南洋證券有限公司 SOUTH OCEAN SECURITIES LIMITED
香港聯交所參與者代碼:3599 香港證監會編號:AQD216
諮詢電話: (+852)3965-7228 3965-7218
專業提供《資本投資者入境計劃》(投資移民)股票投資及申報服務。
風險披露：本文件並不構成對任何人作出買賣或服務之要約或邀請，投資產品的價格可升可跌，客戶在作出投資決定之前應徹底獨立財務顧問的意見。WWW.NYZQ.HK

■專線：2873 8002 ■傳真：2873 3957 ■電郵：business@wenweipo.com ■網址：http://www.wenweipo.com ■地產版電話：2871 5302 ■地產版傳真：2814 0960

# 趁高位搶推盤 8620伙申預售

**香港文匯報訊 (記者 顏倫樂)** 地政總署資料顯示，首季新申請預售樓花單位數目涉及2,287伙，數目按季急升逾1.2倍。若與去年同期相比，更大幅急升近24倍。由於申請預售數目急升，推高待批預售樓花單位數量，令3月份增至8,620伙，創09年10月後的17個月新高。有市場人士指出，新申請預售樓花單位數目急升，從近日部分新盤增加優惠「變相減價」的情況看，反映發展商趁市旺急於推盤的心態。

日本地震引發的核危機對經濟打擊未明朗化，近日樓市表現「乍暖還寒」，一方面有屋苑持續創出高價成交，另一方面又有屋苑業主減價沽貨離場；一方面有新盤加價，另一方面亦有新盤「變相」減價，顯示市場對後市睇法兩極。

## 利淡夾擊 樓市乍暖還寒

經濟學者關焯照認為，在多項負面因素影響「夾擊」下，他估計，第二季樓市將出現變化。不過，由於預期息口短期內轉變不大，估計第二季即使樓價下跌，幅度亦不會太大，樓價按季跌幅可能5%至8%，成交量則由於買賣拉鋸持續，回落幅度較大，可達1至2成。

地政總署資料顯示，雖然首季新增項目只有3個，但因包括兩個逾千伙大型項目，令新申請數量急增，分別為將軍澳領都第3期(1,168伙)及屯門站第1期(1,091伙)。

## 土地供應大增 刺激推盤

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，新申請預售樓花單位數目急升，亦反映發展商積極推盤的心態。事實上，新年度政府表明會大幅增加土地供應，本月並推出3幅紅磡地皮拍賣及招標，而鐵路大型住宅項目亦陸續有來，預期第2季有多個大型新盤推出，估計涉及逾3,200伙。

新地及港鐵合作發展的屯門西鐵站上蓋項目，上月正式為第1期入紙申請預售樓花同意書，涉及1,091伙，按發展商時間表，最快下半年發售，而餘下約900伙，則留待明年再推出，預期項目2013年1月31日落成。恒基旗下柴灣利眾街24號商業項目，昨亦入紙申請預售，可提供122伙。

## 已批出未售單位1109伙

劉嘉輝續稱，由於申請預售數目急升，推高待批預售樓花單位數量，3月份共8,620伙，創09年10月後的17個月新高。另一方面，目前已批預售但尚未發售的涉及6個項目，包括上月批出的長實元朗尚城、新地元朗尚豪庭、深井青龍頭項目、光萬投資九龍塘耀爵臺、中海沙田銅鑼灣山頂峰別墅、興勝九龍塘書院道項目等，合共約1,109伙。

# 加息成推手 炒起亞幣亞股

## 人幣連續四日創匯改後新高 港匯持續強勢

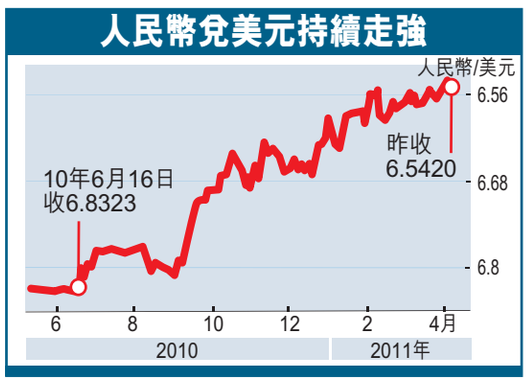
**香港文匯報訊（記者 卓建安）隨着亞洲區央行紛紛加息抑制通脹，增加了亞洲貨幣的吸引力，外資捲土重來炒亞幣及股市，近期人民幣、新台幣、韓圜和印度盧比等匯率水漲船高，而亞洲區股市亦表現不俗，直至昨日港股才中止五連升的走勢，恒生指數昨日收市僅微跌3.25點至24,281.8點。**

近期亞洲貨幣升勢不錯，根據路透社的數字，自3月17日至前日，新台幣兌美元上漲了1.5%，韓圜和印度盧比更分別上揚了4.5%和2.3%。過去一個月，台灣加權指數、韓國KOSPI指數和印度孟買SENSEX30指數分別上漲了2.16%、7.16%和7.51%。

### 亞股近1個月急升

| 市場 | 指數(點) | 1個月變幅(%) |
|---|---|---|
| 泰國 | 1,089 | +9.37 |
| 菲律賓 | 4,219 | +8.57 |
| 印度 | 19,591 | +7.51 |
| 韓國 | 2,122 | +7.16 |
| 印尼 | 3,730 | +4.74 |
| 香港 | 24,281 | +4.15 |
| 新加坡 | 3,171 | +3.43 |
| 台灣 | 8,901 | +2.16 |

### 人民幣兌美元持續走強



■恒指近一個月上升4.15%，昨呈高開低收的走勢，收跌3點，全日高低波幅173點，主板成交872億元。 中通社

### 亞股向好 印度韓股月升逾7%

人民幣匯率方面，昨日人民幣兌美元中間價報6.5456，連續第四日創匯改以來新高。昨日中國外匯交易中心詢價系統人民幣收市報6.5420，較上日收市價再升20點子。昨日上證綜指繼續企在3,000點之上，收市報3,007.91點，升6.55點，本月至今上證綜指已上升2.73%。周二人行宣布自周三起加息0.25厘，為去年以來第四次加息，累計加息已達1厘。

港匯方面，近期已扭轉之前的弱勢，港元兌美元在上月18日曾報7.8035的近期低位，而本月4日則曾報7.7712的近期高位，前日收市報7.7735，昨日截至香港時間晚上8時26分報7.7720，繼續維持升勢，顯示有資金繼續流入香港。

近期港股呈強勢，直至昨日港股才中止五連升的走勢。恒指由上月低位已反彈超過二千點，而本月以來恒指已上升3.21%，過去一個月恒指則上升4.15%。昨日恒指呈高開低收的走勢，全日高低波幅為173點，全日主板成交為872億元，較上日有逾1,000億元的成交縮減。

### 港股較上月低位反彈二千點

昨日匯控（0005）和中海油（0883）成為恒指最大的支撐，匯控收市報84.3元，升1.25元或1.51%，相當於推高恒指51點；中海油收市報20.7元，升0.3元或1.47%，相當於推高恒指20點。

對於港股的後市，金利豐證券研究部董事黃德几表示，港股近月已累升超過2,000點，是由於業績理想帶動，以及受惠於中央政策，但利好因素已於現水平反映。如果其後港股出現單日先升後跌局面，預期港股短期或獲利回吐，而恒指在24,500點至24,600點阻力較大。

# 陳德霖：銀行應防範高風險業務

■陳德霖認為，綜合性的銀行，始終是最理想的經營模式。 香港文匯報記者張偉民 攝

**香港文匯報訊 (記者 周紹基)** 金管局總裁陳德霖昨在亞洲銀行峰會開幕式上表示，儘管綜合性銀行的營運模式，過去因發生金融危機而變得具爭議性，但他認為綜合性的銀行，始終是最理想的經營模式，銀行能夠提供一站式的各種服務予客戶選擇，相關的佣金收入較利息收入波動風險為低。本港銀行在業務多元化的同時，暫未兼營高風險如對沖基金等業務，未來也要加強防範，確保銀行不會從事過高風險的業務。

### 綜合性銀行經營模式最理想

陳德霖表示，銀行客戶對於多元化金融和財富管理產品的需求與日俱增，作為一站式金融超級市場的綜合銀行制度正可以滿足客戶的需要。一站式服務的方便之處，在於銀行可提供各種各樣的金融產品；不論是股票、單位信託基金、保險、黃金等較簡單的理財產品，以至比較複雜的衍生工具或結構性投資工具，客戶都按其自身投資需要去選擇。與此同時，如果銀行具有足夠的資源和專業能力，它們也可以在綜合銀行制度之下，向較高端的企業客戶提供廣泛的企業財務或投資銀行服務，例如債務融資、股權融資、合併、收購和其他顧問服務等等。

### 雷曼迷債事件後曾引起爭議

這種一站式金融超級市場有一個重要竅門，那就是銀行客戶對「銀行」的看法和信任，是與一般經紀行或投資銀行很不相同的。有些客戶只希望透過銀行處理基本的銀行交易，但有個別銀行或其前線職員過分積極推銷風險產品，未有足夠顧及客戶本身的情況。雷曼迷債事件清楚提醒大家，銀行向客戶推銷投資產品時，必須小心從事。正因如此，某些論者認為銀行業應該回歸較簡單的基本銀行模式，把證券及投資產品分銷業務交由經紀行和金融顧問去經營。

但陳德霖認為，香港的綜合銀行制度源遠流長，而金管局並未見到本港的綜合銀行進行極高風險的交易活動，或演變為高風險和投機的對沖基金。當局絕對明白到潛在的風險，因此金管局必須防止銀行在追求更高盈利和花紅的同時，承受過多風險。銀行必須恪守以存戶為先的責任，不可容許這些責任被自營交易或投資銀行業務蓋過。

### 銀行銷投資產品須依足措施

金管局已要求本港銀行在銷售投資產品的時候，不但需要遵守證監會訂立的投資者保障措施，也要採取額外的措施，例如將銷售過程錄音、把投資專櫃與銀行大堂或櫃枱分隔，並為投資經驗較淺和承受風險能力較低的投資者設置強制性的兩天落單冷靜期等。在整個分銷過程中，由產品的盡職審查、風險評估、顧客適宜投資程度評估，到前線員工的培訓，還有對銷售過程的管控，銀行必須全程做足功夫。

## 銀公和廣北：港人幣業務前景樂觀

■和廣北稱，本港人民幣離岸市場發展，享受着先行者的優勢。 彭博

**香港文匯報訊 (記者 周紹基)** 銀行公會主席和廣北認為，本港的人民幣離岸市場發展，享受着先行者的優勢，相信未來仍會受惠於人民幣國際化，又指本港的人民幣存款及債券發行量增加，加上可望有人民幣新股發行，對前景樂觀，預計人民幣業務將循序漸進發展。他指，金融海嘯後銀行業已逐步復甦，但仍面對着成本上升、盈利能力受壓及競爭劇烈的問題，然而，在歐美銀行的信貸不足的情形下，香港銀行仍能體現良好的信貸流動量。

# 外銀來港開分行或分支 金管局：持開放態度

**香港文匯報訊 (記者 周紹基)** 金管局總裁陳德霖昨表示，金管局對海外銀行來港開設分行或分支機構持開放態度，但要注意分支機構不能夠利用母公司的資本作槓桿，間接限制了該等銀行對新興經濟體系的借貸能力，此外，監管機構對分支機構有更嚴格的管制，包括對資本比率的要求、審慎監管限制、審計規定等。銀行一旦倒閉和清盤，因為附屬銀行是獨立的法律實體，政府也可以較易透過當地的破產法規去處理。

### 分行效率應比附屬銀行高

陳德霖指，附屬銀行體制不可能是萬應靈丹。相反，由於分行與總行屬於同一法律實體，資本和資金可以較自由地運用和流通，所以在管理流動資金風險的時候，分行的效率應該比附屬銀行為高。至於銀行一旦倒閉的問題，雖然附屬銀行的破產程序在理論上的確較分行簡單，但實際上可能出現的困難亦很多，例如是附屬銀行透過集團內部抵押或業務從而與集團其他子公司產生聯繫，又或是與集團管理和服務支援的共用安排，當然還有很多原因會導致附屬銀行在進行破產程序時，不一定如想像中那麼順利的。

### 當局監管工作將受到局限

從香港角度出發，該局認為附屬銀行和分行各有其功能和可取之處，可以循不同渠道服務實體經濟。如果外地銀行希望在香港進行零售業務，便應該以本地附屬銀行的模式運作，因為金管局需要有效地監管零售銀行各方面的運作，尤其要確保銀行保持合理的資本充足比率。如果海外銀行以分行模式於香港經營，金管局的監管工作便會受到局限。

他又稱，全球金融體系已變得比以往更複雜，國際之間的連結亦更為緊密，因此不能以為採取某一種銀行經營模式便能解決所有問題，每個地區都要考慮各自獨特的情況及需要，決定哪一種銀行經營模式最為合適。新的國際監管標準會陸續出台，銀行必須遵守這些標準，以提高個別銀行以至整體的抗逆能力。

## 匯豐：EMI回落 新興市場增長放緩

■馬凱博稱，新興市場未來仍需面對通脹威脅。 香港文匯報記者余美玉 攝

**香港文匯報訊（記者 余美玉）** 匯豐發表最新季度新興市場指數(EMI)，受通脹影響，今年首季的指數由第四季的55.7回落至55，企業的投入成本及產出價格漲幅達3年高位，顯示新興市場增長放緩，未來會以「量化緊縮」控制通脹。該行又指，美國經濟已開始復甦，故對第二季EMI抱樂觀態度。

匯豐表示，雖然上季EMI回落，但與指數長期平均值54.9相若，當中服務業及製造業增長放慢，服務業的增長更是2年來的低位，相比之下，製造業增長較快，增幅也連續兩季超越服務業，新出口訂單增長率為過去3季之冠，其中捷克、印度及波蘭等地錄得可觀增幅，巴西及中國則只輕微增長。

至於服務業增長率放緩至7季以來最低，中國於首季的增長更是自05年以來最弱，反觀印度的增幅依然為四大新興市場之首，該國服務業的信心度亦是3年以來最好。

### 馬凱博：需面對通脹威脅

該行香港區總裁馬凱博指，新興市場未來仍需面對通脹威脅，走勢要視乎油價及商品價格，但他認為刻下難以估計油價會升至何水平。馬凱博續稱，中國適時以加息及調整存款準備金率應付通脹，目前尚算成功，相信通脹不會失控，又指內地無意以匯率升值紓緩通脹壓力。

市場預期歐洲央行昨晚將加息，但馬凱博認為不會深化部分成員國的主權債務危機，因他們得到歐盟及央行支持及援助，所受影響有限。

## 瑞信陳昌華：國指一年內可升28%

**香港文匯報訊（記者 卓建安）** 瑞信董事總經理陳昌華表示，目前通脹成為制約內地股市上升的重要因素，預期未來通脹會在見頂後逐漸回落，內地股市有望好轉，他對未來十二個月上證綜指的目標為3,650點，若以昨日上證綜指約3,000點計算，即未來十二個月上證綜指有逾兩成的上升空間。

### 待通脹回落 A股將好轉

陳昌華昨日出席一個午餐演講時表示，去年內地企業的盈利增長達30%，但未能帶動內地股市向上，並跑輸亞洲區其他股市，而目前對通脹的擔心成為制約內地股市上升的重要因素。

對於下周將公布的內地3月份通脹數字，他預料會如很多專家所預測的超過5%，但目前暫難預計通脹何時會見頂，因影響通脹的因素複雜，但相信會慢慢回落。

陳昌華還預測香港的國企指數未來十二個月的目標為17,500點，若以昨日國企指數13,647點計算，即未來十二個月，國企指數有28%的上升空間。陳昌華較早前預測國企指數今年底的目標為16,000點。

### 看好內銀股 看淡內房股

本港國企股中，陳昌華較看好內銀股，他說，目前內銀股市盈率較低，雖然之前內地已連續三次加息，但銀行股的息差則沒有收窄，內銀股的股價有上升的潛力。至於內房股，雖然目前估值便宜，但限於政策風險，短期難以看好。

陳昌華預計未來中國經濟增長將放緩，估計至2015年GDP增長將放緩至8.2%。另外，未來五年中國的工資增長速度為18%至19%，會超過GDP增長速度。