

陶冬：港樓市明年中下跌



(綜合報道)(星島日報報道)香港樓市泡沫爆破風險提升，瑞信亞洲區首席經濟分析員陶冬相信，美國加息如箭在弦，加上湧港熱錢有可能回流內地，整體樓市將會在明年中掉頭下跌。他指，隨着量化寬鬆退場，預計聯儲局最遲明年中開始進入加息周期，每次加息 25 個點子，兩至三年內共加息 2%。香港按揭利率將跟隨升息步伐，料明年底上升 100 至 150 個點子，令每月供款增加約 1600 元，細價樓將首當其衝。內地樓價持續疲弱，吸引熱錢回流內地，香港豪宅市場有下調空間。

內地放寬首套房貸款優惠打救樓市，陶冬認為作用有限。他指，樓市吹冷風主因是買家普遍信心不足，對樓價增值前景持觀望態度。北京首次打破沉默，要求銀行積極放貸，但放貸力度及規模有限，故只令市場情緒短暫升溫。受樓市疲軟拖累，加上基建貸款息高、年期短，陶冬預期違約風險大增。他坦言，內地發生信用危機機會不小，而且一旦爆發將難以控制。他預測，只要中國消除信用危機，明年經濟增長可達 7.8%。

陶冬預計，滬港通下月開通，短期內機構投資者會因 AH 股價格不對稱炒作，但估計熱潮僅持續一個月。他指，滬港通是推動人民幣國際化及資本開放的重大舉措，更是過去 10 年進入境外資本市場的最大利好消息，故中港兩地的散戶投資者將是最大得益者。

陶冬表示，滬港通規管寬鬆，覆蓋面完美，比起 QFII 更直接及容易操作，加上香港股市透明度高和監管制度嚴謹，相信能吸引內地資金流入。