

香港恒生指數	21926.88	+263.72	+1.22	深證B股指數	748.94	+16.66	+2.28	悉尼普通股指數	4583.19	+19.65	+0.43	歐美股市(截至21:33)			
滬深300指數	3106.25	+49.34	+1.61	深證成份指數	12479.15	+210.97	+1.72	新西蘭NZ50	3424.35	-6.03	-0.18	紐約道瓊斯指數	12522.34	+75.46	+0.61
上海A股指數	2928.01	+42.71	+1.48	東京日經225指數	9963.14	+37.22	+0.37	雅加達綜合指數	3980.85	+42.83	+1.09	納斯達克指數	2804.86	+22.95	+0.82
上海B股指數	284.42	+6.48	+2.33	台灣加權平均指數	8488.06	-2.95	-0.03	吉隆坡綜合指數	1580.67	+2.57	+0.16	倫敦富時100指數	5866.62	-2.34	-0.04
上證綜合指數	2795.48	+40.89	+1.48	首爾綜合指數	2129.64	+19.91	+0.94	曼谷暹羅綜合指數	1077.40	+15.01	+1.41	德國DAX指數	7201.45	+27.31	+0.38
深圳A股指數	1272.06	+23.34	+1.87	新加坡海峽時報指數	3088.42	+11.06	+0.36	馬尼拉綜合指數	4404.00	+53.91	+1.24	法國CAC40指數	3766.20	-7.92	-0.21

負擔達極限 樓價上升難

長實指外圍因素影響入市 里昂估跌10%至20%

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 香港住宅樓價高企令小市民吃不消，加上港府表示在10月份的施政報告中會交代復建居屋事宜，樓市現正處於十字路口。長實集團執行董事趙國雄昨指出，由於樓價已升至一般市民的負擔極限，未來再大升的機會很微。大行里昂亦認為，須小心樓市出現調整，基於外圍經濟大環境未有改善及息口上升等因素的考慮，不排除樓價會跌10-20%。

趙國雄昨表示，香港整體住宅樓價已相當高，今年以來香港一手樓價已上升15%至20%，已達一般購買力的極限，基於外圍因素會影響香港買家入市意慾，他估計，樓價再大升的機會很低，會否作出調整還看經濟表現及利率趨勢。

他指出，現時二手樓市亦呈拉鋸狀態，業主不願減價，交投淡靜，但業主一減價便有成交，他直言，自己亦看不通樓市走勢，若自住應該可以入市，但要量力而為。

趙國雄：看不通樓價走勢

趙國雄又稱，美國會否繼續進行貨幣寬鬆政策，及歐洲經濟前景令市場擔憂，香港作為全球一體化一分子，或多或少會有影響，況且香港樓價升至現水平，相信再大升的機會好低，會否回落，要看經濟表現及利率趨勢。他相信，下半年加息機會不大，皆因美國



■趙國雄稱，樓價已升至一般市民的負擔極限。

資料圖片



■張耀昌提醒，須小心樓市出現調整。

資料圖片

政府仍然希望採用貨幣寬鬆政策，但美國聯儲局亦有個別委員擔心通脹浮現，或會提早加息，因此，他亦看不通樓價下一步會如何走。

內地調控將減資金流港

他稱，中央下半年放寬調控房地產的機會不大，若果調控持續，內地資金會減少流入香港，對香港一手盤銷售亦會有影響，因為內地客一般喜愛買一手樓，甚少買二手樓。他表示，由於中央持續宏調措施，估計下半年內地的樓價走勢亦會比去年同期放慢。

里昂中國研究部董事總經理張耀昌昨在另一場合指



出，目前本港供樓負擔比率為42%，屬可控水平；若利率上升2厘，供樓負擔比率則會升至50%的分界線，重返99年時水平。他認為，須小心本港樓市出現調整，因過去兩年樓價已升70%，在政府推出措施調控樓市後成交亦下跌，他憂慮一旦受外來因素影響，會造成市場恐慌，樓價或跌10-20%。

張耀昌：樓市成交料續跌

張耀昌又說，受外圍市況、內地資金減少的影響，加上港府推出多項政策壓抑樓市，預料本港樓市的成交量會繼續下跌。故此，他不建議投資者現階段增持本港地產股。

曾俊華：加拿大應調查渾水



■曾俊華昨在多倫多表示，當局應對嘉漢林業被指控存在不當行為展開調查。

香港文匯報訊 據彭博消息，正在加拿大訪問的財政司司長曾俊華表示，加拿大當局應該對嘉漢林業被指控存在不當行為展開調查，而嘉漢林業方面也應該嘗試澄清問題。

沽空機構「渾水」公司(Muddy Waters)上個月指稱嘉漢林業浮報林業資產，直接導致嘉漢林業在多倫多上市的股票價格今年暴跌了82%。嘉漢林業的總部設於香港。

「當局應該介入調查，看看對於這家公司分析背後是否還隱藏了更多事情，或者報告出爐的時機，因為它公佈的時間點有些特別。」曾俊華在多倫多對記者表示，「對於嘉漢林業公司本身來說，它需要站出來自己向投資者解釋，讓他們放心，相信自己的投資是合適的。」

未接美加當局邀參與調查

曾俊華昨天在加拿大經濟俱樂部午餐致辭之後講話時稱，他尚未接到美國證券交易委員會或者是安大略證券委員會邀請他參與調查的要求。

較早時曾俊華曾對加拿大《環球郵報》的編輯委員會表示，香港的上市標準很嚴格，淡化了此前穆迪所提出的問題，穆迪在報告中對61家中資企業的公司管理發出警報，其中包括部分在港上市的公司。

港元不會邊緣化 續釘住美元

曾俊華在午宴上表示，港元可能將繼續釘住美元，而不是人民幣。他說，中國內地的人均國內生產毛額不足5,000美元，香港則為32,000美元，而且香港的經濟周期和美國更相像，而不是中國內地。

「之前曾有過和一籃子貨幣掛鈎的談論，但目前看來確實沒有太多選擇，」曾俊華稱，「有不少人擔心港元可能會被替代，或者被人民幣邊緣化，但我不認為會出現這種情況。」

他說，過去幾年香港銀行業的人民幣存款成長迅速，是因為香港的貿易結算增多。

里昂降港股預測 薦6板塊

香港文匯報訊 (記者 周紹基) 里昂中國研究部董事總經理張耀昌表示，該行調低今年恒指的目標，由29,000點降至27,300點，主要因美國經濟復甦緩慢，同時今年內地的經濟增長也會放緩。至於國指的目標價為15,000點，里昂認為，內地經濟不會「硬著陸」，因經濟增長總體不會低於8%，現時內地零售銷售亦見強勁。惟內地工業生產於第二季回落，此情況值得關注。報告又建議投資者增持內房、煤炭、水泥、消費、網絡及博彩股。

樓價料向下 看淡港地產股

個別板塊方面，他認為，目前本港的樓市受各種因素影響，令成交量縮減，情況料會維持一段時間，預料樓價最終下跌一至兩成，故該行不看好本港地產股，較看好的則有濠賭股及消費股，例如金沙(1928)及歐舒丹(0973)。該行亦看好神華(1088)及國美(0493)等企業，故給予神華「跑贏大市」評級，國美則為「買入」。

張耀昌相信，內地的通脹於6、7月見頂，惟第三季仍會處於高位，中線維持5.7%左右水平，到今年12月底，內地通脹率或會降至3.5%。另外，豬肉價格應於第三季或之前升至最高水平，但內地總體能夠有效控制通脹及過剩的流動資金，故出現「硬著陸」的機會不大，一旦內地的收緊政策暫停，對股市的發展也有利。

美或推新刺激方案代替QE3

對於美國會否再次推出量化寬鬆措施(QE3)，里昂認為機會很低，但也會推出其他的刺激經濟方案，代替QE3。至於內地地方政府負債龐大，會否影響中資銀行的質素，張耀昌相信，地方債務能夠控制，目前未見有系統性風險，應該不會令銀行業「塌下來」，中央亦會設法解決。

A股市盈率吸引 將可升20%

他續指，內地A股目前的市價吸引，市盈率僅9至10倍，預料未來6至12個月的市盈率將約11倍的水平，升幅可達20%，與去年的走勢相若，認為增持內地股市會較本港股市更好。內地息口走勢方面，他料今年下半年不會再加息，而未來兩年，中央進入換班交接期，需良好經濟支持，在經濟增長有放緩跡象下，實在沒有再加息的必要。

被問及來港上市內地企業，稅務優惠已被取消，他指，優惠取消後，股息稅仍有10%優惠，加上目前本港稅率仍低於全球的水平，故認為對H股影響不大。

仲量聯行：豪宅仍看升5%

仲量聯行預測本港樓市今年表現

物業類型	上半年升幅(%)	預測今年升幅(%)
豪宅(買賣價)	16.2	21
豪宅(租金)	4.9	10
中小型住宅(買賣價)	10.1	10-15
甲級寫字樓(買賣價)	21	30
甲級寫字樓(租金)	15	25
街舖(買賣價)	21.3	30.4
街舖(租金)	9.7	18
高級優質購物中心(租金)	7.9	15
整體優質購物中心(租金)	5.5	13.7

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府推出連串新措施，加上外圍經濟不明朗，仲量聯行昨發表報告，指近期交投明顯減少，但鑑於基本因素包括息口低、供樓負擔比率四成等仍然存在，現市況樓價大跌機會仍輕微，預測下半年中小型住宅樓價升幅放緩，將在現水平保持平穩，交投亦維持低水平；反而豪宅因為供應少，樓價下半年相信仍會再升5%。

仲量聯行香港董事總經理曾煥平表示，過去一年政

府接連推出多項樓市措施，導致成交量下跌，今年上半年錄得55,200宗，同比减少16%，近日買賣拉鋸情況更有加劇趨勢；樓價方面，上半年豪宅仍錄得升幅，增長16.2%，中小型住宅亦有10.1%升幅。

樓市仍穩健 看不到大跌可能

由於下半年充斥不明朗因素，包括政府可能再推措施、復建居屋、銀行收緊按揭等，交投量料維持偏低水平；中小型住宅樓價上升動力低，升幅僅在5%之內；豪宅因為供應少，仍有至少5%上升空間。不過，曾氏強調，低息、負擔利率4成等因素仍在，現階段樓市仍然穩健，未見樓市泡沫，亦看不到樓價大跌的可能。

他續說，上半年一手銷情放緩，首5個月共售出4,700個新單位，相比去年全年售出13,600個明顯偏低，但相信下半年發展商銷售步伐加快，全年總數可望與去年相若。

商舖仍向好 甲廈升幅將收窄

寫字樓方面，仲量聯行香港副董事總經理莫家文表示，甲廈價格上半年升幅21%，租金上升15%，下



■曾煥平(右)表示，不明朗因素下，近日買賣拉鋸情況加劇，下半年交投將維持低水平。

香港文匯報記者顏倫樂攝

年料進一步攀升，但升幅會收窄，中環商業核心區只會再升5至10%，其他地區則10至15%。他並說，環球經濟不明朗，令部分租戶的擴充計劃變得觀望，拖慢商業的增長速度。

受惠旅遊業增長帶來的支持，仲量聯行香港及華南區商舖部總經理陳惠表示，即使經濟不明朗及通脹壓力，預計本地消費信心持續強勁，人民幣升值亦為奢侈品需求帶來支持；下半年商舖表現將全面向好，當中以街舖的升幅最明顯，全年料升30.4%，租金亦有18%的增長。

「被插旗」民企反彈 分析員籲忍手

部分「紅旗民企」股價表現

公司	昨收(元)	變幅(%)
恒大(3333)	5.94	+6.83
旭光(0067)	2.89	+5.47
西部水泥(2233)	2.56	+5.35
恒盛地產(0845)	2.50	+3.73
中信資源(1205)	1.43	+3.62
世茂房地產(0813)	10.66	+2.50
合生創展(0754)	7.11	+1.86
永輝煤礦(1733)	3.02	+0.67
禹洲地產(1628)	2.52	+0.40
中國藥發(0866)	3.31	+0.30
龍湖(0960)	12.28	-0.49
恒鼎(1393)	6.14	-1.60

製表：香港文匯報記者 李永青

香港文匯報訊 (記者 李永青) 歐債危機令前日港股大跌，但外圍企穩，及內地經濟表現優於市場預期，港股昨日顯著回升，內房及內銀股普遍反彈，多隻被插「紅旗」股份亦回升，大市收報21,926點，升263點或1.22%，成交總額649.35億元，國企指數收12,293點，升2.17%。

耀才證券高級分析員植耀輝指出，聯儲局局長伯南克將發表半年貨幣政策報告，料市場將等待有關言論，港股短期只會在21,500-22,000點上落，待8月份業績期後，若業績表現出色，屆時將吸引更多資金入市。

民企需有亮麗成績證明

植耀輝表示，雖然多家公司被插「紅旗」，但只要這些公司稍後能交出亮麗的成績表，相信會再度受到市場追

捧，但目前散戶宜觀望為主。

部分被插「紅旗」股份亦回升，恒大(3333)升6.84%至5.94元，旭光(067)及西部水泥(2233)升逾5%，中信資源(1205)及恒盛地產(0845)升逾3%，但龍湖(0960)及恒鼎實業(1393)則呈下跌。

華富嘉洛策略師蔡佑徵表示，經過兩日急跌，港股昨日只屬小幅反彈，預期反彈最多持續至今天上午(14日)，6月底位21,500難言穩守，料7月最終要下試21,000點水平。他重申，歐債問題依然困擾投資氣氛及情緒，7月的策略盡量忍手，待大市跌穿21,500點後，才分段入市。

港股嚴重超買悶局待破

中銀萬國(香港)聯席董事鄭家華也認為，目前港股已經處於嚴重超買狀態，不過市場需要等待誘發大幅反彈的因素。這種因素可能是美國提高國家債務上限，也可能是歐洲債務危機出現強有力的解決措施，因此投資者沒有必要過分悲觀。

中信銀行(0998)遭摩通減持，昨收報4.63元，跌1.068%；利豐(0494)亦被基金減持，收報13.2元，跌5.85%，成為最差藍籌股。兩大重鎊股上升，中移動(0941)收報72.4元，升1.26%，匯控(0005)收報75.45元，升0.94%。

內銀及內房股漲領大市

內銀股亦大幅造好，四大銀行升幅均逾2%，發盈喜的農行(1288)收報3.97元，升3.93%，建行(0939)收報6.08元，升2.18%，工行(1398)收報5.63元，升2.18%，中行(3988)收3.59元，升2.28%。

兩大龍頭中國海外(0688)及華潤置地(1109)勁升，中國海外收報17.14元，升5.67%，華潤置地收報14.86元，升3.19%，世茂房地產(0813)收報10.66元，升2.5%，雅居樂(3383)收報12.64元，升2.27%，遠洋地產(3377)報4.33元，升6.65%。

淡馬錫：不會減持農行

香港文匯報訊 (記者 馬子豪) 新加坡投資機構淡馬錫早前放售所持的中行(3988)及建行(0939)，而其所持有農行(1288)股份禁售期亦將於本周解禁，但淡馬錫昨表示仍看好中國經濟和中資銀行，不會減持農行。

仍看好中資銀行

淡馬錫控股中國區總裁丁璋接受新華社訪問表示，淡馬錫早前減持中行及建行是出於對風險控制的考慮，表示仍看好中國經濟和中資銀行；又謂去年為支持中資銀行供股集資，共向中建行注資30億美元，故令其投資組合中的內銀股比例超出預定範圍，因此需減持來控制風險。

淡馬錫在去年農行上市時購買總值2億美元的農行H股股份，但由於持股量少於5%，其確實持股並未有被披露。農行日前發出盈喜，預告半年純利按年增長逾45%，即至少賺664.68億元人民幣。昨日股價回升，收報3.97元，升3.93%。而其133.12億股H股限售股，將於本週六(16日)解禁。