

香港恒生指數	20585.33	+50.48	+0.25	深州B股指數	673.24	-6.84	-1.01	悉尼普通股指數	4382.71	+12.86	+0.29	歐美股市(截至21:36)			
滬深300指數	2834.53	-12.24	-0.43	深證成份指數	11352.86	-44.62	-0.39	新西蘭NZ50	3332.27	+9.20	+0.28	紐約道瓊斯指數	11620.27	+6.74	+0.06
上海A股指數	2677.20	-11.89	-0.44	東京日經225指數	9060.80	+105.60	+1.18	雅達達綜合指數	休市			納斯達克指數	2584.54	+5.08	+0.20
上海B股指數	260.53	-0.11	-0.04	台灣加權平均指數	7757.76	+16.40	+0.21	吉隆坡綜合指數	休市			倫敦富時100指數	5405.02	+10.49	+0.19
上證綜合指數	2556.04	-11.30	-0.44	首爾綜合指數	1880.70	+0.59	+0.03	曼谷證券指數	1069.13	-0.92	-0.09	德國DAX指數	5710.28	-74.57	-1.29
深圳A股指數	1190.86	-6.84	-0.57	新加坡海峽時報指數	2867.18	-18.08	-0.63	馬尼拉綜合指數	4366.59	+18.09	+0.42	法國CAC40指數	3242.65	-14.11	-0.43

# 林奮強獻計 香港旺多50年

## 「拖香港後腿的，並非物質，而是精神」

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 不少言論指，在「地產霸權」、高地價及內地發展崛起下，香港發展已達瓶頸。但前瑞銀高層林奮強成立的「香港黃金五十」，昨發表首份研究報告指，香港目前正值罕見的第二个經濟高速增长期，如果能够把握好此次机遇，本港將再有「五十年的黄金发展期」。他说，「拖香港後腿的，並非物質，而是精神。」

在香港市面被大量內地自助遊客進佔、樓價被推高、商舖幾乎全部變成奢侈品店的今天，林奮強看到的，卻是本港對服務業、醫療保健、教育及各類物業需求空前強勁的時代，去年度政府財政盈餘高達750億元，財政盈餘佔GDP高達4.3%，GDP增長高達8%，每年到港旅客逐年攀升，去年海外到港成立公司數量達280間，創歷史紀錄，今年上半年亦達198間，料今年數字將再創新高，全球企業蜂擁進駐香港，林奮強認為，2010-14年，乃是關乎香港未來發展的黃金五年。

### 把握國際經濟重心東移

「香港黃金五十」發表的研究報告預期，本港未來三年財政盈餘均可達1,000億元，2012年人民幣存款可達2萬億元，而倫敦一家獨立顧問中心製作的環球金融中心指數顯示，香港排名正持續上升，若香港可解決內地與本港之間的流動性，料香港未來排名可升至世界第一。

該會研究報告指，國際經濟重心目前正在東移，如Prada選擇在港上市，以進軍東亞。從以上數據亦可反映，香港並沒有落後於世界發展，而是繼續成為環球企業發展東亞市場的重要基地。

他指出，香港目前服務業貢獻香港產值比率高達93%，領先全球，更遠高於內地的43%，作為香港的核心價值，金融業更是世界最佳之一，香港應該繼續發展此一方面優勢。

### 物業供應不足 阻礙發展

不過，物業供應不足，使新需求取代了舊需求，令本地人將新機遇抗拒於門外。他指出，內地客喜愛的奢侈品商舖，幾乎完全取代了本地零售商舖，但實質本地消費需求仍然有增無減。而不少年輕人抱怨現時發展機會，較80年代為低，林奮強指出，香港目前機遇遠較80年代為高，但政府未能增加投資新的服務容量，浪費大量人才、資金及商機。

因此，林奮強建議，香港與其希望限制內地客來港消費、購買房產，不如將巨大的財政盈餘，用於投資發展，興建更多住宅、商場、商場、大學、醫院，「做大個餅」，除了能夠滿足外來需要外，亦可提供本地需求，換取可觀的商業回報。

### 冀重拾「自強不息」精神

他又指，97年本港建造3.5萬個私人單位，新醫



林奮強認為，2010-14年，乃是關乎香港未來發展的黃金五年。香港文匯報記者趙建強攝

院、新學校、新鐵路、新商業中心和新市鎮，但今天，卻不停殺校、年均落成私人單位僅1萬伙，其他大型基建停滯不前，「拖香港後腿的，並非物質，而是精神。」林奮強希望港人可以重拾以往「自強不息，奮發打拚」的精神，把握此次的發展機會。

## 國債超購3倍 最少一人一手

香港文匯報訊 (記者 馬子豪) 財政部第三次來港發行國債，總值50億元(人民幣，下同)的2年期零售部分於周三(8月31日)截止認購，財務部昨指，共8.4萬份零售認購申請，申請額201.76億元，即錄得3.04倍超額認購，不論認購額及超購倍數均是歷來新高。一如既往，財政部在分配上會保留最少一人一手。

### 認購額及超購倍數創新高

去年底30億元的零售國債，錄得1.37倍超購。而09年的一批50億元零售國債，連同向機構投資者發行的10億元，共錄得180億元認購，合共超購2倍。至於今次的機構投資者的銷售部分，發行規模達150億元，錄得3.6倍超購。

在個別銀行方面，交通銀行香港分行表示，該行客戶的平均認購金額較去年升70%，而申請宗數亦增加2倍。另該行亦推出國債退款優惠，由下周二(6日)至月底，不論是否認購該行認購國債之客戶，到該行開立1至12個月人民幣定存，可享最高1.82厘年利優惠。

### 零售國債在港發行情況

發行日期	年期	票面利率	發行額 (人民幣)	認購額 (人民幣)	超購倍數
2011年8月	2年	1.6厘	50億元	201.76億元	3.04
2010年12月	2年	1.6厘	30億元	71.2億元	1.37
2009年10月	2、3年	2.25厘	50億元	180億元*	2倍*

\*連同向機構投資者發行的10億元之數字

## 利豐馮國經：今年聖誕銷售料平穩



馮國經稱，總體零售狀況實際上仍在復甦。彭博

香港文匯報訊 (記者 李永青) 利豐(0494)主席馮國經接受彭博訪問時表示，隨著全球經濟復甦，預料今年聖誕節的銷售將與上年同期持平。他說，總體零售狀況實際上仍在復甦，銷售額會相當穩定。利豐目前是全球主要批發商，客戶包括沃爾瑪和梅西百貨等。總體而言，他表示，從零售平均銷售情況來看，今年同店銷售額可能呈增長。「也許經濟復甦速率較原先預期慢了一些，但重要的是它正在復甦。」他說。

另外，澳盛銀行高級經濟師楊宇霆則表示，由於美國經濟復甦不穩定以及歐債危機影響，導致部分企業在聖誕節訂單下跌一成至三成。

### 中小企：訂單未明 經營困難

香港中小型企業總商會負責人陳國威表示，因擔心生產成本上升，會削弱競爭力，加上市場縮小了，生意是減少了。現在人民幣升值和最低工資各方面，港商對於周邊地區的競爭，例如印度、越南各方面等，本港廠家優勢明顯被削弱了。該會又表示，暑假是接聖誕節訂單的高峰期，但今年的訂單情況未明，很多會員都反映經營困難，即使有生意，大多數為10多美元以下的平價貨，廠家承接這類訂單利潤很微薄。

## 物業供不應求 港錯失大量機會



香港文匯報訊 (記者 趙建強) 香港樓價貴，租金勁升已是不爭事實，今年超甲級寫字樓租金更已升至每方呎逾180元高位，約為新加坡的2.5倍，上海的4倍。面對甲廈供應嚴重滯後，林奮強擔憂更多企業會將後勁、支援部門設於新加坡或內地，亦令其他想進入香港的企業卻步，錯失大量發展機會及工作空缺。

### 租金飆升 支援部門遷鄰區

「除了不能幫自己沖咖啡外，秘書的職位完全可以放在新加坡，而非香港。」林奮強指，「如果租金繼續升，未來中環甲廈僱員每月佔用寫字樓空間將達2.5萬元，貴過人工。」其研究報告中顯示，目前中環和其他各區寫字樓每月每方呎租金差異，已

經擴闊到60至80元以上，溢價幾達200%，「租客仍然可以支持，除證明本港需求強勁外，弱美元亦抵銷了與其他國家地區的差額。」林奮強警告，一旦美元轉強，香港此一方面的劣勢將使香港進入萬劫不復的境地。

### 若不增供應 樓價將會大跌

對於樓價走勢，林奮強認為，若供應持續不足，本港機會流失，樓價反而會大幅下挫；若供應多，本港經濟繼續發展，樓價則可有支持。林奮強舉例，目前本港人民幣存款達6,000億元，料至2012年底可達2萬億元，因應此巨額存款所衍生的各種人民幣產品，更有機會創造三萬個金融業高薪就業機會，「香港政府要內地咁多人來香港做嘢，係咪想佢哋嗰街？」林反問。

### 油塘填海可增龐大土地供應

在市民環保、保育意識提高的今天，要如何增加土地供應是一個大學問，林奮強呼籲市民要「作出選擇」，「中環街市重建，在天台修建游泳池的確賞心悅目，但我不認為這是對香港最好的抉擇。」他又指，「油塘海岸沒有白海豚」，可以考慮在該處進行填海，用盡該區1,400萬建築面積的規劃，建造一個堪比太古城的大型居住項目，「未來觀塘重建、九龍灣發展及港島東商業區，將成為本港最多人工作的地區，距離油塘均只是一站之隔。」

至於為何明知香港商廈不足，發展商都沒有大量勾地興建商廈，林奮強笑說，「兩個姓李的地產商都80幾歲，可能顧住湊孫而無睇盤數。」

## 放棄基金經理厚職：不想終生遺憾

97年起加入瑞士銀行附屬瑞銀亞洲證券(亞洲)的林奮強，曾獲「最佳地產分析員」的殊榮，一直有「地產大好友」之稱。此次他毅然放棄基金經理的工作，成立「非牟利獨立非政府組織」，自稱是希望為香港未來前途「振臂高呼」，以免臨老成為「人生遺憾」。

### 招攬高材生做研究

「香港黃金五十」除了獨資創辦人、年屆五十的林奮強外，其餘8名成員均為「80後、90後」年輕才俊，有透過優才計劃入讀大學的尖子、年輕執業律師、西安高狀元、本港會考9A狀元等，以顯示計劃是為年輕人的未來打拚，他亦希望「沉默的80後」要為自己的未來更多發聲。

### 成功機會低過10%

林奮強所言的「黃金五年」為2010-14年，該會按計劃發表5份報告後已度過兩年，香港能夠把握這個發展機遇的成事機會，他坦言「少過10%」，但他仍然希望可以透過公眾呼籲、香港人的「同理心」、「Can-do精神」(大意是做得到的勇氣和信心)，讓整個社會關注，最終憑着港人的效率及能力，迎來另一個「光輝五十年」。

# 港股升441點後近打回原形



香港文匯報訊 (記者 卓建安) 昨日在中國、歐元區重要經濟數據公佈之下，港股表現波動，早盤最高曾升441點，並逼近21,000點關口，但午後由於歐洲公佈的製造業PMI數據疲弱，恒指後勁不繼，收市僅升50點。



香港文匯報訊 (記者 卓建安) 昨日在中國、歐元區重要經濟數據公佈之下，港股表現波動，早盤最高曾升441點，並逼近21,000點關口，但午後由於歐洲公佈的製造業PMI數據疲弱，恒指後勁不繼，收市僅升50點。有分析指出，未來港股走勢仍要留意重要經濟數據，譬如今日港股收市後美國將公佈的失業率數字。

### 歐PMI欠佳 美元反彈引發回吐

雖然隔夜美國公佈的芝加哥採購經理人指數和工廠訂單數據不佳，但由於憧憬美國將推出QE3，美股仍造好，再加上中國昨日公佈的製造業PMI數字回升，帶動恒指早盤升440點至20,975點，距離21,000點關口僅一步之遙。不過，午後歐洲公佈的8月份製造業PMI數據疲弱，包括歐元區製造業PMI為49，不僅較7月份繼續下跌，而且較預期的49.7為差；歐元區的龍頭德國昨日所公佈的製造業PMI為50.9，較預期的52差甚多。

### 曾逼21000 一半熊證被打靶

由於午後歐元區公佈的PMI數字較差，美元反彈，對股市不利，恒指午後反覆回落，最低曾報20,572點，僅升38點，最後並以接近全日的低位20,585點收市，升幅僅0.25%，但仍可力保連續第四日上升。昨日即日期指收市更跌54點至20,401點。

另外，昨日恒指熊證街貨共有約11億份被收回，以前日收市時恒指熊證總數22.8億份計算，即約有一半熊證被「打靶」。不過，值得一提的是昨日港股本板成交額達871億元，在升市來說尚算不俗。昨日港股是內銀股唱主角，總成交額排名前五名的內銀股佔了三席，包括建行(0939)、工行(1398)和中行(3988)，其中建行成交額達41.63億元，更居首位。建行昨日高見5.93元，收市報5.84元，升幅為1.04%。

### 馬化騰場外沽騰訊套7.22億

另外，港交所(0388)的數據顯示，騰訊(0700)董事長馬化騰於本周一(29日)在場外以每股平均價144.325元沽出500萬股騰訊股票，套現7.22億元。估計有關股份沽出與馬化騰與交易對手有合約在先有關，故以非市價沽出。昨日港股收市僅微升，是否意味着QE3消息已炒完，港股未挑戰21,000點「散水」？不過，有分析指出，現時下有關論調為時尚早，後市仍要觀察外圍消息，譬如經濟數據，包括今日美國公佈的失業率和非農業就業數字以及下周五(9日)中國公佈的CPI、工業生產和固定資產投資等重要數字。海通證券中國業務部副總裁郭家耀表示，昨日港股是因近幾日升幅較大投資者獲利回吐，短期港股未必會大跌，短期20,300點有一定支持。

## 研究：歷來9月港股跑贏全球

港股在踏入9月份首個交易日造好，根據彭博近期主要市場的資料以及Georgia Tech的研究顯示，港股原來在歷年9月份的表現最佳，荷蘭和德國股市的排名則居尾。綜合Georgia Tech/彭博數據在1970-2010年間的資料顯示，港股9月份的平均跌幅最小，平均為0.40%，緊隨其後的是美國股市，跌幅0.46%。荷蘭與德國的跌幅分別為2.17%與1.67%，排倒數前兩位。

### 加大避險 多數市場負回報

Georgia Tech的Hyung-Suk Choi寫於2008年的博士論文發現，在18個發達股市中，大多數9月份的回報率平均中值為負，因為投資者加大避險行動，而且股票價格相較於年內餘下時間更能反映經濟成長前景。研究發現，在1970-2007年，9月份是唯一回報率中值為負的月份；對美國股市來說，9月的負值效應沒有受到規模、過去表現或行業的影響。

研究顯示，1970-2007年MSCI全球指數9月份的回報率中值為負0.79%；2008-2010年的彭博資料顯示，該指數的平均回報率為0.28%，但差距頗大(2008年為-12%，2010年為9%)。綜合1970-2010年的歷年9月表現：日本-0.84%，香港-0.40%，美國-0.46%，英國-0.75%，法國-1.31%，意大利-1.55%，西班牙-1.57%，德國-1.67%，荷蘭-2.17%；MSCI全球指數綜合回報率為-0.71%。