

社會近期有不少香港商業房地產貸款風險的聲音，部分言論只着眼於銀行的「預期信用損失」，放大市場對香港銀行信貸質素的擔憂，金管局總裁余偉文昨日在網誌《匯思》回應相關憂慮。他指，銀行的「預期信用損失」的貸款不代表是壞賬，這僅是銀行利用模型設計作會計用途的一個表述，並不能作為全面評估銀行資產質素的依據。他認為，要全面了解銀行信貸質素，可參考三大指標：1)資本充足率、2)撥備覆蓋率、3)財務實力，該三項指標均十分充裕或遠勝國際水平，足以應對市場波動，重申本港絕無需要設立「壞賬銀行」。

●香港文匯報記者 周紹基

金管局昨日公布第二季末的銀行特定分類貸款比率為1.97%，與今年3月底的1.98%相若。資料顯示，本港銀行特定分類貸款比率高峰水平為1999年9月的7.43%。余偉文昨在網誌《匯思》中指出，本港銀行的特定分類貸款比率仍有上升壓力，特定分類貸款比率由2021年底的0.89%，慢慢重返約2%的長期平均水平，但仍遠低於亞洲金融風暴後1999年的7.43%。

特定分類貸款比率遠低過 1999 年

余偉文解釋，銀行特定分類貸款比率上升，一方面是香港近幾年進入信貸下行周期，另一方面則來自商業房地產信貸的影響。近年全球商業房地產，包括店舖、寫字樓等，因電子商貿和居家工作的興起而受壓，香港亦不例外。加上過去數年高息環境加重發展商及投資者的償債負擔，近日有些評論便關心銀行能否有效管理相關風險敞口，以至金融穩定風險。

余偉文「教路」市民可以參考三大指標，來全面了解香港銀行的信貸質素。第一是看「資本充足率」：銀行業的健康發展，會在信貸擴張周期累積資本，待信貸周期改變，信貸成本上升和資產質素下降時，便具備充足的資本來抵禦信貸成本。香港銀行的資本十分充裕，總資本比率在今年3月底為24.2%，遠高於8%的國際最低要求。

第二是看「撥備覆蓋率」：評核不良貸款時，就是需要看相關損失會否影響銀行根基，撥備覆蓋率就是用來量度不良貸款撥備是否足夠。若銀行採取審慎的風險管理，在扣除抵押品變現價值後，撥備覆蓋率高於100%，就意味着不良貸款的潛在損失已經充分反映於撥備中。香港銀行撥備充足，截至今年3月底，銀行信貸撥備覆蓋率（扣除抵押品價值）約為145%。

第三是看「財務實力」：銀行能否保持盈利，是評估銀行穩健性的重要一環。香港銀行體系過去連續3年仍錄得盈利增長，零售銀行在2024年的整體除稅前經營溢利按年增加8.4%，並在今年首季按年增加15.8%，反映財務實力堅實穩健。

銀行體系足以應對市場波動

余偉文指，從上述三項重要指標可見，香港銀行體系資本充裕、撥備充足和有良好的財務實力以應對市場波動。他同時再次澄清早前「壞賬銀行」傳聞。他指，設立「壞賬銀行」是當銀行資產負債表出現嚴重問題時的非常之舉，完全不切合目前香港銀行的穩健經營、財務實力雄厚的情况。

他強調，在宏觀經濟環境仍存在挑戰下，近年銀行體系面對的信貸風險增加，但銀行的盈利模式並不受影響。金管局會聯同銀行業會一直本着「應幫盡幫」的精神，繼續支持實體經濟發展和升級轉型。



●恒指昨漲2.58%，科技股成為升市火車頭。 中通社

香港文匯報訊（記者 岑健樂）美國總統特朗普早前簽署行政命令，將中美關稅戰休戰期限延長90日至11月10日。中美貿易衝突緩和，加上市場對「股王」騰訊（0700）收市後公布的業績存在憧憬，港股昨日表現亮麗，騰訊及阿里巴巴（9988）等科技股成升市火車頭，恒指收報25,613點，勁升643點或2.58%，大市成交2,840億元。科指飆3.52%，收報5,630點。

科技股成為昨日升市火車頭，阿里巴巴收報123.7

信置近 11 億奪屯門地 高估值上限 38%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）特區政府本財政年度首幅出售的住宅官地，位於屯門海珠路地皮，昨由信置以10.89億元中標，以可建樓面約28.21萬方呎計，每平方呎樓面地價3,860元，較市場估值上限每方呎地價約2,800元高38%。有業界對於中標價感到「出乎意料」，認為是發展商對後市充滿信心的表現。

鄰近輕鐵站 可建逾 500 伙

項目鄰近輕鐵站，地盤面積約4.7萬方呎，可建樓面面積28.2萬方呎，估計可興建逾500伙，以中小型單位為主。

海珠路地皮中標價高出市場估值上限近40%，中原測量師行執行董事張競達昨形容是「出乎意料」，他估計是由於中標發展商看好地皮未來的鐵路效應，對後市充滿信心。地皮鄰近輕鐵站，亦鄰近日後的屯門南延綫，享交通優勢，加上屯門區發展成熟，生活配套完善，近

余偉文：三項指標亮麗 商業房地產貸款風險可控

絕無需要設「壞賬銀行」 金管局撐港銀信貸質素



●金管局總裁余偉文強調目前香港銀行穩健經營，壞賬情況仍遠低於亞洲金融風暴時期。 資料圖片

銀行不會因物業估價跌而「收遮」

香港文匯報訊（記者 周紹基）目前香港商業房地產的價格和租金因利率水平及市場供求情況等因素而受壓，貸款抵押品價值下降，借款人難免擔心銀行要求即時還款。就此，金管局總裁余偉文昨日指出，局方和銀行業界近月多次強調，即使本地房地產價格和租金近年下跌，導致物業的專業估價下調，銀行在檢視信貸額度時，依然會綜合考慮借款人的信貸需求、整體財務狀況及還款能力等一籃子因素，不會單純因為物業抵押品價值變化而調整額度。

銀行更傾向調整還款方案

有意見認為，業主可能因為擔心銀行催收貸款，而拒絕因應市況調整租金，甚至寧願空置物業。余偉文指出，這不但與銀行現實的做法不符，從風險管理角度看，也不合乎常理。事實上，銀行早前明確表明它們不會只因租金收入下跌而要求即時還款。這份務實與靈活的考量，體現銀行願意與企業「同舟共濟」，與社會共渡難關的取態與決心。若借款人自己因為財務狀況一時不穩

定，而違反貸款協議的條款，會否導致銀行即時要求還款？該局指答案並非必然。銀行會先與借款人協商，例如調整還款方案包括貸款年期等，只會在別無他法的情況下，才會採取適當的信貸行動，保障銀行穩健經營和存戶的利益。

借貸沒有過度集中風險

對於大眾有疑問，認為本港銀行如此支持企業，會否犧牲銀行體系穩定和存戶利益？余偉文呼籲大眾無須擔心，因為該局一直密切監察香港銀行業整體穩健發展，認為商業房地產貸款的信貸風險可控。香港銀行對本地地產發展及投資貸款的風險敞口，大部分是面向財務狀況相對良好的大型本地企業。

至於本地中小型地產發展商及投資者的風險敞口，包括一些財政狀況較弱或資產負債比較高的發展商及投資者，銀行早年已經採取信貸風險緩衝措施，有關貸款大部分均有抵押品。此外，銀行沒有對任何單一借貸人過度集中。

滙豐澄清：第二級貸款不代表違約

香港文匯報訊（記者 周紹基）近期多家香港本地地產商爆出財困消息，加上北角和富商場恐遭銀行接管，引起市場對本港銀行資產質素的憂慮。到近日恒生銀行（0011）商業地產撥備大增，滙豐將撤除內地借款人後的319.2億美元香港商業房地產貸款中，其中73%即181.4億美元被列為「第二級」貸款，較2024年底的33%、去年同期的30%大增，亦成為本港金融圈熱話。滙豐企業傳訊部（亞太區）昨日回應事件時表示，被歸類為「第二級」的貸款不代表違約，也並非信貸質素的絕對指標。

港商業房貸質素保持穩定

滙豐昨表示，儘管非住宅物業供應過剩對市場帶來短期壓力，但該行相信政府近期減少賣地措施，可支持行業的中期復甦。該行亦強調，對市場的長遠供求情況依然保持信心，並對行業中長期前景感到樂觀，就近期有關香港商業房地產信

貸質素的報道，該行就此作出澄清。

該行表示：「因外部事件和市場狀況，令第二級貸款增加是常見情況，但最終未有導致違約。而與去年同期相比，集團在香港的商業房地產貸款組合質素保持穩定。」

滙控2025年上半年中期報告的第63頁，提供香港商業房地產貸款組合中，不包括內地借款人信貸質素的詳細分析，包括：剔除對內地借款人的敞口後，73%香港商業房地產貸款和預付款被歸類為「滿意」或更高級別。在27%被歸類為「低於標準」或「信貸減值」的貸款中，超過80%貸款價值比（loan-to-value ratio）少於70%。

42%的無抵押貸款中，近95%的貸款被歸類為「穩健」或「良好」，且減值情況極少。這些貸款通常提供給實力雄厚且多元化的企業集團。值得注意的是，這些借款人在2025年上半年已償還10億美元貸款。

滙豐各級別金融資產入賬原則

第一級：此類金融資產未減值，且信貸風險無大幅增加，當中已確認12個月預期信貸損失準備。

第二級：此類金融資產在首次確認入賬後信貸風險大幅增加，當中已確認期限內預期信貸損失。

第三級：此類金融資產具有客觀減值證據，因此被視為違責或信貸已減值，當中已確認期限內預期信貸損失。



●滙豐相信政府近期減少賣地措施，可支持行業的中期復甦。 彭博社

中美貿戰緩和 港股勁升 643 點

元，升6.09%。騰訊收報586元，升4.74%。美國（3690）收報124.3元，升4.1%。小米（1810）收報53.25元，升3%。京東集團（9618）收報127.4元，升3.83%。

美聯儲料減息 有利港股表現

受惠內地經濟持續增長與中美貿易衝突有所緩和，近月港股表現強勢，大市不知不覺間已由8月1日的收報24,507點，至昨日收報25,613點，回升逾1,000點。展望後市，瑞士百達資產管理亞洲區（日本除外）基金分銷主管曾劭科昨表示，隨著美聯儲有望開始減息，美國利率與美元將會下跌，這將有利包括港股在內環球資本市場的表現。他預期下半年在美元弱勢與科技發展的大趨勢下，該行看好亞洲與歐洲的高息股和AI相關股份。

瑞士百達資產管理亞洲多元資產投資主管黃思遠表示，港股表現正由以往舊經濟股主導，過渡至由新經濟股主導。他解釋，港股第一季的投資主題為內地人工智能（AI）企業DeepSeek、第二季的熱炒概念則為泡泡瑪特（9992）的人氣IP Labubu（谷子經濟），

皆為較新穎的經濟概念，而近期港股估值與流動性均較以往有所改善。

黃思遠續表示，雖然中國部分科技發展（即由0至1）層面仍落後於美國，但仍有相當多的應用層面表現亮麗。他舉例如應用程式WeChat，以及遊戲與機器人產業等都相當受市場歡迎，這些板塊在香港股市佔有相當重要的地位。因此，他相信港股後市有望繼續呈現較高估值和流動性的情況。

美國銀行股或受惠政策放寬

另外，在美股方面，黃思遠認為美股正處於「完全估值」（Full valuation）而非「估值過高」（Over valuation）的水平，因此認為現階段美股仍存在投資機會。該行認為下半年美股的投資策略是「微觀因素超越宏觀因素」。其中，全球AI產業正在持續急速發展，該行看好相關板塊的前景。此外，該行看好美國的銀行股，因為它們的資本充足率良好，而且美國總統特朗普推動放寬對美國銀行業的監管，這有利美國銀行業的業務發展。此外，在美元弱勢與地緣政治局勢不確定的情況下，黃金是分散風險的良好投資工具。

香港文匯報訊（記者 曾業俊）近日市傳北角和富商場遭銀主接管，引發市場對本港商業地產「大洗牌」憂慮。世邦魏理仕亞太區研究部主管蔡詠嘉昨日認為，香港的商業地產市場「汰舊換新」現象，有舊式商場表現較差，主要由於本港零售業及市民消費模式正經歷結構性轉變，尤其是過去幾年有好多新商場落成，部分優質商場更位於新界非核心區，導致舊式商場及街舖都比以往更難吸引人流。

盛事經濟可帶動零售市道

他指出，近月本港零售業漸趨穩定，最近公布的6月零售業總銷貨價值按年升0.7%，加上特區政府大推盛事經濟，相信可帶動整體零售市場。該行最新發布的調查報告顯示，上半年本港整體零售物業租金升約2%，料全年有望升約3%。

至於寫字樓方面，蔡詠嘉指，近幾周香港寫字樓市場回暖，尤其中環寫字樓租務轉趨活躍，最近更有企業因需擴充業務而租用區內大面積寫字樓，雖然現時本港整體寫字樓空置率仍然較高，但相信核心區寫字樓市場已開始好轉。此外，雖然今年為寫字樓新增供應高峰期，其中西九及銅鑼灣都有新供應，但當這批供應推出後，最快要等到大概2031年才有新增供應，加上最近寫字樓租金下調幅度收窄，因此預計本港寫字樓市場正逐步好轉，「應該無之前咁辛苦」。該行調查指，上半年本港整體甲級寫字樓租金跌約4%，料全年跌幅約5%內。



●中原張競達指，今次屯門地造價會否成為後市新指標，仍有待其餘發展商的入標價公布後才有定論。 資料圖片