

息口趨升按揭減 股市弱削私貸需求

港家庭負債率70.7% 六季首跌

風險仍高 樓市未到減辣時

大公報記者 邵淑芬

新聞分析

金管局呈立法會的最新文件顯示，本港去年第三季家庭負債佔本地生產總值（GDP）比率有回落跡象，由去年第二季的71.2%歷史高位，略為回落到第三季的70.7%。去年第三季，本港跟隨美國加息，雖然加幅不大，但當時美國聯儲局對加息態度強硬，市民憂慮加息趨升，所以樓按揭明顯較為審慎。

雖然家庭負債佔GDP比率回落，但水平仍然偏高。金管局數據顯示，本港2005年家庭負債佔GDP比率僅54.3%。事實上，2018年上半年本港樓價仍火熱，樓價升幅繼續超過家庭入息，置業負擔能力進一步趨緊。樓價與收入比率由1997年的上一個高峰值14.6，攀升至2018年第二季的18.2，而收入槓桿比率則升至81.3%，遠高於約50%的長期平均值。不過，金管局2009年底以來先後實施八輪宏觀審慎監管措施，已有助於提升銀行業抵禦樓市衝擊的能力。新批出按揭的平均按揭成數，從實施措施前2009年9月的64%降至去年12月份的46%，而供款與入息比率亦從2010年8月金管局首次收緊該比率時的41%降至34.7%。

市場不時有聲音要求政府「減辣」，但辣招確實有效降低銀行體系風險，加上樓價雖然有所回落，卻仍然高企，而種種數據顯示，樓價仍大大與市民收入脫節，難怪政府不肯「鬆口」。由此亦可以預期，第四季家庭負債佔GDP比率仍有下調空間。

香港金融管理局的最新資料顯示，香港家庭負債佔本地生產總值（GDP）的比率開始從高位回落，由2018年第2季的歷史高位71.2%微跌0.5個百分點至第3季的70.7%，也是在連升5個季度之後首次掉頭回落。住宅按揭貸款仍為家庭負債的最主要組成部分，其次則為「其他私人用途貸款」。分析料家庭負債比率將於70%附近趨於穩定，主要是市場上的物業投資情緒偏向審慎，而置業人士的借款能力亦受到金管局的「逆周期措施」限制。

大公報記者 黃裕慶

金管局在提交立法會的文件中，未有披露家庭負債比率回落的原因。華僑永亨銀行經濟師李若凡表示，本地市場息口自去年中開始攀升，而本港銀行亦於去年9月底上調港元最優惠貸款利率（P），是最近12年來首次；投資者在息口趨升的預期下，對按揭貸款的相關需求下降，相信是負債比率輕微回落的原因之一。金管局文件也顯示，香港綜合利率在2018年持續攀升，並回升至2008年底時水平，儘管仍低於1厘。

比率歷來次高 專家料靠穩

另一方面，恒生指數在2018年第三季下跌4.03%，也會影響投資者對「其他私人用途貸款」的需求。根據金管局統計，銀行業貸款總額在去年第三季按季錄得負增長1.1%，顯示整體市場的貸款需求趨跌。

展望香港家庭負債比率的走勢，李若凡估計將於70%附近水平趨穩，不致抽升。她解釋說，雖然港息口近期有所回落，一手樓盤的銷情亦佳，惟減價盤仍湧現，主要是外圍經濟環境未許樂觀，不利消息包括：多家央行相繼下調2019年經濟增長預測，以及中美貿易戰難言平息等，投資情緒持續偏向審慎，樓市「不會純粹因為息口因素而反彈」。2019全年計，她預期本港樓價將較去年底再下跌大約6%。

儘管香港家庭負債比率仍處於偏高水平（為歷來第二高），李若凡相信對香港金融及宏觀經濟穩定不致構成太大風險。她預期本港按揭和按揭息口的上升空間不大，借款人的還款壓力不致飆升。此外，金管局的逆周期措施亦限制了置業人士的借款能力。

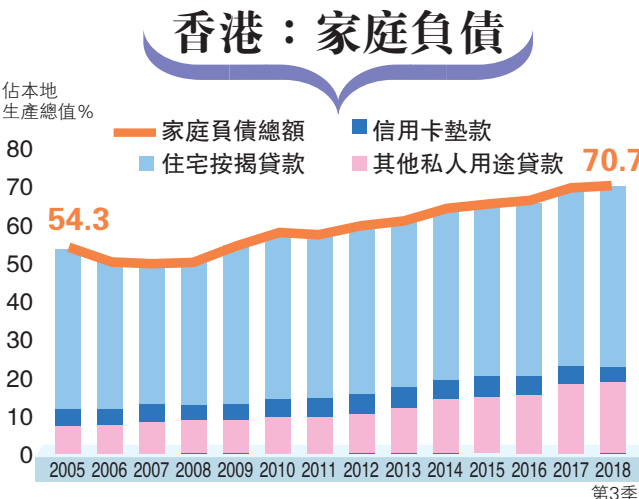
按揭貸款平均成數46%

立法會文件顯示，截至2018年12月底，新批出住宅按揭貸款的平均按揭成數（LTV）為46%，較金管局於2009年9月推出首輪逆周期措施前的64%顯著回落；平均供款與入息比率（DSR）則為34%，較2010年8月金管局首次收緊DSR時的41%亦回落7個百分點。由2009年至今，金管局共推出八輪逆周期措施，以提升銀行物業按揭貸款業務的風險管理及銀行體系的「抗震」能力。

金管局總裁陳德霖及其他管理層將於下周二（2月19日）出席立法會財經事務委員會，向議員匯報金管局的最新工作進展。



▼本港家庭負債大部分來自按揭貸款



▼家庭負債佔GDP比率在連升五季後終見回落



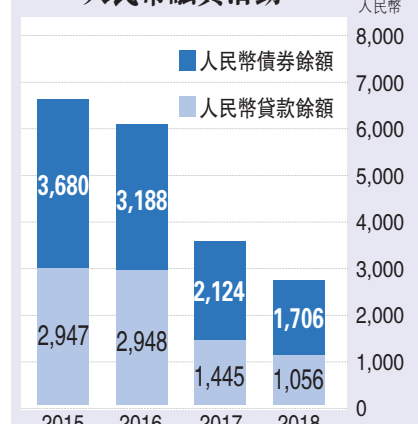
日均人幣結算交易額升破萬億

【大公報訊】記者黃裕慶報導：儘管離岸人民幣（CNH）兌美元匯價於2018年貶值約5.5%，香港離岸人民幣業務仍保持平穩發展。金管局資料顯示，香港人民幣即時支付結算系統（RTGS）在2018年的平均每日交易金額達10101億元人民幣，較去年上升大約12%。經香港銀行處理的人民幣貿易結算額共42062億元人民幣，按年增長7.5%。

另一方面，去年在港發行的離岸人民幣債券（俗稱點心債）總額達419億元人民幣，是2017年發行總額的2倍多。不過，截至去年底點心債餘額為1706億元人民幣，按年收縮19.7%；人民幣銀行貸款餘額則為1056億元，按年下跌近27%。香港是全球最大型的離岸人民幣中心。

金管局近年亦積極推動綠色金融發展，目前正就香港特區政府綠色債券計劃下發行首批債券展開相關準備工作。

人民幣融資活動



嘉里合資港肉類加工廠 五年回本

【大公報訊】記者林靜文報導：嘉里物流（00636）與港澳高端肉食供應商Sutherland成立合資企業MeatLab，建成本港首個半自動化肉類加工廠。嘉里物流綜合物流副總裁劉健培表示，MeatLab將於下周一（18日）正式開業，有關投資額約7000萬元至8000萬元，預計5至6年回本。惟他未有透露雙方在MeatLab的持股比例，強調是為現有客戶提供增值服務及發掘非物流客戶。

佔地三萬呎 月處理750噸

經過逾10個月的籌備，MeatLab去年底開始試營運。劉健培說，除了Sutherland外，現時還有一、兩個客戶的肉類在MeatLab加工，預計今年每月處理的肉類加工量達750噸，至明年每月達1500噸。據悉，嘉里物流首五大餐飲客戶包括KFC、美心和Pizza Hut等，均對MeatLab提供的服務有興趣。劉健培說，過去嘉里物流曾為客戶進行電子產品的質量檢查，亦有為蔬菜等食品進行加工，惟肉類加工是首次，未來會進一步向餐飲物流和貿易業務供應上游擴張。

MeatLab位於嘉里溫控貨倉的廠房，佔地三萬平方呎，擁有五條半自動生產線，處理豬、牛、羊、雞及野味等肉類的切割、切片、切粒和絞碎，另擁有全自動操作肉品校對和包裝，以及肉房、醃肉房和切粒房等三間生產房。Sutherland董事總經理Romeo Alfonso特別提及，為配合不同肉類原產地的切肉文化，廠房中的機器有70%來自德國，餘下的來自澳洲、西班牙和日本等地。

計劃明年申請清真認證

身兼MeatLab董事總經理的Romeo進一步指出，目標客戶包括連鎖超級市場、航空膳食、酒店、會所、連鎖餐廳及遊樂園等，強調看好香港的肉食加工市場。劉健培期望，能吸引過去不在香港處理肉類加工的企業回到香港，及吸引對處理和標準有高要求的客戶。他又透露，計劃明年

申請清真認證。

據介紹，該肉類加工廠採用半自動化後，可節省三分之一的人手需求，而一站式處理肉類加工過程，亦可提升成本效益及發揮規模效益。劉健培說：「比如有啲客戶嘅肉類已放喺樓上（嘉里溫控貨倉）嘅凍倉，運落嚟就可以做加工處理，慳返唔少時間。」

劉健培還表示，嘉里物流與Sutherland合作多年，是次策略性合作是深化冷鏈業務的長期發展策略之一，當中包括上游肉類加工、餐飲貿易到物流，以及終端客戶最終交付等，強調MeatLab目標成為區內領先，並在規模、標準和自動化等方面為行業帶來革新。



▲嘉里物流綜合物流副總裁劉健培（左）、Sutherland董事總經理Romeo Alfonso 大公報記者林靜文攝

MeatLab概覽

合資股東	嘉里物流、Sutherland
創立年份	2019年
佔地	三萬平方呎
生產線數量	五條生產線及三間生產房
機器數量	超過30台
每月產能	首階段（2019年）：750噸；第二階段（2020年）：1500噸
目標客戶	連鎖超市、航空膳食、酒店、會所、連鎖餐廳、快餐和遊樂園等

金管局：沒計劃取消HIBOR

【大公報訊】記者黃裕慶報導：自2014年揭發多宗基準利率操控事件後，金融穩定理事會一直推動基準利率改革，並建議成員推出銀行同業拆息以外的參考利率。金管局發言人表示，香港現時「沒計劃取消HIBOR」，但金管局作為金融穩定理事會的成員，有責任推出HIBOR（即香港銀行同業拆息）以外的參考利率，為市場提供多一個選擇。



▲金管局稱有責任推出HIBOR以外的參考利率，為市場提供多一個選擇

【大公報訊】記者黃裕慶報導：自2014年揭發多宗基準利率操控事件後，金融穩定理事會一直推動基準利率改革，並建議成員推出銀行同業拆息以外的參考利率。金管局發言人表示，香港現時「沒計劃取消HIBOR」，但金管局作為金融穩定理事會的成員，有責任推出HIBOR（即香港銀行同業拆息）以外的參考利率，為市場提供多一個選擇。

LIBOR或後年終止

倫敦銀行同業拆息（LIBOR）是環球金融體系中最重要的利率基準，涵蓋美元和英鎊等主要貨幣，但可能於2021年之後終止。作為國際金融中心，香港也有大量本地金融交易採用LIBOR作為參考利率。因應金融穩定理事會的呼籲，部分國家正準備過渡至替代參考利率，美國和英國已分別推出Secured Overnight Financing Rate（SOFR）和Sterling Overnight Index Average（SONIA）等替代參考利率。

金管局發言人續說，HONIA是一個根據真實交易數據計算出來的銀行同業隔夜拆借利率，它和SOFR和SONIA等替代參

考利率非常類似。這些基準利率均是隔夜利率，並沒有其他年期。此外，由於香港現時沒計劃取消HIBOR，「市場可自由選用HIBOR或HONIA，現有的貸款合約不受影響」。

一個月港元拆息重上1厘

另一方面，港元拆息走勢迥異，資金期限在6個月或以上的HIBOR持續向下，而3個月或以下的HIBOR則稍為反彈。其中與供樓開支相關的1個月港元拆息重上1厘水平，昨日報1.01厘，唯按日變化不大。3個月拆息則報1.71厘，同樣只是溫和反彈。

港元拆息變化不大之下，港匯持續向7.85弱方水平緩慢推進。截至昨日9時45分左右大致於7.8485附近徘徊，按日溫和走勢7點子。華僑永亨銀行經濟師李若凡表示，由於港匯已相當貼近7.85水平，故套息交易投資者的取態亦保持審慎，惟港匯持續走弱的方向相信不會改變。

希慎稱首兩月人流有增 冀今年生意平穩

【大公報訊】希慎（00014）首席營運總監呂幹威昨於新春賀歲金龍醒獅表演後表示，農曆新年剛過，公司仍未有具體零售表現數字，但可見今年一、二月整體人流，較去年同期有約單位數字的增長，其中飲食業表現不俗。他亦強調，其實各行各業都很平均，希望今年全年生意可與去年相比有平穩發展。

展望今年，呂幹威承認大環境不明朗因素存在，例如加息問題、中美貿易戰持續及旅客數字波動等，但他強調，希慎會「做好自己」，並與商戶合作，今年會有新產品推出。他又稱，客戶對零售商舖的要求與以往不同，例如要在體驗、文化上滿足客戶需求，而客戶對Life style追求

多了，可以更多發揮，他認為商場能夠適應新客戶要求，將會是發展契機。他舉例，利園區有香港地道文化產品，不像以往只走高端路線，料「是客戶所追求」。至於網上購物衝擊，呂幹威相信仍然存在，但未來估計會越來越趨協同效應。

提及去年高鐵、港珠澳大橋相繼落成啟用，呂幹威相信可以「做大個餅」，雖然初期只是高鐵路、港珠澳大橋周邊受惠，但長遠相信旅客來港次數增多，會追求更多，相信利園區長遠都會受到帶動。

▲高鐵和港珠澳大橋去年相繼落成，希慎認為將會帶來更多旅客，長遠有利零售業發展

