.29。

聯儲局將於本周二及三，一連兩日舉行議息會議，主席伯南克上周二於智庫布魯金斯學會發表演講時指出，從技術角度看，美國經濟衰退目前很可能已經結束，下半年更有機會出現正增長。不過，他坦言經濟仍面臨困難，各方需要共同努力確保經濟可持續復蘇。

IMF計劃出售逾403噸黃金儲備，按市價計約相當於130億美元



## 道指一年後重上9800點

受惠多家美國大型企業獲大行上調評級或目標價，投資氣氛改善，華爾街三大指數上周五均現小幅上漲，平均升幅介乎0.26%至0.37%，當中道指收市報9820點，是近一年來首度重上9800點以上收市。至於滙控（00005）ADR走勢繼續強勁，折合價進一步推高至接近93元水平。

道瓊斯工業平均指數早段表現較反覆，惟

### 港股ADR上周五大致靠穩

（單位：港元）

股份	本港收市價	ADR收市價	較港股收市變動（變幅%）
滙控（00005）	91.20	92.28	+1.08 (+1.18%)
中海油（00883）	10.82	10.91	+0.09 (+0.83%)
中石化（00386）	6.85	6.87	+0.02 (+0.29%)
中電信（00728）	3.92	3.93	+0.01 (+0.26%)
國壽（02628）	36.10	36.18	+0.08 (+0.22%)
聯通（00762）	11.38	11.39	+0.01 (+0.09%)
中移動（00941）	77.95	77.94	-0.01 (-0.01%)
中石油（00857）	9.31	9.29	-0.02 (-0.21%)
中國鋁業（02600）	9.38	9.29	-0.09 (-0.96%)

指更分別漲2.4%及2.5%。

美股三大指數錄得小幅上漲，以美國預託證券（ADR）形式上市的港股上周五亦大致靠穩，當中以連日走勢強勁的重磅股滙控升幅較大，其ADR折合價最高見92.95元，收市報92.28元，較港股上周五報價仍升1.08元或1.18%。國際油價反覆回落，石油石化股榮辱互見，中海油（00883）與中石化（00386）分別漲0.83%及0.29%，中石油（00857）則跌0.21%。

另一方面，美國再有兩家銀行「闖關大吉」，令到今年以來當地銀行倒閉數目增至94家。美國聯邦存款保險（FDIC）上周五宣布，位於肯塔基州的Irwin Union Bank與印第安納州的Irwin Union Bank and Trust已經倒閉，並由俄亥俄州First Financial Bank接管其存款及27間分行。

反觀歐洲股市則呈個別發展，當中倫敦富時100指數連升六個交易日，周五最高曾見5183點，收市報5172點，全日升8點或0.17%。歐洲其他兩大主要股指則雙雙下跌，法國巴黎CAC指數收報3827點，跌7點或0.19%，德國法蘭克福DAX指數亦回升27點或0.48%，收報5703點。

## 注款資格覆核月底結束



小愾早前在報紙上看見一則有關政府注款計劃的廣告，突然想起自己應該資格獲得注款，但至今仍未收到注款通知，於是向老積金請教。

老積金說：「如果你認為自己符合注款資格，但沒有收到受託人的通知，須在今年9月30日或之前向積金局提出查詢或要求覆核，而逾期提出的個案將不獲處理。」

小愾問：「我可以怎樣提出覆核？」

老積金回答：「你可以致電注款熱線2926-6000，亦可以書面方式或親臨積金局觀塘辦事處政府注款計劃辦公室（地址：九龍觀塘道388號創紀之城1期1座25樓）提出查詢或要求覆核。」

要求覆核資格的成員須提供身份證明

文件、入息證明及其他有關資料（例如香港身份證副本、僱傭合約、強積金成員證明書、糧單、周年權益報表及住址證明等），以便跟進。

小愾又問：「如果成員不滿覆核結果，應該怎麼辦？」

老積金說：「積金局會以書面方式通知成員有關覆核結果。如成員不滿覆核結果，必須於覆核結果發出後3星期内提出上訴，逾期提出的個案將不獲處理。所有上訴將會由一個以強積金諮詢委員會主席擔任主席及積金局非執行董事組成的上訴委員會處理。該委員會將考慮上訴人所提供的資料及積金局的調查結果，以覆核該項決定，並會以書面通知上訴人其上訴的結果。而上訴委員會的決定，將屬最終決定。」

就注款資格及其他詳情，請瀏覽積金局網頁（www.mfpa.org.hk）。