

PARK YOHO搶爆 1C期將登場

【大公報訊】記者林惠芳報道：新地（00016）以120%按揭作賣點的元朗PARK YOHO 1B期，昨發售62伙再次被搶清，累推的333伙已售98%，發展商打鐵趁熱，加快推出Park Yoho 1C期，即晚上載售樓書，並繼續提供120%樓按。另邊廂，百利保（00617）等的長沙灣尚都三日收票逾570張，考慮今日加推。

續提供120%按揭計劃

PARK YOHO 1B期Venezia大收旺場，昨天第三輪發售62伙，即日售罄。新地副董事總經理雷霆表示，PARK YOHO

1B期累積推出333伙，暫售超過328伙，佔可售單位98%，套現逾20億元。

新地代理助理總經理陳漢麟謂，PARK YOHO Venezia剩餘單位不多，為滿足向隅客，所以即晚上載PARK YOHO 1C期Sicilia的售樓書，不排除日內開價。據資料，PARK YOHO Sicilia合共166伙，間隔由開放式至三房，面積291至999方呎，當中全新的開放式戶型佔28伙，項目鄰近濕地公園，首批料不低於50伙。

雷霆表示，PARK YOHO Sicilia有5%加價空間，會繼續提供120%按揭計劃。

另邊廂，由百利保、富豪酒店（00078）

夥市建局合作的長沙灣尚都，過去三天收票逾570張，超額10倍。百利保執行董事范統謂，尚都示範單位累計參觀人次約一萬，以九龍區用家為主，不排除今日加推，或有輕微加價空間，但本周日不打算「晒冷」發售。對於有地產經紀為爭客，日前在樓盤附近群毆，他回應指，樓盤受歡迎才多人爭，昨天代理秩序恢復良好，有地監局派員到場視察，樓下也有警車停泊。范統補充，元朗洪水橋富豪、悅庭再售出一幢洋房，實用2709方呎，不連車位成交價3100萬元，呎價約1.14萬元，項目累售7伙，套現約1.67億元。

綜合市場消息，過去周末新盤共售約100伙。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑謂，新盤本月累錄約300宗成交，由於長沙灣尚都及西貢逸瓏海匯等接力登場，料全月一手成交可達1500宗，按月上升逾20%。

周末二手成交增三成

二手方面，據中原統計，十大屋苑過去周末共錄13宗成交，按周升30%，成交量創七周新高。當中以天水圍嘉湖山莊六宗最旺，鯉魚涌太古城及紅磡黃埔花園則各錄兩宗，零成交屋苑減至四個。陳永傑認為，加息預期降溫，推動二手氣氛回暖。



▲新地副董事總經理雷霆（左）謂，PARK YOHO愈賣愈旺。（右）新地代理助理總經理陳漢麟

銀行「水浸」H按息率減至H+1.5厘

滙豐中銀傳加入按揭戰

銀行「水浸」，資金苦無出路，加上發展商醞釀於下半年推出多個市區新盤，觸發銀行進一步推低按揭息率搶客，將拆息按揭（H按）息率減至H+1.5厘；以上周五的1個月拆息計算，實際息率低至1.74厘。市傳本港兩間大型銀行滙豐和中銀香港（02388）已率先加入戰團，工銀亞洲和花旗香港這兩間中小型銀行亦在其中之列。

大公報記者

樓宇按揭貸款一向是本港銀行必爭之地，隨着競爭加劇，H按息率已逐步由較早前的H+1.7厘，下調至近期的H+1.6厘甚至H+1.5厘，其中最新的H+1.5厘計劃，至6月底時已經有銀行和按揭轉介公司推出。以上周五的1個月拆息為0.24厘計算，即實際按揭息率為1.74厘。

銀行貸款增速急跌

以貸款人借取450萬元按揭貸款，分25年攤還為例，如選用市場較常見的H+1.6厘（實際息率為1.84厘）計劃，其全期利息開支較H+1.5厘計劃高出大約6.5萬元。

釐定按揭息率雖然是銀行的商業決定，不過市場一直流傳金融管理局有其「底線」，以免銀行之間出現惡性競爭。報道引述金管局發言人表示，身為監管機構，金管局一向要求銀行以審慎原則經營按揭

業務，包括以審慎方式釐定相關息率和優惠，使其業務可長期持續，並有足夠利潤，承受經濟轉差時可能面對的壞帳風險。

根據金管局公布的最新住宅按揭統計，截至5月底，本港按揭貸款拖欠比率維持於0.04%，經重組貸款比率亦維持於接近0%水平。另一方面，雖然本港經濟表現平平，前景也未許樂觀，惟失業率大致處於接近全民就業水平，這也是銀行願意提供較低按息的主要原因之一。

受內地經濟增速放慢影響，本港銀行業的貸款增長速度亦顯著放慢。金管局數字顯示，在今年首5個月，本港銀行以年率化計算的貸款增長只為2.9%。不過，近期環球金融市場動盪，大量資金流入美元避險，將美匯指數推上至逾96水平；由於港元與美元掛鈎，港匯亦處於7.758的偏強水平，而銀行體系總結餘仍然維持於逾3000

億水平，顯示流動性非常充裕。

新盤群出競爭更激烈

上半年本港樓市有轉勢跡象，買家普遍持觀望態度，故樓市表現疲弱，無論是現樓按揭還是樓花按揭表現，均遠遜去年同期。據中原按揭經紀研究部資料，2016年上半年的現樓按揭登記約為30228宗，按年顯著減少逾30%；以半年度數字計算，是2005年有紀錄以來最差表現。

踏入下半年之後，經絡按揭轉介表示，發展商正醞釀推出多個市區新盤，新盤大戰即將開鑼，並以高成數一按作招徠，預期七月現樓及樓花按揭註冊可見改善。市場人士估計，若銀行之間的按揭戰白熱化，相信金管局將會透過「窗口指導」為市場降溫。

►樓按競爭激烈，H按息率已逐步由較早前的H+1.7厘，下調至近期的H+1.6厘，甚至H+1.5厘



H按息率比較

按揭計劃	H+1.6%	H+1.5%	相差
實際按息	1.84%	1.74%	0.1個百分點
全期利息開支	111.8萬	105.3萬	6.5萬
月供款	18724元	18509元	215元

註：上述H按以7月8日之1個月拆息為0.24%計算，及假設樓價為750萬元做六成按揭，即貸款金額為450萬元，分25年攤還

中銀料點心債發行將回升

【大公報訊】記者邵淑芬報道：去年下半年以來，點心債發行量出現大幅下滑。一是在人民幣貶值預期，二是在岸債券市場利率持續下跌，融資成本上有明顯優勢，吸引部分企業轉發熊貓債。中銀國際董事總經理兼定息收益研究部主管王衛接受《大公報》專訪時表示，點心債與熊貓債市場各有定位，不能互相替代，料隨着在岸及離岸息差收窄，相信下半年本港點心債發行量將回升。

今年上半年，點心債發行量近500億元人民幣，但去年半年已有700多億元人民幣。而今年點心債的發行者均以外國跨國企業為主，內地企業明顯轉向熊貓債市場。

兩地息差大幅收窄

王衛表示，過去內地企業於境外發債，都是看中美元或離岸利率較低，但現時情況已經扭轉，內地企業轉於內地發債融資。另一方面，內地持續開放政策，將內地債券市場渠道打通及放大，亦有促進境

外機構到境內融資的效果。這邊廂點心債發行量下跌，那邊廂熊貓債發行量則有上升趨勢，市場憂慮隨着熊貓債的發展，將搶去點心債的市場。

不過，王衛對此並不認同。「熊貓債與點心債是完全兩個不同市場、不同的投資者，故不會因熊貓債出現，而取代點心債。」他指，現時熊貓債因發債成本上有優勢，可能吸引部分企業轉發熊貓債，但發債資金如何調出境外使用，仍是關鍵因素。「主權機構於境內發債資金要調出境外問題不大，但對企業而言則是問題。加上中央政府最近收緊資本外流，除非集資所得是於境內使用，否則難於境外使用。」

「整體來說，熊貓債針對的對象是國內投資者，點心債則針對國外投資者，投資者基礎完全不一樣。發行者除看發行成本外，亦會看投資者，因發債需要持續及健康的投資者基礎。若投資者只認購一次便不見了，意義便不大了。不像股票，新股上市發一次便完，但債券到期後需重新發債融資，故持續性十分重要。」王衛說。

「中央綜合債務情況實十分之好，只佔GDP不到60%，個人債務亦十分低。至於民企債務因過去融資困難，根本借不到錢，故債務亦不會太高。過去地方政府平台債務問題的確嚴重，但近年問題已解決得不錯，如地方債務置換、發債及直接融資等，不會出現爆炸性問題。」

王衛認為，現時內地債務面對最大問題是國企。「國企太容易借錢，所做的項目又長又大，國企債務佔中國GDP達180%。」為解決這個問題，他表示，中央政府鼓勵債轉股、資產證券化及直接融資等，因融資成本較銀行貸款低，還款時間亦拉長，若這些措施陸續推出實施，問題可望逐步改

善。

至於內地房地產市場，他預期，一二線城市及三四線城市的樓價表現將持續兩極化，一二線城市樓市確有泡沫，但不會爆破，至於三四線城市則仍面對去庫存的問題。

曾俊華：IFFO與亞投行必有合作

【大公報訊】記者陳詠賢報道：財政司司長曾俊華昨於官方網頁發表題為「促進融資，推動基建」的網誌，介紹上周起正式運作的基建融資促進辦公室（IFFO），如何助香港抓緊「一帶一路」的黃金機遇，發揮獨特的橋樑角色，引導資金填補基建項目的資金缺口。他亦表示，亞洲地區將成全球經濟增長動力，年均增長料達6.3%，至2020年前每年基建的資金需求達8000億美元；他又表示，亞投行積極支持IFFO成立，料兩方之間有巨大合作空間。

曾俊華在昨日的網誌中表示，上星期一成立的IFFO是今年度財政預算案中其中一項重要措施，IFFO的成立集「天時、地利、人和」，因他留意到亞洲的新興市場，以及「一帶一路」沿線地區基建發展的需求巨大，而另一方面，各地資金亦透過香港國際金融中心的網絡

，尋求投資機會。他認為，IFFO正好讓香港發揮橋樑角色，引導資金投向具有回報價值的項目，並填補基建項目的「資金缺口」。曾俊華形容，相關基建將為香港的金融服務和其他專業服務帶來黃金機會，香港的融資、風險管理、資產配置都可從中受惠。他又提到，亞投行行長金立群來港出席IFFO的成立典禮，並於會上表示，亞投行將繼續落實支持更多基建項目，IFFO和亞投行之間必定有巨大的合作空間。

他亦指出，亞洲地區逐步成為環球經濟重心，預期亞洲地區今年對全球經濟增長的貢獻達六成；在未來五年，亞洲新興經濟體增長年均達6.3%，高於全球平均的3.7%。亞洲地區在急速城市化過程中，對房屋、公路等基建的需求龐大。於2020年前，亞洲地區發展基建的資金需求每年高達8000億美元。

多管齊下化解國企高負債

【大公報訊】記者邵淑芬報道：內地債務違約愈來愈多，當中更包括國企，令市場憂慮中國債務問題。中銀國際董事總經理兼定息收益研究部主管王衛表示，現時國企債務為內地最大問題，佔GDP高達180%。但他認為，隨着政府鼓勵債轉股、資產證券化及直接融資等，債務問題可望逐步改善。

早前內地公布，去年底中國債務總額為168.48萬億元人民幣，為年度GDP的24%。王衛坦言，佔比較高，但仍低於日本及歐洲水平，與美元則差不多。他認為，市場最為擔心的是中國債務情況會否繼續上升，但中國的高儲蓄率，對債務有平衡作用。

他續稱，現時中國債務結構有點扭曲。



▲中銀國際董事總經理兼定息收益研究部主管王衛

王衛認為，現時內地債務面對最大問題是國企。「國企太容易借錢，所做的項目又長又大，國企債務佔中國GDP達180%。」為解決這個問題，他表示，中央政府鼓勵債轉股、資產證券化及直接融資等，因融資成本較銀行貸款低，還款時間亦拉長，若這些措施陸續推出實施，問題可望逐步改善。

至於內地房地產市場，他預期，一二線城市及三四線城市的樓價表現將持續兩極化，一二線城市樓市確有泡沫，但不會爆破，至於三四線城市則仍面對去庫存的問題。

資金流亞太 港股勢受惠

法儲銀環球資產管理首席市場策略師David Lafferty表示，對環球股票資產持審慎觀點，因為環球宏觀環境限制企業盈利增長空間，其次是股票持續上升，估值再擴張的空間有限。

友達資產管理董事熊麗萍稱，只要英國短期內再沒有突發事件，恒指指數可守穩在21萬點以上，向上有機會升穿21300點。市場憧憬環球市場會更加寬鬆，是支持大市重要因素。另一方面，中國受英國脫歐的影響較小，料可吸引資金流入港股市場吸納中資股。只是，後市仍會十分波動，而中國經濟數據也會左右大市。中國將在本周密集公布經濟數據，周一首先公布6月份CPI、PPI數據；進口、出口數據則會在周三公布；重頭戲是周五公布的第二季GDP數據。

英國脫歐惡果後，對新興亞洲股票市場有三大正面影響。首先美聯儲延後加息時間表，對新興市場屬於利好消息；歐洲政治風險上升，亞洲區政治相對穩定，區內有不少優質企業可供投資；大量負息債券湧現，估計規模達到87.3萬億美元，股息較高的新興亞洲股票的投資價值浮現。