

市民供樓負擔惡化 按揭平均延至25年

香港樓市由年初至今越升越有。金管局昨日發表的《貨幣與金融穩定情況半年度報告》中指出，市民置業負擔能力進一步惡化，收入槓桿比率及價格收入比率均遠高於十年長期平均水平，而按揭借款人有延長按揭合約期的趨勢，今年第二季的按揭平均合約期已延長至接近25年。金管局提醒市民，按揭攤還年期延長將增加利率風險，假設按息抽高2厘，20年按揭每月供款增加20%，而30年按揭增幅更達30%。

本報記者 邵淑芬

金管局表示，今年1至7月住宅物業價格攀升13.1%至歷史高位，臨時買賣合約數據亦顯示，近期住宅價格仍然向上。截至7月為止，中小型單位（實用面積100平方米以下）價格上升13.2%，增幅較中高檔單位及豪宅的10.3%為大。

買租價差升至4年半新高

由於市民收入增速落後於住宅物業價格上升速度，置業負擔能力進一步惡化。報告指出，相關指標如收入槓桿比率及價格收入比率均已升至近期高位，並遠高於十年長期平均水平。就自住與租住選擇而言，由於置業成本的增幅仍大於租賃成本的增幅，買租價差已升至4年半來的新高。與此同時，平均住宅租金收益率仍處於接近3%的歷史低位。

按揭貸款增速顯著放緩，2012年上半年僅增加2.5%。然而，近期的按揭申請數據顯示按揭貸款有回升跡象。鑑於住宅物業價格上升及低息環境，按揭借款人有延長按揭合約期的趨勢。金管局透露，於2012年第二季，平均合約期已由2007年的20年延長至接近25年，然而，攤還年期延長會增加利率風險。該局指，若出現利率上升2個百分點的不利情景，20年期按揭的每月按揭供款會增加20%，而30年期按揭的每月按揭供款會增加接近30%。

金管局表示，短期內住宅物業市場將仍受兩項對立的交互因素影響，因此前景並不明朗。一方面，供應持續緊絀以及利率低企，可能會推動樓價上升。但另一方面，全球經濟前景轉差，又可能會拖累樓價，這是由於經濟增長放緩，市民收入增幅也會受拖累所致。

工商舖投機活動熾熱

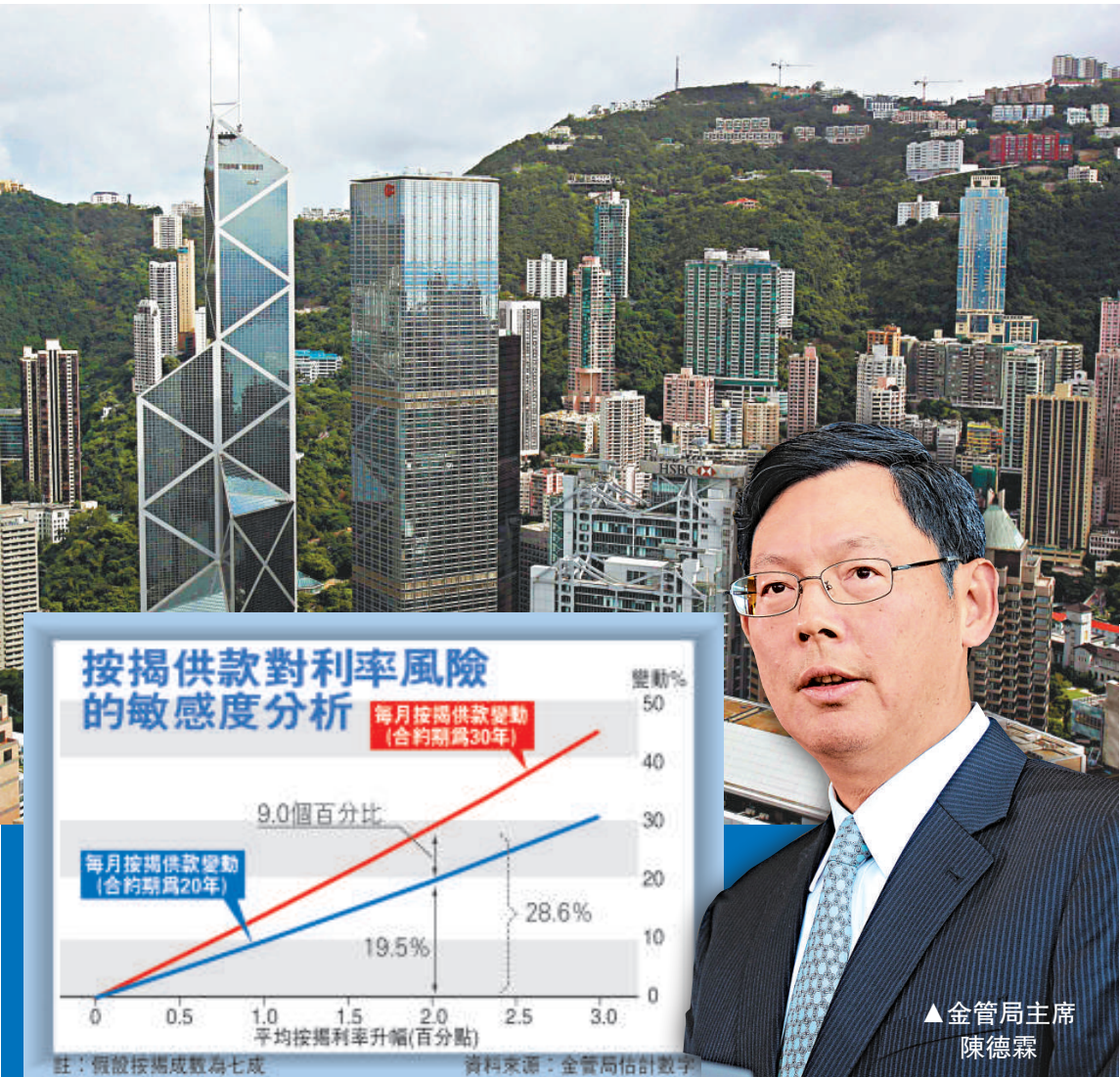
工商物業市場方面，今年非住宅物業市場亦見復蘇，交投轉旺，物業價格大幅上升。整體而言，2012年上半年註冊的買賣合約達1.36萬份，較去年下半年增長48%，且遠高於長期平均水平。按歷史標準衡量，投機活動仍相當熾熱。事實上，分層工廠大廈及零售商舖價格已處於較高水平，但今年首七個月更進一步攀升20%至24%。寫字樓價格上升速度相對較慢，但增幅仍達10%。相比之下，非住宅物業租金的增幅介乎3%至10%，因此租金收益率仍處於歷史低位。展望未來，儘管低息環境為價格及租金提供支持，但環球經濟及企業前景轉差，或會令其升勢受阻。

金管局：影子銀行規模仍小

金融穩定委員會近期已確定影子銀行為全球金融體系系統性風險的一個潛在來源。金管局就此對香港的情況作出評估，認為香港影子銀行規模不大，而其槓桿比率、融資架構及與本地銀行業之間的相互關係亦不會構成重大顧慮。

報告指出，按資產規模計算，銀行仍是香港金融體系最大部門，於2011年底佔其總資產約49%。其他金融中介機構佔金融體系總資產的37%。其餘14%主要為保險公司、退休基金、公營金融機構及金管局的資產。

就本地金融公司而言，研究發現58間上市本地公司從事貸款業務。該等本地金融公司貸款規模較小，相當於本地銀行業2011年底總貸款的1%以下。儘管本地金融公司貸款呈現上升趨勢，但規模仍不大，而該等公司的槓桿比率、融資結構及其與本地銀行業的相互聯繫並不構成重大憂慮。然而，金管局仍須持續監察該等公司，因為這情況可能會在全球金融系統監管環境急促改變的情況下有所改變。



▲金管局表示，市民置業負擔能力進一步惡化，收入槓桿比率及價格收入比率均遠高於十年長期平均水平，而按揭借款人有延長按揭合約期的趨勢

聘顧問研非觸式跨境支付

金管局昨於最新一期《季報》指出，因應近場通訊科技（NFC）發展，全球多個地區已推出或計劃推出NFC流動服務，但不少地區出現系統間無法互通的缺憾。有見及此，金管局已委聘一間顧問公司進行研究，目的是確保能夠在港興建一套具成效效益及互通的NFC流動支付基建。

NFC為一種近距離無線通訊技術，只要將項目內置NFC的電子設備放在短距離範圍，即可進行資料傳輸。目前智能手機用戶滲透率約35%，反映智能手機漸趨普及，故具備相當條件發展最新NFC流動支付服務，亦為消費者帶來更大方便。據了解，不少支付服務營辦商，正致力研究在港發展NFC流動支付服務的可行性



►金管局昨於最新一期《季報》指出，因應近場通訊科技發展，全球多個地區已推出或計劃推出NFC流動服務

，而消費者亦預期支付服務營辦商、流動網絡供應商、手機製造商等將緊密合作，預期未來12至18個月在市場推出這類服務。

金管局認為，要達至最具成效的可行方案，包括消費者可在設有NFC的手機，內載不同支付應用程式，以便應付不同交易所需；不同流動網絡供應商均可進行NFC流動支付；供應網絡供應商提供共用界面，讓不同支付服務營辦商及其他應用程式供應商連接起來，以便向客戶提供新的應用程式及服務。

當局已於2012年7月委聘顧問公司進行研究，並於今年底或2013年初提交建議。顧問公司將安排與各持份者會面，包括銀行、卡公司、非銀行支付服務商、流動網絡供應商及手機製造商。金管局將參考有關建議的最後顧問報告後，諮詢銀行及有關方面的落實意見。

另外，金管局認為現時在港進行的跨境經濟活動與日俱增，預計跨境零售支付等跨境NFC流動服務需要將會增加。本港必須設立能與內地等鄰近地區互通的NFC基建，使本港與其他地區的用戶，能夠互相接連對方地區的NFC服務。顧問公司將會確保建議建議的基建符合國際標準，並能與其他地區採用相同標準的NFC流動基建進行聯繫。

金管局指出，法國是推行NFC支付計劃的成功例子，當地有4間流動網絡供應商、3間銀行及1間公共交通機構於2010年起聯合提供，消費者可利用內置NFC手機在任何設有非接觸式支付系統的商戶付款。同時，可於1500個設有NFC及二維條碼的資訊點購買車票；截至今年上半年，法國累計售出100萬部具非觸式支付功能的Citiy+手機。

20%，收市時升10.7%，報0.465元。另外，嘉進投資（00310）昨日表示，持股37%的大股東劉高原有意出售嘉進已發行股本少於30%權益的股份，但有關交易談判處於極初步階段。由於潛在買家持股量不多於30%，故未必觸發全面強制收購的要求。嘉進昨日股價在下午復牌後，最多升22%，高見0.435元，收市時升幅縮窄至2.8%，報0.365元。

至於新股股升升到笑，舊股股卻愈跌愈有。曾譽為股股之王的南聯地產（01036）股價跌9%，報13.6元；僑福企業（00207）再跌8.3%，收4.84元；東力實業（00978）跌6.3%，報1.62元；志鴻科技（08048）跌9.2%，收0.345元。

本港經濟方面，他認為目前出現扭曲情況，雖然樓價高企，失業率低，但出口數據間歇性出現負增長，上半年出口增長近乎零，下半年亦復蘇乏力，而近月零售增長明顯放緩，料未來數季按季或可能出現技術性衰退，預期本港全年經濟增長只得1%至2%，失業率或回升，故市民入市需評估風險。



近半年來，本港銀行積極以高息吸納人民幣存款，但有更多銀行發行存款證以獲取人民幣資金。金管局透露，本港銀行6月底的未兌現人民幣存款證金額，較6個月前勁升72.7%至1261億元人民幣。由於人民幣資金向存款證轉移，人民幣存款下跌5.2%至5577億元人民幣，佔香港外幣存款總額的17.5%。

人民幣升值放緩，香港的人民幣融資活動持續活躍。金管局透露，2012年6月底的未償還貸款較6個月前攀升73.3%至534億元人民幣。今年上半年共發行1613億元人民幣的債務證券（其中包括存款證），幾乎為2011年同期所錄得852億元人民幣的兩倍。

儘管市場對人民幣升值的預期減弱，人民幣的跨境使用量仍持續增長。金管局表示，經由香港銀行進行的跨境人民幣貿易結算額於上半年達到1.21萬億元人民幣，較2011年下半年增長9.2%。在第一季，人民幣匯出款項較匯入款項少，但於第二季情況扭轉。因此，整體而言上半年的匯款進出額大致保持平衡。

匯率方面，金管局指出，今年截至目前為止，香港離岸人民幣匯率大致與在岸人民幣匯率保持一致，其差額幅度極小而且相對穩定。由年初至7月左右，離岸人民幣匯率和在岸人民幣匯率同步轉弱，之後則輕微轉強。一年期的離岸人民幣遠期交收合約匯率與在岸人民幣遠期交收合約匯率雖然不一定密切相關，卻均有輕微下跌，可能反映市場對人民幣升值的預期逐漸減弱。



▲金管局稱，本港銀行6月底的未兌現人民幣存款證金額，較6個月前勁升72.7%至1261億元人民幣

港銀內地放貸逾2.5萬億

內地經濟放緩，更時傳企業破產的消息。金管局的報告中顯示，本地銀行業提供予客戶的內地業務相關信貸進一步增長。內地相關貸款總額由去年12月底的2.33萬億元，增至今年6月底的2.58萬億元；佔總資產比重亦由14.9%，增至16.1%。金管局提醒銀行，仍須對信貸風險的管理保持警惕。

其中零售銀行提供予非銀行類客戶的中國內地相關貸款，亦由1.57萬億元，增至1.72萬億元，佔總資產由15.8%增至16.8%。雖然大部分非銀行類客戶的中國內地相關貸款有擔保或抵押品作為保證，但金管局表示，由於市場上對內地經濟可能進一步整固有所憂慮，而信貸總額與國內生產總值比率較高，以及近期內地銀行體系的不良貸款數額增加等因素，提醒銀行仍須對信貸風險的管理保持警惕。

金管局又表示，本地銀行資本狀況良好，而流動資金充足，且資產質素普遍改善。儘管歐洲主權債務危機持續，且內地經濟增長放緩，本地零售銀行的盈利仍顯著改善，2012年上半年整體稅前盈利較2011年下半年強勁增長26.9%。而本地註冊認可機構的綜合資本充足比率於2012年6月底穩定在15.9%，較2011年12月底的15.8%輕微上升，而一級資本充足比率則由12.4%增至13%。

雖然貸款市場，尤以按揭市場的競爭仍然激烈，但由於銀行的整體資金壓力有所舒緩，銀行平均淨息差由2011年下半年的1.27%，進一步上升至2012年上半年的1.35%。整體貸存比率於2012年6月升至69%，但港元貸存比率則微降至84%。由於經濟前景不容樂觀，更多銀行預料短期內的貸款需求傾向進一步減少，而非增加。

三隻A股ETF相繼掛牌，惟市場交投偏向淡靜，加上適逢滬深股市每況愈下，進一步削弱A股ETF吸引力。市場消息指出，三隻A股ETF均已向證監會及港交所（00388）遞交申請，增設以港元計價，預期最快可於下月獲得批准，可望成為首批雙幣股。

內地放寬RQFII（人民幣合格境外機構投資者）範疇，以最初八成債券兩成A股，一下子開放可全數投資A股，並可以ETF形式在港掛牌買賣。儘管A股ETF以投資實物A股作賣點，惟上市後不久交投已轉弱，華夏滬深300指數（83188）現時日均成交約1600萬元左右，南方富時A50（82822）更不足500萬元，而易方達中證100指數（83100）僅100萬元左右，合計遠少於安碩A50（02823）約10至15億元成交的活躍程度。

港交所早年已放通「雙幣雙股」渠道，希望吸引公司發行人民幣股票，甚至邀請已上市企業增發人民幣股份，但市場反應冷淡，甚至市傳長實系旗下的ARA資產管理，計劃分拆房產信託Dynasty REIT，考慮在新加坡以人民幣及港元模式「雙幣雙股」掛牌，令作為最大離岸人民幣中心的香港市場黯然失色。

因此，監管當局積極考慮讓三隻A股ETF試行雙幣股，既可帶來推廣效益，發行商亦寄望省卻兌換風險可經微刺激成交。

殼股大抽升 恒指漲144點

近期市場熱炒「殼股概念」，擬似殼股大抽升，被傳賣殼的鱷魚恤（00122）股價一度升20%；另邊廂，舊殼股則在莊家完成派貨後，股價逐級而落，南聯地產（01036）昨日挫9%。另外，在外圍帶動，港股昨日反彈144點，報20734點，全周漲105點。

美股周四反覆上升，利好港股反彈。恒指全日升144點，報20734點，全周累升105點，連續三周錄得上升；國企指數昨日升96點，報9804點，但全周埋單計數，仍要跌25點。金融股支撐大市向上，滙控

（00005）升0.8%，報74.1元，再創52周高位。有報道指內地擬降低銀行向國家分紅比例，建行（00939）升1.1%，報5.3元；工行（01398）升1.5%，收4.58元。

本地地產股表現仍然堅挺，九倉（00004）股價升3%，收52.35元；恒地（00012）亦有2%升幅，報53.85元。新世界（00017）前主席鄭裕彤入院接受治療，股價稍作消化後，昨日跟隨大市向上，升1.6%，報11.28元。

市場愛炒「殼股」，又有同一份報章爆出擬似殼股。鱷魚恤（00122）被指獲掛賣殼，刺激股價最多升

銀公：按揭新招降銀行風險



銀行公會署理主席梁兆基（見圖）表示，近日金管局推出收緊第二套按揭措施，措施目的是減低銀行放款風險，所以對樓市降溫作用不大。他引述數據指，7月的未償還按揭貸款佔比降至4%，比去年同期的15%大幅減少，預計下跌趨勢持續。業界可見並非銀行按揭貸款推高樓市，另期望政府從增加土地及樓宇供應着手，發出未來房屋供應充足的信息，減低市民入市意慾。

他補充，最新資料顯示，近日大部分入市的投資者資金足夠，所以受新按揭措施影響的個案不多，整體而言，新措施對銀行按揭業務影響不大，但資金較少的投資者在新措施下，入市風險可有效降低。

外圍經濟方面，他認為歐債風波仍未過去，美國亦面臨「財政