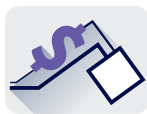


高成數按揭如糖衣陷阱



金針集

大衛

近年地產發展商興起提供高成數按揭，物業按揭成數可達八成以上，比一般銀行承造六成按揭為高，表面上有助買家輕鬆「上車」，實際上潛藏巨大風險。當買家免息供款數年後，按揭利率便會大幅跳升至六厘。若不幸遇上樓市逆轉向下，隨時引發斷供潮，加劇樓價跌勢。

如同埋下樓市定時炸彈

十年前，美國投行雷曼倒閉，引發金融市場恐慌與動盪，由此更禍延全球，觸發金融海嘯，導致全球陷入衰退危機，當中罪禍首魁是信貸過度、槓桿過高。不過，事隔十年，在長期低息環境之下，信貸過度問題又再死灰復燃。全球槓桿水平繼續迭創新高，再爆另一場金融海嘯似乎無可避免。事實上，過去十年全球總債務持續膨脹，其中發達經濟體債務佔GDP比重由〇七年的二點四二倍上升至去年的二點七六倍，而新興經濟體債務佔GDP比重上升速度更快，由一點二倍跳升至一點九四倍，情況實在令人擔憂。更重要的是，美國在過去十年帶頭印鈔放水，數萬億美元資金流入市場，後果是導致股市、匯市、債市與樓市等價格暴

漲，嚴重扭曲資產市場，埋下資產泡沫爆炸的定時炸彈。香港金融管理局針對資金氾濫問題，已採取八輪逆周期措施，令新造物業按揭的平均按揭成數降至今年六月的百分之四十七，而供款與入息比率亦低至去年底的百分之三十四，確保銀行系統穩定。

料物業斷供風險特別高

不過，近年地產發展商為催谷新樓盤銷售，為買家提供高成數按揭，按揭成數隨時達到樓價八成以上，個別例子更可做足十成按揭，表面上可令買家輕鬆「上車」，但實際上鼓勵一批能力不足的買家勉強「上車」，這些買家承接樓市逆轉的能力相對較低，如同樓市的定時炸彈。若然樓市因經濟環境轉差而轉勢向下，買家斷供風險甚大，屆時將會加劇樓市跌勢。事實上，高成數按揭計劃由地產發展商旗下財務公司提供，按揭條件通常都是

先甜後苦，一般是首三至四年都免息或低息供款，之後按揭利率則為最優惠利率（P）加零點七五至一厘，實際利率高達六厘，供樓負擔大幅增加，除非樓價較購入價大幅上升，否則不容易轉按至銀行。因此，高成數按揭存在較大斷供風險。令人不安的是，最新二手樓價指數按周下跌零點七五，反映貿易戰與利率上升因素開始影響整體樓市，出現拐點的可能性甚高，但地產發展商未見停止提供高成數按揭，令樓市進一步埋下定時炸彈。根據資料顯示，今年第二季地產發展商承造樓花按揭佔比上升至百分之十七點四，按季上升一點七倍。單是五月份，地產發展商承造樓花按揭佔比更達百分之三十三，可見新樓盤買家十分依賴地產發展商提供高成數按揭，這現象顯然並不健康，引證樓價脫離市場承接力。隨着樓市見頂，當心高成數按揭成為樓價大調整催化劑。



◀分析提醒，隨着樓市見頂，當心高成數按揭成為樓價調整催化劑 中通社

心水股

- 中國同輻 (01763)
- 小米 (01810)
- ASM太平洋 (00522)

談總比不談好

頭牌手記 沈金

經過前日大幅上揚六六九點之後，港股昨日仍保持堅穩向上之勢，確實十分難得。看來，大家最為關注的中美貿易戰證實再啓談判，是市場振奮的主因，加上圖表顯示，不少股份出現升越平均線の入貨訊號，遂令圖表派也增添了信心。當然，談判是否有成果，現時仍言之尚早，不過大家都認同，談比不談好。在談判策略上，經過第一次的交手，雙方均已探得對方的底蘊，亦應知底線之所在，如果真能以平等理性的態度處理，也不能說就不會達成共識，但肯定地講，是一件艱難和需要更多彈性和技巧的事。希望明天更好吧！新地公布末期業績，成績表相當亮麗，有大行已率先調高新地的目標價和評級，新地也升了約百分之二，正常反應也！現時，新地市盈率六倍多，周息率四厘，吸引力不低。由新地想到新世界。新世界是最後一家公布業績的大公司了，公布日期是九月二十日（下周四）。昨日該股重上十元大關，似有大買盤催重

來之勢。由於其周息率達四厘六，乃財團地產股中最高者，估計這一期業績豐收，應無疑問。稍後尖沙咀商廈重建陸續入伙，盈利肯定大增，故現價仍可留意。昨日最高潮時，恒指會上升二七三四〇，漲三二六點，收市報二七二八六，升二七一點。兩日反彈，合共收復失地九四一點，小投資者對此應該感到欣慰了。升幅最大的藍籌是瑞聲，漲逾百分之五點五，次為升百分之四的金沙，第三是升百分之三點九的銀娛。升百分之三的還有蒙牛、聯通、長實、舜宇、石藥等。下跌的藍籌有中電、煤氣、旺旺、中石化、領展、中海油、工行。



瘋買節奏暫停下來

政經才情 容道 <http://blog.sina.com.cn/yongdao2009>

四周五的港股在北美有可能談判的消息下出現突破而大幅反彈！A股因為前期較港股跌得多，所以總的回升力度比不上港股，而港股的成交額四周衝破1000億，使港股的未來再升力度還有一定的盼望。當然，我不會太天真認為中美在近期會有什麼實質性的結果而對後市有太大的期望！但因為前期港股的下跌動因是有點莫名的，而其能量中夾有狼狽淡倉的巨大誘因，同理，現在大市上升時，循環爆淡倉的力量也是須要有一段時間釋放的。外圍隨時轉勢 我認為恒生指數27500是一個初步反彈的阻力位，然後是每500點向上移，但應該不會超過28200點。而後期A股相對的反彈空間會較大，我

相信27500應該是下一步可到的目標，若然能突破，則後向就會海闊天空了！我過去兩天開始從月初燃起的瘋買情緒輾轉到冷靜下來再慢慢撤退，我且戰且退的約沽出了30%過去約十個交易日的進貨，跟着下周就會按上述所預計的阻力位進行進一步的減持，同時，會把更多精力去更積極的布局A股，迎接不久全面開花的好日子！外圍的股市有點詭異，在熱錢開始減緩流入美國的同時，美元回軟，但美股繼續上升，個股分化也較大，令到各路英雄進行下一波金融攻擊的動因和勢都較大。我認為國際政經已在靜靜地起變化，美元石油和黃金開始擊破一些重要關位，隨時有轉勢的可能，各位戰友也要做好充分的準備。

穩增長高派息 同輻前景看俏

經紀愛股 香港股票分析師協會主席 鄧聲興

恒指本周止跌反彈，周四、周五連升兩日，重上十天線水平，惟成交額未見顯著增加。是次反彈行情由美方邀約中方進行貿易談判所帶動，市場憧憬貿易爭端降溫跡象。加上，美國8月份通脹數據遜市場預期，CPI按月僅升0.2%，扭轉市場對美國通脹加快預期，美元回軟，人民幣反彈，A股走勢亦見回穩，但預料美聯儲9月仍將加息。

內外風險猶在 港股料反覆

此外，當時羅素最早或於下周作出是否納入A股的決定，納入比例或超過MSCI，若成功入富，或將有逾萬億美元流入A股，刺激A股向好，屆時港股亦有望跟隨造好。外圍不明朗因素則仍有新興市場危機的風險，可能削弱石油需求；內地政策風險，如限制新手機遊戲上架及官方採購藥物需減價等，料港股於26800/28000水平反覆。隨着內地抗癌藥降價政策逐步推行，顯示政府對治療癌症的重視。有別一般藥股可能出現藥物劣價的情況，中國同輻（01763）除了製造診斷及治療用放射性藥品、還有醫用和工業用放射源產品的研究、開發、製造及銷售等業務。多元化業務覆蓋多個癌症治療範疇。包括中國最大顯像診斷及治療用放射性藥品、尿素呼氣試驗藥盒及測試儀以及放射免疫分析藥盒生產商，分別佔據40.4%、78%及35%市場份額，集團母企是央企中國核工業集團，有助其鞏固並擴大放射源產品行業的領先優勢，故中國同輻同時亦是中國最大的醫用及工業用放射源產品製造商，分別佔據84.5%及53.4%的市場份額，具行業領導地位。集團業務收入穩定，主營業務收入為13.6億元（人民幣，下同），按年增長21.4%。股東淨利潤1.17億元，同比增長23.7%。當中藥品業務及放射源產品的收入穩定增長，分別按年升17.5%及59%。上半年，公司經營四個業務分部，包括藥品、放射源產品、輻照，以及獨立醫學檢驗實驗室服務及其他業務。事實上，中國醫用放射源市場規模於2017年為7100萬元。預計該市場於2022年將達到1.068億元，2017年至2022年複合年增長率為8.5%。此外，放射性醫療行業具有較高准入門檻，集團作為行業龍頭，行業增長潛力穩定。加上派息比率擬在利潤的三至五成，派息政策吸引，可予關注。（筆者為證監會持牌人士及並無持有上述股份）

金價現反彈跡象 目標1223美元

黃金羅盤 博信黃金資深分析師 黎家鑫

周四歐洲央行召開貨幣政策會議，歐洲央行一如市場預期，宣布維持三大利率不變，重申將保持利率不變至少至2019年夏天。不過歐洲央行行長德拉基在會後的記者會上對歐洲通脹前景表現出非常樂觀，認為不確定性正在下降，通脹正邁向目標，更預計核心通脹水準將在年底前上升，即使結束量化寬鬆（QE），通脹仍能向2%進發，超出市場普遍預期，歐元大漲，加上美國消費者物價指數（CPI）資料意外爆冷引發通脹放緩的擔憂，美元受壓，金價上衝至一周高位1212.5美元，持續整周漲勢，其後市場傳出消息美國計劃在11月前對俄羅斯實施嚴峻的制裁，美元小幅反彈，金價反向下。目前，一如上期筆者分析，經過美國對中國額外徵收關稅事項作出公開諮詢後，美國和中國貿易關係向積極的方向發展，周四有消息傳出美方近日向中方發出磋商邀請，中方確實已經收到了美方邀請，對此持歡迎態度，加上北美自由貿易協議談判走勢一直做好，全球貿易爭端正在悄悄下降，風險情緒同時下降，但貿易戰風波的避險資金普遍進入美元，因此風險下降了美匯順勢下跌，截稿前Ice美



▲分析預計，技術上金價有反彈跡象，但短期內仍未能突破1213美元阻力 資料圖片

匯指數最低跌至94.37。不過，隨後美國總統特朗普發表推文表示，我們沒有壓力與中國達成協議。這一言論傳來之後，黃金急劇回吐，但美匯反彈幅度相對較小，美元和金價的相關性短期降低了。技術上金價有反彈跡象，但短期內仍未能突破1213美元阻力，因此未來一周建議以突破策略為主，上破1214美元買入，目標接近1223美元，下破1199美元沽空，短線目標1193美元。

美加碼減稅機會微 經濟恐打回原形

經濟解釋 李耀華

美國經濟次季的增長率不斷向上修訂，由最初的4.1%，修訂至4.2%，至最新預測的4.3%。就業情況亦相當亮麗，八月份新增職位達20.1萬個。然而，這只可能說是受到特朗普政府減稅措施短期刺激作用所影響，一些長遠指標，包括生產力增長率等，卻仍然遠未重返海嘯前的水平。這意味着，減稅效應一旦消失後，美國經濟便會打回原形，再度陷入長期低增長的時代。美國經濟在今年首季錄得2.2%的增長，但次季增長卻大幅加速至4.2%，是近四年以來最高速，究其原因，美國總統特朗普的減稅在次季開始發揮作用，令增長亦得以顯著加速。另外，美國非農業新增職位在過去三個月每月平均錄得逾20萬個，顯然是減稅令企業經營成本降低，使公司得以招聘更多人手。至於工資在八月份大幅增長，亦顯然是減稅令招聘市場壯旺，導致人手長期短缺，僱主不得不加薪吸引更多人才。然而，上述的經濟效益，只可說是短期性，但長期指標，例如生產力方面，雖然亦有改善，但始終未能走出金融海嘯後的低迷水平。生產力是計算一家

公司或是一個國家經濟表現的重要指標，可反映出一家公司或一個國家較長期的經濟表現。今年次季美國非農業生產力的增長率為3.1%，創下自從2015年首季以來最高，但是，比起金融海嘯前每季平均錄得的5%增長仍有距離，反映出美國經濟受到經濟大蕭條以來最嚴重的金融衝擊後，生產力已大不如前，整體經濟表現仍然未能回復當年首季。更值得注意的是，專家一般相信，減稅對經濟刺激的作用只可維持18個月，時間一過，經濟增長便會打回原形，尤其是美國與中國的貿易摩擦未見絲毫減退，加關稅對經濟的影響，遲早將會浮現。美國在這種情況下，經濟所受到的衝擊自然會更大。為了延續減稅對經濟增長所起的刺激作用，共和黨人現正推動實行減稅2.0的措施，有關法案將提交國會表決。然而，由於再減稅勢令美國財赤大幅增加，令華府所承受的財政負擔百上加斤，所以不少民主黨人已表明會設法阻止該方案通過；另外，減稅2.0方案對部分州的選民有欠公平，而代表這些州的共和黨議員亦已明確表示會倒戈阻止法案，所以分析相信，這個加碼減稅法案通過的機會將微乎其微。在沒有延續減稅措施的支持下，相信美國經濟將很大機會重回長期低增長期。