



◀金管局總裁陳德霖

陳德霖警告： 低息難長久 樓市勢震盪

受惠於08年底以來資金大量流入和低息環境，本港豪宅樓價9月已突破97年高峰，一般住宅距離97年高位只差約10%。本周美聯儲局推出新一輪救市措施，市場憂慮資金加快流入本港，導致樓市泡沫風險增加。金管局總裁陳德霖昨警告，目前環球金融環境極不正常，極低息及大量流動性的現象不會長時間出現，資產市場一定會調整，甚至出現大型震盪，市民應作好準備。

本報記者 郭文翰

自行申報及重複申請的漏洞。陳德霖透露，早於去年底上任後已去信私隱專員公署商討有關問題，還強調信貸資料互通對銀行業非常重要，一旦守則出後，銀行運作的系統將要修改，目標爭取明年首季成為資料庫。

政府協助中小企的信貸保證計劃將於今年底屆滿。按揭證券研究設立市場主導的信貸保證計劃，支援企業信貸融資。金管局副總裁彭麗雲透露，按最近兩個月已諮詢銀行界並達成共識，每宗信貸金額將不少於1200萬元，並設有各種循環信貸等組合供企業選擇，預計諮詢報告將於本月中遞交董事局審議。

租金升幅或較預期大

全球經歷海嘯衝擊，其後又爆發歐債危機，已發展國家的經濟復蘇步伐持續疲弱。金管局總裁陳德霖認為，雖然市場下調明年已發展國家的經濟增長預測，但預測仍然過分樂觀。他預期內地及本港今明年通脹溫和上升，但本港租金有上升壓力，升幅可能較市場估計還高。

陳德霖指出，美國零售消費佔生產總值比重高達70%，但失業率高企、就業職位減少，反映勞動市場不樂觀。同時，家庭債務佔收入仍超過100%，跟過去50年的平均80%尚有差距。就業情況持續嚴峻，相信薪酬升幅有限，預計未來存款比率有機會上升，主要由削減零售開支帶動，

從而對整體經濟增長構成負面因素。歐洲方面，政府削減開支對就業及消費構成影響，相信經濟復蘇動力會減弱。

談及本港經濟情況，他說，租金難免隨樓價上揚，從而加大通脹壓力。美聯儲局將推出新一輪刺激經濟措施，將給亞洲區及新興市場帶來負面影響，例如熱錢大舉流入。

他強調，金融市場變化萬千，現階段難料美國新措施對刺激經濟的成效，亦難料對全球市場的影響，但本港息率已沒有下跌空間，反而上升機會較大，金管局首要任務是確保本港的金融體系穩定，並在有需要時推出相應措施。

陳德霖昨日出席立法會簡報會

表示，雖然9月份多項按揭數據均有所下降，但當局留意到10月樓市再度活躍，成交及樓價升溫，惟現階段未有該月份的數據，加上壓抑樓市措施推出時間不久，故需要一段時間觀察成效。

不過，他認為樓市泡沫風險正在增加，當局亦會積極把關，保持銀行體系穩定，置業人士亦要量力而為，審慎衡量利率上升對還款能力的影響。當前的環球金融環境極不正常，目前極低息及大量流動性的現象不會長時間出現，資產市場一定會調整，甚至出現大型震盪，市民應作好準備。

無意調整聯繫匯率制

有議員問及當局何時需再出手整頓樓市升勢，陳德霖未有正面回應，只表示任何政策推出前一定要小心審視，每次出台政策當然希望可達到目的，但也有可能令原來有意置業的人士計劃泡湯；而且措施推出之前，還需要考慮銀行管理信貸的風險，和量度對

置業人士的影響。

陳德霖又指出，美國聯儲局將推出新一輪量化寬鬆貨幣措施，金管局將會留意措施對本港信貸市場的影響。被問及是否考慮仿效澳洲限制非居民置業，以及巴西規管熱錢流入等措施時，他回應稱，每個地方的法規有別，而港府已就壓抑樓市泡沫推出相應措施，熱錢流入不單導致樓價上升，也對整體通脹構成壓力，所以需要一系統政策配合。

參考以往爆發的金融危機，都與信貸市場環境有密不可分關係。陳德霖解釋，聯繫匯率令本港匯率及利率處於被動，但只要防止過度信貸，泡沫爆破的影響亦有限。他又說，聯繫機制行之有效，為穩定港元及金融體系重要基石，不應輕易改變。一旦港元與美元脫鈎，流入的熱錢必然更多。

中小企擔保擬市場化

另外，為提高銀行信貸風險管理，金管局正積極推動正面按揭信貸資料庫，讓業界可更全面掌握按揭申請人的財務狀況，堵塞

◀金管局首務確保金融體系穩定



王冬勝：小心樓價飆升

美國第二輪量化寬鬆貨幣政策公布在即，滙豐銀行亞太區行政總裁王冬勝昨日出席公開活動後表示，美國推出第一輪量化寬鬆政策時，資本未有流向美國企業，反為取得更好回報而流入亞洲市場。若第二輪量化寬鬆政策推出，資金仍沒有流向美國企業，那麼集中於亞洲熱錢便繼續上升，屆時便要小心樓價上升的風險。

對於金管局收緊銀行按揭業務審查，令到9月份樓宇交投量下跌。王冬勝認為，現時利率低企及在通脹影響下，市民選擇置業避開通脹，但未有預測10月份樓宇交投量。

對於清算行人民幣額爆滿一事，他回應說未有感到不正常，因這反映更多國家使用人民幣結算，例如滙豐銀行已經與28個國家及地區以人民幣結算，人民幣結算額需求自然會上升。

他認為，這次對人民幣結算業務發展是一個好經驗，可以學習當人民幣結算額急升時，如何應對。他續稱，結算額滿對

該行初期有影響，但金管局很快作出反應，令到客戶最終不受影響，相信內地會有相對應對措施。

▼王冬勝表示，熱錢將會持續流入香港 本報攝



9月按揭貸款大減兩成

針對本港樓市炒風熾熱，港府及金管局於8月中推出多項措施，金管局昨公布，9月份住宅按揭統計，新批核住宅按揭貸款總額為316億元，按月明顯減少21.6%，宗數亦大減18.8%至13893宗，而平均每宗貸款額為228萬元，比8月份的236萬元略少，而按揭比率亦由61.4%降至58.6%。

期內，新申請住宅按揭貸款宗數為17459宗，較8月份的23663宗，大減18.8%。不過，新取用按揭金額為339億元，按月略增2.4%，而宗數亦升7.3%至14525宗。

金管局總裁陳德霖昨在立法會表示，新取用按揭金額錄得增長，主要是有關按揭在樓市措施推出前已獲批，數據尚未反映按揭新安排後的影響。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳指出，在連番勾地及賣地帶動下，7及8月間樓市交投升溫，按揭市場表現造好，9月份新取用按揭貸款額，創92年12月以來的單月新高；宗數亦創97年6月份至今的新高紀錄。新批貸款平均按揭成數回落至58.6%，創下2000年6月後的低位，平均每宗新批貸款逐步回落，可見政府收緊高成數按揭措施收效。

她續稱，10月份施政報告後樓市轉為明朗並急速升溫，新批按揭貸款金額及宗數則會明顯回升，建議借款人在計算供款入息比率時，以不超過40%為上限較佳。

另外，金管局公布今年第三季負責住宅按揭貸款宗數，由第二季的310宗，減少至152宗，涉及的金額由5億大減至2億元。

上季投資賺741億10年最佳

隨着美國雙底衰退憂慮淡化，歐洲債券危機逐步化險，港股跟隨外圍市況顯著反彈，加上美元受聯儲局言論而持續受壓，外匯基金第三季投資表現狀況大勇，股、匯及債均賺百億元，投資收入合計錄得741億元，創近10年以來表現最佳的一季，政府庫房獲分帳83億元。金管局總裁陳德霖表示，展望第四季投資環境持續不明朗，尤其債券投資收益可能難以維持。

陳德霖昨日到立法會財經事務委員會，匯報最新一季外匯基金投資表現。截至今年9月底止，受惠於債券投資回報持續強勁，首季投資收入勁賺731億元，債券已進帳607億元，港股及其他股票投資分別賺73億及79億元

，而外匯投資則蝕36億元。

值得留意的是，單是第三季度計算，投資收入已錄得741億元，扭轉上半年虧損14億元的局面。期內，港股投資賺150億元，以季內恒指累計上升2229點粗略推算，恒指每升1點即為基金投資進帳673萬元。另外，其他股票投資賺181億元，以美股道指累升1014點估計，指數每升1點亦為基金賺取近1800萬元。

至於外匯投資方面，美國經濟復蘇動力持續疲弱，加上通脹保持偏低水平，聯儲局於9月揚言考慮推出新一輪刺激經濟方案，消息刺激美元兌各主要貨幣顯著貶值。美匯指數顯示，美元兌6種主要貨幣匯價，累計貶值約8.5%，帶動外匯基金外匯投資季內大賺207億元，即美元每貶值1個百分點，外匯投資約賺24億元。

港股市況持續暢旺，惟恒指屢次未能突破24000點關口，加上環球股市累積一定升幅，面對聯儲局可能推出新一輪救市措施，大市氣氛呈現好淡爭持。被問及外匯基金第四季投資展望，陳德霖於會後回應稱，現階段環球市場仍存在很多未明朗因素，故難以準確預計基金投資表現，但他較為相信債券投資再現巨大收益的機會不大，主要由於近期美國國庫債券利率處於相當低的水平。

外匯基金季度表現 (單位：港元)

| | 首三季 | 第三季 |
|----------|-------|------|
| 投資組合* | | |
| -本港股票 | 73億 | 150億 |
| -外國股票 | 79億 | 181億 |
| -外匯 | (36億) | 207億 |
| -債券 | 607億 | 199億 |
| 收入與分帳 | | |
| -投資收入 | 731億 | 741億 |
| -淨收入 | 697億 | 730億 |
| -支付予財政儲備 | 252億 | 83億 |
| -累計盈餘增加 | 420億 | 656億 |

註：*不包括附屬投資公司資產。括號內數字為赤字

金管局獲批 QFII 資格

中國證監會日前發出公告，正式向本港金管局批出合資格境外機構投資者(QFII)資格。金管局發言人回應指出，當局一直有興趣投資人民幣資產，隨着是次正式獲發資格，下一步待外匯管理局正式批出QFII的額度後，即可以進行人民幣資產投資。

根據中證監於上月27日發出《關於核准香港金融管理局合格境外機構投資者資格批覆》文件，表示當局遞交的申請及相關文件，已根據《合格境外機構投資者境內證券投資管理辦法》等有關規定進行審核。除了核准其QFII資格外，亦強調在開展QFII業務過程中，應當嚴格遵守有關規定，依法履行責任及承擔責任。

