

金發局稱續與監管機構合作

金發局昨發表2013年1月成立以來首份年報，稱局方在過去15個月已通過宏觀角度分析了香港作為國際金融中心的定位，和就推動市場進一步發展而提出了多項建議，包括六份研究報告，期內亦參加了多個金融論壇及專題研討會。未來金發局會繼續與金融服務業各個界別聯繫，了解業界，並繼續與監管機構有關政策措施合作，提升香港金融市場形象。

去年發表六份研究報告

金發局於去年11月18日，發表了共六份研究報告，提出香港進一步發展策略，包括一些具體建議措施，以在全球激烈競爭中提升香港作為國際金融中心的未來發展。報告內容涵蓋宏觀及微觀層面，不但就香港作為國際金融中心的發展方向提出策略性建議，也為發展市場提出拆牆鬆綁及業務創新的政策方案，以供政府及相關監管機構考慮。

其中，以《鞏固香港作為全球主要國際金融中心的地位》為題的報告，提出全面的策略，旨在令香港金融服務業能在高度競爭的國際環境中邁進。報告提出兩個大方向，一方面香港要把握中國新興的機遇，在其發展中扮演重要角色，而另一方面，則要強化香港本身的核心優勢，在新領域尋求發展。金發局認為，香港金融服務業要達致全面發展，涉及四項關鍵因素，包括訂定人才庫的可持續發展模式、保持香港人才薈萃的吸引力、平衡市場發展及金融穩定，及加強香港品牌的市場推廣。

就着中國經濟的持續發展、改革及結構重整，金發局亦檢視了如何鞏固及提升香港在金融範疇內舉足輕重的地位。其中，《內地金融業的發展、改革與香港金融中心地

位的鞏固、提升》報告，勾畫了作進一步研究的概念框架，並探討新環境帶給香港的新機遇及挑戰。

此外，香港在人民幣國際化進程中擔當的獨特角色，凸顯香港在中國金融改革中的重要地位。《關於加快建設香港離岸人民幣中心的建議》報告，臚列港府及本地金融業界可採取的多項具體措施。

報告也包括可以考慮向中央政府層面相關機構提出的建議，讓香港能為中國逐步開放資本帳戶繼續作出貢獻。而《發展香港成為房地產投資信託基金的集資中心》、《為香港的開放式投資公司設立法律及監管框架的建議》及《有關私募基金的稅務寬免和反避稅措施建議概要》三份報告中，金發局就相關的金融產品及市場發展提供切實可行的政策建議。希望吸引更多基金落戶香港，以香港作為投資中國的平台，亦為本地基金經理、服務提供者和其他專業人士提供更多業務及工作機會。金發局認為，發展香港的房地產投資信託基金市場，有利香港成為全球領先的集資平台。

▶ 金融管理局主席史美倫



報告重點

- 《鞏固香港作為全球主要國際金融中心的地位》
 - 人才：財庫局就金融人才事宜諮詢業界，計劃先着手研究保險及資產／財富管理業
 - 空氣質素：政府推出新空氣質素健康指數，管制車輛廢氣排放
- 《關於加快建設香港離岸人民幣中心的建議》
 - 中證監及證監會批准開展「滬港通」，預料今年10月推出
 - 證監會與中國當局將就基金互認簽訂協議
- 《內地金融業的發展、改革與香港金融中心地位的鞏固、提升》
 - 港府及各監管機構，和中國當局積極就推動香港離岸人民幣業務發展。包括放寬港人兌換人民幣限制、向香港銀行開放中國市場，及擴大各項試點計劃的適用範圍等
- 《發展香港成為房地產投資信託基金的集資中心》
 - 證監會今年1至2月，就《房地產投資信託基金守則》修訂進行諮詢，以擴大這類基金的投資範圍，使其更加靈活自由，包括可投資發展中物業，或從事物業發展活動等
- 《為香港的開放式投資公司設立法律及監管框架的建議》
 - 在《2013/14財政預算案》中，財政司司長宣布在港引入開放式投資公司。今年3月財庫局就設立投資基金引入公司型開放式基金的新結構展開諮詢。待諮詢結束後，政府會與證監及相關部門擬訂公司型開放式基金制度的細節
- 《就「二零一三至一四財政年度政府財政預算案」有關私募基金的稅務寬免和反避稅措施建議概要》
 - 在《2013/14財政預算案》中，財政司司長宣布將離岸基金稅務豁免擴大至涵蓋私募基金。政府現正着手進行相關立法工作

陳德霖：樓跌即減辣 调控措施盡量照顧市民

政府早前微調雙倍印花稅，刺激樓市又開始火熱，尤其是細價樓表現亢奮。加上最近港匯強勢，反映資金流入香港，憧憬政府短期內「減辣」的機會不大。金管局總裁陳德霖昨日於《匯思》中表示，由於影響樓市上升周期的因素實在很多，金管局不可能預先估算究竟要推出多少輪措施、上升周期會維持多久，但當確認樓市已進入下行周期，便會適當地放寬早前收緊的監管措施。

大公報記者 邵淑芬

至於究竟香港樓市進入了下行周期沒有？下行周期會維持多久？樓市會調整多少？陳德霖於文中坦言，這些都存在很大的不確定性，因為樓市周期的演變是受多個複雜因素影響。除了香港的土地和樓宇供應外，美國利率正常化的步伐和幅度亦會直接影響香港的利率變化，從而影響樓市的演變。

業界承受下行能力已加強

但對香港的真正考驗，他認為並不是樓市會調整多少，而是視乎在下行周期之時，香港能否承受樓市和經濟調整帶來的震盪，而且能否很快站起來，恢復元氣，再次大步向前，迎接新機遇。由於金管局也不大可能估算到下行周期何時開始和速度、力度有多大，又或者下行是回升前的短暫現象還是上行周期確實已經逆轉，所以金管局會密切監察市場變化，適時採取相應措施去調節銀行按揭信貸的供應。

從現有的數據來看，陳德霖指金管局是取得了成效。例如新造樓宇按揭的平均成數，從2009年9月推出第一輪措施前的64%，下跌9個百分點至近月的55%；2010年8月收緊的供款與收入比率，從41%下跌6個百分點至近月的35%。而銀行的按揭貸款，從2010年至今，平均每年增幅為8.7%，從2013年第二季至今，增長年率更放緩至4.2%。這些數據都顯示按揭市場的槓桿增長已受控。尤其金管局在2011年推出共用正面按揭資料庫，堵塞了過去按揭者蓄意隱瞞其他未償還按揭的漏洞。總的來看，香港置業人士和銀行未來承受下行周期來臨的能力應該已大大加強。

樓市變熱 金管局要潑冷水

雖然金管局推行的種種措施是為了減低置業人士及銀行的風險，但卻引來干預市場及妨礙家庭置業的指控。陳德霖承認，逆周期措施在概念上並不太複雜，但要實踐一點也不容易。因為從政治經濟學的角度看，上行周期開始變熱，當大家正浸淫在亢奮的喜悅之時，金管局便要潑冷水「阻人發達」；加上「置業安居」是一般市民所追求的理想，逆周期措施可能打亂了一些家庭置業的大計。

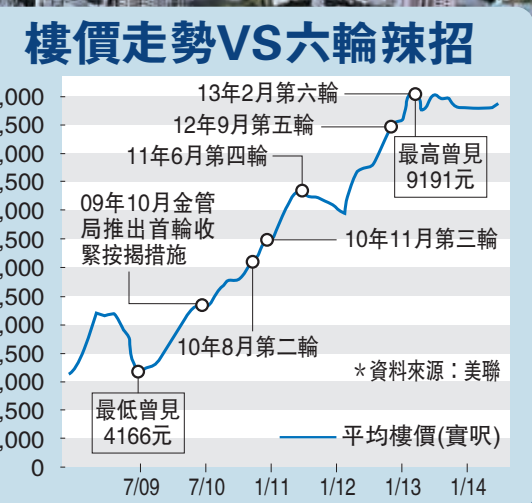
所以金管局在採取逆周期措施時，亦盡可能照顧市民，尤其是首次置業的人士的需要。他表示，儘管金管局已推出6輪的收緊措施，仍然能保障到一般600萬元或



▲ 金管局總裁陳德霖昨日於《匯思》中表示，當確認樓市已進入下行周期，便會適當地放寬早前收緊的監管措施

以下包括「上車盤」的物業可以借到七成按揭，合資格的人士更可以向按揭證券公司購買保險，以便向銀行借足九成按揭。

陳德霖表示，無論如何，逆周期監管措施都會對置業人士（不管是自住、投資或投機）和銀行業務帶來影響。但金管局的職責是保持銀行和金融穩定，現時採取的逆周期措施正是汲取了上次地產狂瀾的痛苦經驗而產生的。金管局的目的是在房地產市場上升周期時，盡量減低置業者的借貸，以減低銀行的風險和整個金融體系投入樓市的槓桿。



金管局由2009年10月首次推出收緊按揭措施至今，已共推出六輪逆周期措施。陳德霖表示，逆周期措施只是用以減慢樓市上升周期的運行速度和力度，並不是、亦不能毀滅樓市。除非措施是超乎強勁的，例如完全禁止銀行借出按揭，又或者是遲遲不採取行動，直至樓市已到頂，正在轉入下行周期時才推出收緊措施，那只會加劇樓市跌勢，不只是「賊過興兵」，更可能是「雪上加霜」。

陳德霖表示，上世紀90年代，銀行在樓市熾熱時不斷增加按揭信貸，有如火上加油，但在樓市崩潰和經濟不景時，又不斷壓縮樓宇按揭和其他信貸，令經濟百上加斤。他指出，這明顯是「順周期」的行為，會助長資產、商業和經濟周期大上、大落，對金融和宏觀經濟穩定造成衝擊。他解釋，樓市的「逆周期監管措施」是因應樓市周期的演變而採取適當的措施去調節按揭信貸的供應。亦即是說，在樓市上升周期時，收緊按揭供應，在樓市進入下行周期時便鬆綁。

金管局再入市注資19億

次數	日期	金額 (億港元)
1	7/1	23.25
2	7/1	29.22
3	7/1	40.69
4	7/1	33.32
5	7/1	36.19
6	7/9	19.38
7	7/9	25.96
8	7/10	23.25
9	7/10	34.49
10	7/11	23.25
11	7/11	82.15
12	7/14	19.38
總金額		390.53

港元升勢不止，金管局昨再次注資19.38億元，為本月第十二次出手。港元匯率昨日維持強勢，並觸發1美元兌7.75港元的強方兌換保證，金管局入市干預，於下午向市場注資19.38億元，使本周三香港銀行體系結餘增加至2029.22億元。財資人士分析，港元仍會維持強勢，金管局或會繼續承接美元沽盤，向銀行體系注入港元，以維繫港元匯率。

本月以來，港元多次升至7.75水平，觸及強方兌換保證，迫使金管局十二度承接美元沽港元，合共注資額達390.53億元，而本周三香港銀行體系結餘將增加至2029.22億元。對於資金流入本港的原因，市場都眾說紛紛，金管局較早前表示，是由於近日港元需求有所增加，部分反映企業的商業活動所需，包括因近期以港元合併收購活動和派息。銀公主席和廣北則認為，港匯偏強主要是派息及收購活動等正常商業活動所致，有關季節性因素消失後，觸及強方兌換保證的壓力將會緩和。

事實上，雖然資金持續流入本港，惟未見本港股市的成交額大增，估計資金並非流入股市，另分析認為，若說資金流入本港為滬港通部署，則言之過早，機會不大。渣打香港早前預測，港匯由現時到今年底都會維持強勢，主要是受資金流入、季節性及息差等因素所支持。該行相信，當美國落實加息時間表，越接近加息時間，港匯將會稍為轉弱。渣打預測，港匯在明年或由現時約7.75，轉弱至7.76及7.77水平。

李小加：滬港通9月預演

港交所行政總裁李小加昨出席活動後表示，「滬港通」準備工作進度良好，目前已到各地進行路演，料9月上交所及港交所可聯合合作大規模預演。他又否認中央要求「滬港通」10月必須「通車」，是逼券商「硬上馬」，強調「一個創新的制度並非需要100%完美才推出，即使有90%完美也會推出」。

對於「滬港通」仍有不少細節未解決，卻仍然決定於10月「強行通車」，李小加解釋，目前內地與香港兩地的監管機構還未釐清稅收等問題，相信可在正式推出前解決細節，而一些非決定性問題則可通過後期工作陸續解決。他又指，「滬港通」希望在兩個地方制度不變下進行，屬完全創新的事情，很難100%完美才推出。

李小加又預計，未來本港人民幣業務將會繼續發展，尤其「滬港通」開通後，料每天有大量人民幣進出香港，有助香港建立健康的人民幣循環機制，並帶動香港發展離岸人民幣利率及匯率產品。

iBond每手派息201元

金管局昨日以特區政府代表身份公布，於2014年到期的首批通脹掛鈎債券系列(iBond)(04208)，其最後一次派息率為4.02厘，較半年前的4.78厘略為回落，債券的到期日為本月28日。以一手一萬元計算，投資者可獲派息201元，若持有首批通脹掛鈎債券至到期，合共收息1355元，累計回報率為13.5%。

陷青島港案 渣打索償2.8億

引述外電報道，渣打集團(02388)就青島港騙貸案展開法律訴訟，並將目標鎖定青島大宗商品貿易公司德誠礦業有限公司的所有人陳基鴻，索償3600萬美元(約2.8億港元)，為本港首宗與青島港騙貸案有關的公開法律行動。

《華爾街日報》報道，渣打集團在香港啟動了針對一家大宗商品貿易公司負責人的法律程序，銀行業內人士表示，這家貿易公司處於中國青島港騙貸風波的中心。此前，有關公司已經在青島港所在地山東省引發多項訴訟。據了解，渣打集團將目標鎖定青島大宗商品貿易公司德誠礦業有限公司(Decheng Mining Ltd.)的所有人陳基鴻，銀行懷疑這家公司用同一批大宗商品作為抵押物非法申請多筆貸款。

建築成本高 羅旭瑞料樓價難下

【大公報實習記者唐暢報導】富豪系主席羅旭瑞昨於股東特別大會後表示，雖然近期地價回落，但在本港建築成本繼續攀升下，相信樓價不會大上大落。對於最近有開發商提供稅務優惠，他認為是供求問題兼清貨所致，並不能反映樓價回落。

羅旭瑞指出，雖然在樓市辣招影響下，本港樓價有輕微回落，但建築費始終高企，長遠來看，本港樓市仍存需求，故相信樓價不會大上大落。而他亦相信引入外勞將有助於降低建築費壓力。集團未來投地策略仍會繼續保持審慎。

對於立法會審議雙倍印花稅條例草案多項修訂，有議員建議，非住宅物業的本港公司和市民，三年內自用單位可申請豁免收稅，百利保(00617)兼富豪(00078)執行董事范統認為，豁免應延伸至住宅物業，因購入住宅單位超過三年的業主屬自用或投資，非政府主要打擊的炒家。

被問及日前批出的兩幅天水圍住宅地，每方呎樓面價不足2000元，范統認為兩幅地伙數較多且位置偏遠，計及建築費相信地價不算差。他又提及集團旗下元朗丹桂村洋房項目，將於明年以現樓出售，料售價好過同區項目。

酒店業務錄雙位數增長

酒店業方面，富豪副主席兼董事總經理羅寶文表示，上半年旗下酒店業務有雙位數增長，除入住率上升外，房租亦錄增長，料下半年會繼續增長。她又稱，今年上半年旗下酒店平均入住率約90%，iClub系列入住率則高達100%，其中上月開幕的上環iClub酒店表現不俗，料8月底開始營運的炮台山iClub亦可有良好表現。

內地業務方面，羅旭瑞稱，富豪暫無將項目注入旗下四海國際(00120)的計劃，他表示，四海主要

發展中國房地產業務，目前有數個項目進行中，亦不排除自行收購項目。



▲ 左起：富豪國際非執行董事黃寶文，執行董事范統，主席兼執行總裁羅旭瑞，副主席兼董事總經理羅寶文，首席營運官兼執行董事楊碧瑤