

易綱：內地房地產市場能平穩健康發展 經濟可保合理區間增長



易綱(右)以預錄視像方式參與國際金融領袖投資峰會，和香港金管局總裁余偉文對談。 中新社



方星海強調，中國會堅持對外開放政策，希望與世界分享發展機遇。

國際金融領袖 投資峰會

【香港商報訊】記者姚一鶴報導：中國人民銀行行長易綱以預錄視像方式參與國際金融領袖投資峰會，與香港金管局總裁余偉文對談。易綱預期，內地經濟潛在增長率將保持在合理區間。他又強調，人行積極支持房地產行業健康發展，降低個人住房貸款利率和首付比例；隨內地城鎮化進程不斷推進，房地產市場料能保持平穩健康發展。

易綱：人民幣保持基本穩定

疫情對內地經濟的影響，一直是市場所關注。易綱表示，內地經濟雖然面對下行壓力，但仍大致保持正軌，第三季經濟增長3.9%，比第二季加快3.5個百分點，就業市場維持穩定。他預計，經濟將在合理範圍增長，內地市場龐大，城鎮化仍有空間，結構性改革亦可支撐經濟增長。他又稱，各城市政府在穩定當地房地產市場中發揮重要作用；人行鼓勵銀行通過「保交樓」專項借款支持已售住房建設交付。他續說，近期房地產銷售和貸款投已有邊際改善，加上城鎮化進程不斷推進，期望房地產軟著陸。

談到人民幣匯率近期引起關注，易綱表示，人民幣對一籃子貨幣仍維持相對穩定，對美元有部份貶值，對其他貨幣有一定程度升值。他同時指出，內地經濟金融運行面臨更加複雜嚴峻的環境，外部衝擊風險明顯增加，一些風險隱患可能水落石出。他預計，內地經濟潛在增速有望維持在合理區間，有條件盡量長時間保持正常貨幣政策，保持正利率、正常及斜率向上的收益率曲線。

肖遠企：房貸佔內銀貸款僅26%

中國銀保監會副主席肖遠企在峰會上表示，內房在

經濟中扮演重要角色，以目前銀行業數據去看，內房佔整體借貸水平的26%，有信心銀行對房地產市場的敞口仍然很低。他指出，目前銀行對房地產行業的不良貸款約為1%，低於平均水平，而內房貸款有約九成來自住房抵押貸款，由於相關房屋抵押貸款質量均保持良好，對銀行而言屬低風險。

肖遠企又稱，外資在內地金融市場參與的角色越來越重要，現時已有41家海外銀行在內地設立法定實體，建立超過116個分支；亦有為數不少的保險、財富管理公司設立，並由外國資本持有，當局鼓勵外資與中國企業合作和融合。

劉金：有信心內地樓市回暖

展望內地經濟未來發展，中國銀行(3988)行長劉金表示，應以剛結束的中共二十大找答案。他說，中央強調高質量經濟發展，要加緊改革開放。雖然因疫情及地緣政治問題，使內地經濟進入逆風，但經政府努力優化防疫政策，以及在溫和通脹下，內地第三季GDP反彈3.9%，是個良好信號。

劉金認為，去年下半年開始內地房地產市場出現一些問題，部分發展商面對流動性問題，甚至出現銀行貸款違約風險，但在中央政府支持下，推動房地產銷售，並解決涉及內房商的問題，市場正有所恢復，有信心內地樓市將會回暖並變得更好。

方星海勸喻國際投資者 不要對賭內地和香港

【香港商報訊】記者姚一鶴報導：中國證監會副主席方星海以預錄形式在國際金融領袖投資峰會上表示，外界看了太多國際媒體對內地的報道，外埠對內地的了解不夠深入、不透徹並且短視。他勸喻國際投資者，勿以外埠報道為主要接收信息來源，不要過分解讀中國，亦不要對賭內地及香港。

方星海強調，國際投資者要更仔細解讀中共二十大報告，嘗試了解內地發生什麼事，以及內地政府的實際意圖。他指出，留意經濟增長仍是內地未來的工作重點，並繼續進行以市場為本的改革開放。他又說，內地大門正在開放，並不斷推進，香港將是內地經濟開放的主要窗口。

冀吸引高質素機構參與內地市場

方星海又表示，開放資本市場對內地有利，內地市場需要高質素機構的參與，但內地仍未有足夠的高質素機構，包括證券商、經紀商及基金經理，期望吸引到高質素的企業參與。

此外，他強調，中國會堅持對外開放政策，中國希望與世界分享其增長；中國市場對外開放將對世界有利。他又說，樂見國際市場有熱烈回響，很多金融機構已準備或正申請到內地市場發展。至於已經在內地發展的機構，大多發展得非常好，進度超出企業預期。

虛擬資產放寬零售參與 須有嚴格監管

【香港商報訊】記者韓商報導：在金融峰會探討金融科技前景的一個環節上，滙控(005)行政總裁祈耀年(Noel Quinn)認為，科技的發展與創新不應受到限制，不過當金融科技演變成一種可交易的資產類別時，就會產生爭議，因為各種資產投資工具，都需要受到監管機構的管制，虛擬資產不應該是例外。當虛擬資產交易，要放寬予零售層面參與時，必須要有嚴格的監管，隨便開放予散戶絕非恰當。

證券數碼化時代將來臨

摩根大通總裁兼首席營運官平托(Daniel Pinto)出席同一場合時指出，過去數年虛擬資產及區塊鏈形成的生態圈開始加快發展，「證券數碼化」、「存款代幣化」的時代即將來臨，區塊鏈操作將需要面向公眾，不再局限於私人範疇，這類科技及應用正是時候顯著者加快發展。摩正積極研究了解市場上有關應用。

虛擬資產發展潛力巨大

貝萊德總裁卡皮托(Rob Kapito)亦表示，過去數年虛擬資產及區塊鏈形成的生態圈加快發展步伐，旗下客戶也多了參與。貝萊德同樣正研究了解市場上有關應用及開拓相關的機遇，相信箇中發展潛力巨大。

渣打集團(2888)行政總裁溫拓思(Bill Winters)則指出，加密貨幣應該受到監管，又認為香港金管局採取積極主動監管做法正確。溫拓思以渣打旗下的虛擬銀行Mox為例，介紹金融科技的應用。他說，Mox已開業2年，現時已有40萬名客戶，預計最快明年做到收支平衡。Mox面向較年輕的客群，針對大眾市場產品，而渣打本身以較富裕的客戶為目標，有助集團擴大市場。渣打亦在新加坡發展虛擬銀行Trust，開業數月內吸納的客戶人數亦已達40萬，遠超預期。集團在非洲亦有9間數碼銀行，在中國台灣亦有持股的數碼銀行。

颱風尼格來襲 港股半日市升371點

【香港商報訊】受颱風尼格影響，港股昨日提早於1時55分收市，恒指延續上升升勢，低開高走，最多升412點，收市升371點或2.4%，報15827點，大市成交額為1060億元。國指升145點或2.8%，報5355點；恒生科指升81點或2.6%，報3156點。港股連彈兩日，累升1140點或7.8%，恒生科指更連升三日，累升11.8%。

第一上海首席策略師葉尚志分析，受颱風影響，港股沒有全日交易，但延續了上一天彈升的勢頭，恒指初步升穿15800點關口，大市成交量依然符合標準，進一步確定港股階段性見底的想法。

葉尚志指出，在港股已嚴重超跌的背景下，美聯儲的議息結果、德國總理訪問內地、香港重啟國際大型會議及人民幣逐步回穩等，都是催化港股反彈修正的因素。

康希諾連升8日累漲1.97倍

生科醫藥股當炒，其中康希諾生物(6185)在江蘇13個城市開展吸入式新冠疫苗，收市急升63%，連升8日累漲1.97倍。內房及物管股有反彈，近日曾暴瀉近45%的龍湖(960)升近19%，是全日表現最佳藍籌。

國家市場監管總局批准聯通(762)與騰訊(700)合組新公司，聯通A股昨日下午2時起抽升近10%至漲停，最終收報3.75元人民幣，由於股受風影響，下午1時55分後已暫停交易，聯通H股收報3.38元，升1.2%。

另外，港股收市後雅各臣(2633)發盈喜，料中期綜合溢利按年升約70%。中國生物製藥(1177)公布，今年第三季度錄得未經審計收入約74.73億元人民幣，按年增長約21.3%。

昨日十大成交額股份

股份(上市編號)	收市價(元)	升跌(%)	成交額(億元)
騰訊控股(700)	230.6	+1.4	79.73
美團(3690)	146.7	+5.1	57.4
友邦保險(1299)	63.9	+0.8	34.27
阿里巴巴(9988)	67.4	+2	29.64
盈富基金(2800)	15.91	+2.3	24.27
康希諾生物(6185)	141	+63.4	21.56
港交所(388)	236.2	+4.3	20.97
京東集團(9618)	161.6	+2.7	20.35
李寧(2331)	47.25	+6.3	19.09
藥明生物(2269)	39.9	+5.1	18.41

Bologna累售102伙

【香港商報訊】記者鄭珊珊報導：據新地(016)副董事總經理雷露介紹，旗下元朗新盤PARK YOHO Bologna本周二次輪推售，以價單形式發售的42伙已售出98%，項目短短6日，累計售出102伙。項目昨日加推價單第4號，共20伙樓市，折實平均呎價13910元，輕微提價約1%。

新地代理總經理陳漢麟補充，PARK YOHO Bologna 4號價單涵蓋9伙開放式、11伙3房單位，實用面積由279平方呎至674平方呎。以定價計由473.2萬元至1106萬元，呎價由15654元至17932元；折實售價由399.85萬元至934.57萬元，呎價由13227元至15152元。

凱玥不日上載樓書

龍光集團(3380)及合景泰富(1813)位於港島鴨脷洲利南道66號的新盤，命名凱玥(The Corniche)，設有6座住宅大樓，共提供295個大單位，標準分層單位實用面積由約1393平方呎至約3635平方呎，間隔由3房2套至4房4套，另設頂層複式、大層以及平台花園等特色戶型。現時項目已取得滿意紙，預計短期內上載樓書。

另外，萬科香港鄰近南昌站的醫局街233號新盤連方1，示範單位今日(3日)將開放予地產代理及萬客會會員優先參觀。

股市波譎雲詭 宜持盈保泰

強烈熱帶風暴「尼格」來襲，「尼格」乃香港天文台50年來首次在11月份掛8號颱風。踏入21世紀，許多事情難以預料，金融市場更是波譎雲詭。

未來一周不明朗因素多

根據彭博數據，滬深300指數明年預測市盈率約10.2倍，恒指預測市盈率約7.4倍，兩者估值均為2008年以來低位，但是，估值偏低的港股可能仍未觸底，摩根士丹利最悲觀預測是明年6月底前見12200點，最樂觀預測見21400點。筆者同樣預期港股需要經歷「終極一跌」才可見底回升，重拾牛市。

金融市場將受到以下事件影響：本周五晚美國公布10月份失業及非農數據，俄烏戰事有擴大及惡化的可能性，朝鮮半島局勢急速升溫，美國中期選舉結果。

港股反彈存不確定性

因颱風襲港，港股昨天只有半日市，恒指收報15827點，升371點，半日成交1060億元，重返10天平均線收市，恒指反彈走勢有餘未盡，但已接近萬六點關口阻力。考慮標普由低位反彈約12%，隨時掉頭回落，再加短期不確定因素較多，港股反彈存在不確定性，投資者宜持盈保泰。倘若10天線再度失守，宜對沖下風險。

元庫資產管理董事總經理 史理生
reasonsee3@hotmail.com

金融巨頭示警：全球高通脹不會很快過去

【香港商報訊】記者韓商報導：

在昨日舉行的國際金融領袖投資峰會中，投資市場不確定性是金融巨頭們關注的議題之一。高盛董事長兼CEO蘇德巍(David Solomon)開腔示警稱，全球貨幣環境由量化寬鬆轉為急遽收緊，市場更趨波動及不確定，貨幣極度寬鬆的日子相信已經一去不復返；環球央行正在找方法控制通脹，只是如果方向錯誤，可能會導致流動性出現問題，例如最近的英國市場。

蘇德巍稱，資本市場高度依賴信心，全球經歷多年貨幣寬鬆，資產價格急速上升，近期面對利率上升等不確定性，市場活動減少再正常不過。他預計，市場可能需時二至三個季度，甚至多達六個季度的調節，投資活動減少並不出奇。展望明年，全球資本市場形勢有望更加明朗，未來幾個季度有機會重新找到平衡點。

瑞銀集團董事長Colm Kelleher在同一場合表示，瑞銀給予絕大部分的資產類別「中性」評級，但美股部分行業如醫療行業估值吸引，預料未來9個月的投資回報吸引。現時瑞銀集團客戶的現金水平高企，反映許多投資者仍然選擇袖手旁觀，等待市況出現明顯變化後，再重新配置資產。

目前市場最大風險是通脹

Kelleher強調，現時美國經濟穩定，資本市場吸引，



金管局總裁余偉文(左一)昨在金融峰會主持一個有關投資市場不確定性的小組討論會。

歐洲方面的問題則較大，不單面對資產市場規模下滑，銀行體系走錯方向的風險亦拖累經濟增長。他亦看好內地市場，目前全球市場正在等待內地對外重新開放。

「由於過往一段長時間全球持續奉行寬鬆的利率政策，利率水平太低，市場調整需時。」摩根士丹利董事長兼CEO高聞(James Gorman)表示，目前市場面臨的最大風險是通脹，當前通脹為數十年來的最高水平，並且預計不會在短期內回落至以往約2%的水平，市場要有準備，未來幾年通脹率都會維持在4%左右。

高聞坦言，加息周期儘管令人痛苦，但是意料之外的事，預計環球央行將繼續透過加息對抗通脹，期間失業率將會有所上升，但這些都是必須接受的現實。

港股資金量不足須正視

最近美國經濟有放緩迹象，預期美國可能放慢加息步伐，美股持續大幅反彈，不過港股在美股的反彈中不斷大跌，原因既有長期也有短期，既有外因也有內因。

據統計，1997年底香港股市市值約3.2萬億元，當時香港GDP約為1.37萬億元，股市市值與本地GDP之比約為230%；同年美國股市市值與GDP之比約為106%，差距還不算太大。而至2021年底，港股市值超過40萬億元，香港GDP僅約2.87萬億元，港股市

值與GDP之比約為1400%；同年美股市值與GDP之比約為203%，香港大約是美國的7倍，差距已是天壤之別了。

香港小馬大車勢拉不動

香港的GDP對於港股的市值而言，實在太小了，是典型的小馬拉大車，拉不動幾乎是必然的。既然香港本地的財力不足以支撐港股，那麼引入外資，讓外資在港股市唱主角，就幾乎是邏輯上的必然，因而，外資在港股市唱主角、呼風喚雨，不是沒理由的，

而是有深刻的結構性原因。

近年來，內地資金逐漸通過港股通等管道流入港股，對港股的影響越來越大。有投行統計，截至2022年6月，內地南下資金流入港股已超過2萬億元人民幣。但是，相對於40多萬億市值的港股來說，其規模尚不足以撼動美英等外資對港股的主導地位。

美國今年大幅急速加息，造成全球資金向美元流動的大勢，對新興市場股市有負面影響，香港也深受其害。香港由於聯繫匯率的關係，需要一定程度跟隨美息走勢，令本地資金拆借成本大幅上升，對股市、樓市和各行各業的經濟活動都有一定負面影響。

華大證券首席宏觀經濟學家 楊玉川