



港元拆息抽升

港股突然出現調整，尤其是對息口敏感的地產股，主因是香港銀行同業拆息（HIBOR）忽然抽高（見圖），一個月的息率衝至10年來（自2008年10月）的新高。1年期的掉期息率甚至高於5年期，出現倒掛，其利率溢價差且是自1999年1月以來最高。

息口抽升意味市場對港元需求急增，可能由於銀行及金融機構需要儲存港元，為符合監管及準備上市公司派息。阿里巴巴的即將回歸香港上市，也可能是造成對港元需求的原因之一。有投行認為拆息上升令不少之前沽空了港元（賺取美元息差）的淡倉拆倉，所以令利率上升勢頭火上加油。

小心樓價現壓力

假如對港元的需求急升只是上述原因，拆息應可遲早回落。但假如有其他結構的改變，令港元存款下降，將會導致銀行同業市場流動資金減少，最後銀行可能會被迫追加之前沒有跟隨美元加息的部分（約兩厘），令按揭貸款的成本上升，及樓

價造成壓力。

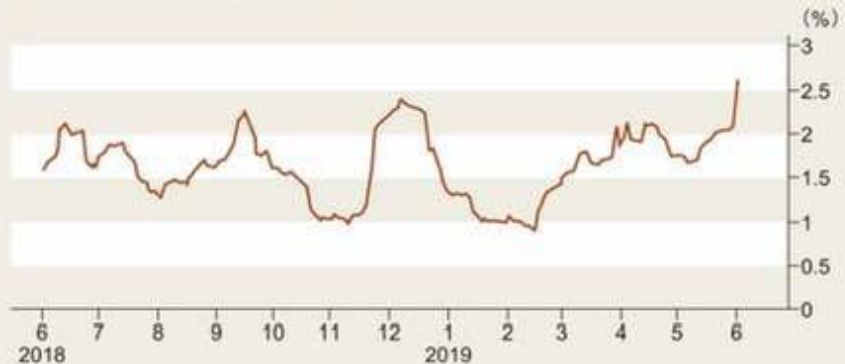
6月12日拆息抽升的時間和反「逃犯條例」的示威發生在同一天，假如因為政治原因，令投資者或企業將港元存款掉走，其影響將會非常深遠。香港樓價已存於高處不勝寒的高位，一般上班族根本難以負擔置業。最近數年海外房地產（包括西方及東南亞地區）在香港預售的數目猶如雨後春筍，就是因為彼此的樓價出現極大差距，加上港元相對強勁，令尋求價值的投資者往外望。由於房地產投資不屬CRS（Common Reporting System）上報範圍，所以成為很多內地投資者的投資首選。如果愈來愈多香港人或內地投資者選擇

將資產配置到政治較穩定及樓價較低的海外地區，香港樓價可能會因此面臨調整壓力。

後市或現大震盪

最近美股反彈，因為美國總統特朗普（Donald Trump）成功利用關稅威脅，迫使墨西哥政府就範堵截非法難民。有此經驗，估計特朗普不會輕易對中方退讓，甚至使用更多手段步步緊迫，所以投資者不應對月底G20峯會兩國領導人會面存有太高期望，因為特朗普已揚言隨時在G20會議後加徵餘下3,000億美元中國進口貨品的關稅，所以後市極有可能會有另一波的震盪。FM

一個月香港銀行同業拆息創10年新高



如果愈來愈多香港人或內地投資者選擇將資產配置到政治較穩定及樓價較低的海外地區，香港樓價可能會因此面臨調整壓力。