

专访香港财经事务及库务局局长陈家强：

## 亚洲风暴重临？香港楼市非跌不可

本报记者 江家岱

历史总是惊人的相似，“双印危机”重燃亚洲金融风暴担忧，香港楼市再一次站在了风口浪尖。

香港楼市新盘成交急跌逾四成，时隔一年再次出现负资产，老牌地产中介半年巨亏近 1 亿港元，市场普遍认为美国退市将成为压垮香港楼市的最后一根稻草。

日前，香港财经事务及库务局局长陈家强接受本报独家专访，坦言香港楼市风险最大。

“过去 2-3 年，香港楼价经历了不健康的暴涨。美国退市已箭在弦上，利率上升将导致资产重新定价，楼价届时将不可避免地下跌。但美国加息属长期过程，特区政府不会立刻撤销买家印花税等调控措施。”

陈家强强调，亚洲各经济体相比 16 年前的 1997 年已脱胎换骨，不会因为个别国家的赤字风波而引发区域性金融风暴。香港应立足金融优势，广纳欧美和内地资源，借力离岸人民币业务，早日跃升为世界顶级资产管理中心。

香港楼价已超 97 高位 40%

近日，广州惊现“日光盘”（楼盘 24 小时内售罄），当地楼价半年急升二成；伦敦住宅市场也因外地买家需求大增，楼价节节攀升。相比之下，截至 6 月底，香港楼价半年仅升 1%；陈家强指，楼价升得越快就跌得越惨，因为有必要严控楼市泡沫的膨胀，静待楼市“软着陆”。

《21 世纪》：印度和印尼两国的货币大幅贬值，投资者担心重演 1997 年的亚洲金融风暴。香港作为曾经的受害者，特区政府如何评估香港面临的风险？

陈家强：自美国 2009 年推出首轮量化宽松（QE）以来，亚洲大部分风险资产都在长期低息效应和过剩流动性的双重作用下，出现不健康的升幅。贸易逆差和银行信贷增速过快，影响某些国家的汇率基本面和企业杠杆。

但必须注意，相比 16 年前各经济体一盘散沙的困局，如今的亚洲外债水平很低，“东盟 10+3”不断追加《清迈倡议》中的危机应急基金。个别国家的风险很难全部转嫁于整个区域经济，流动性“西撤”不会引发“骨牌效应”。

《21 世纪》：目前香港楼价超过 1997 年高位近 40%，所谓“高处不胜寒”，一旦美国退市并加息，楼价是否难逃一跌？

陈家强：相比股市，香港楼市的风险很大，因楼价直接受到利率环境的左右。只要美国进入加息周期，理论上楼价不得不跌；但必须看到，楼价飙升还受到供应短缺和内地购买力助推等多重因素，美国温和的退市举动不太可能触发香港楼价暴跌。

《21 世纪》：去年至今，境外买家印花税、双倍交易税等“辣招”效果显著，在退市预期下，港府何时才会考虑撤招？

陈家强：与楼价上升不仅因为低息环境类似，政府“双辣招”也不可能逆转楼市的基本面。成交之所以萧条，根本原因在于买方对外围悲观不肯入市，卖方观望政策变化惜售。我想说，所有的调控措施旨在增加交易成本，扭转楼价非涨不跌的错误预期，使得泡沫不至于失控。

即使美国加息，目前来看也不可能“一蹴而就”，可能会是耗时数年的加息周期；在这样的背景下，政府不会盲目撤招，原因有三。

首先，“辣招”不能主导楼价涨跌，在中长期供应暂无法配套的前提下，管理需求仍十分必要。其二，美国退市缺乏明确的时间表，流动性随时会逆向出入，不明朗因素增加。最后，楼价即使下跌，也可能只是资产重新定价的自然修正，是否撤招须综合评估波幅大小，政府内部没有所谓 50% 的跌幅上限。

“别老盯着新加坡”

危机当前，香港不忘利用自身优势进一步做大资产管理业务。业界经常将新加坡的低税率和进取态度来影射港府的不作为，陈家强对此颇为不屑。

他说：“不搞政策倾斜恰恰是香港的优势。单论资产管理规模，香港一直领跑亚洲，与其盯着身后的新加坡，不如强化自身优势。”陈预言，内地与香港的基金互认将催生下一次资产管理行业的爆发性增长。

《21 世纪》：香港人民币存款增速趋缓，贷款基数也较小，除了传统贸易融资外，未来业务发展的重点是什么？

陈家强：人民币存款增加只能反映存量规模，香港更看重人民币市场的深度和实际流通量。目前，香港每日人民币即使支付结算的平均交易金额已超越 5000 亿港元，首度超越港元结算，其中逾八成来自海外参加行。

下一步，结算推广的重点将从海外央行和清算机构，逐渐转移到银行、基金公司、券商和资产管理公司等人民币产品的实际开发和应用者。流通量累计到某个临界点，就会迎来新一轮资产暴增，两地基金互认可能是重要的契机。对此，政府内部已有初步时间表，待政策完成审批就可公布。一旦落实，内地投资者可自由选择在香港的监管体制下购买海外基金，跨境投资对人民币国际化大有裨益。

《21 世纪》：香港一直依靠市场自由发展来强化资产管理业，未来会否效仿新加坡出台更多政策扶持？

陈家强：从管理资产的规模来看，香港多年领先于新加坡（2012 年底，香港 1.06 万亿美元，新加坡 7130 亿美元），这证明两地的发展模式各有千秋。香港不可能对某个特定行业提供政策倾斜，但会致力扫除阻碍发展的障碍，例如豁免离岸基金利得税并包含私募基金。

截至今年 5 月，已有 73 家内地金融机构在香港设立 196 家注册机构。内地基金管理资产总值 4147 亿港元，较 2011 年大幅跃升 56.4%。随着内地资本账户循序渐进的开放，香港欢迎更多符合发牌要求的内地金融机构“走出来”。我希望更多海外机构不仅来港销售产品，更能注册扎根于此。

目前，在非房地产基金所管理的 8.25 万亿港元的资产中，本地注册机构仅占 2.87 万亿港元，占比 34.8%。