

樓市無辣招 地產股風騷

房屋政策明朗化利好 期指尾市抽升逾百點

香港文匯報訊（記者 周紹基）特首曾蔭權發表其任內最後一份施政報告，雖然宣布復建居屋，但建屋數量不多，並且會視乎市況調節供應量，隨時叫停。市場意見認為，復建居屋整體上對私人樓宇市場影響不大，而房屋政策明朗化有助本港樓市健康發展，地產指數受消息刺激而升3%，跑贏大市。一眾地產股，亦普遍有2%以上升幅。

港股大市方面就先跌後升，恒指早段一度跌逾300點，失守18,000點，施政報告宣布後大市拾級回升，收報18,329點，升187.8點，連升5日共2079點，升幅近13%。國指報9,455.8點，升198.5點，成交769億元。昨日沽空額達74億元，仍佔大市成交近一成，另有40隻熊證被強制收回。證券分析人士指出，市場逐步消化中央匯金入市消息，加上美國將公布企業業績，預期港股短線在高位有阻力。

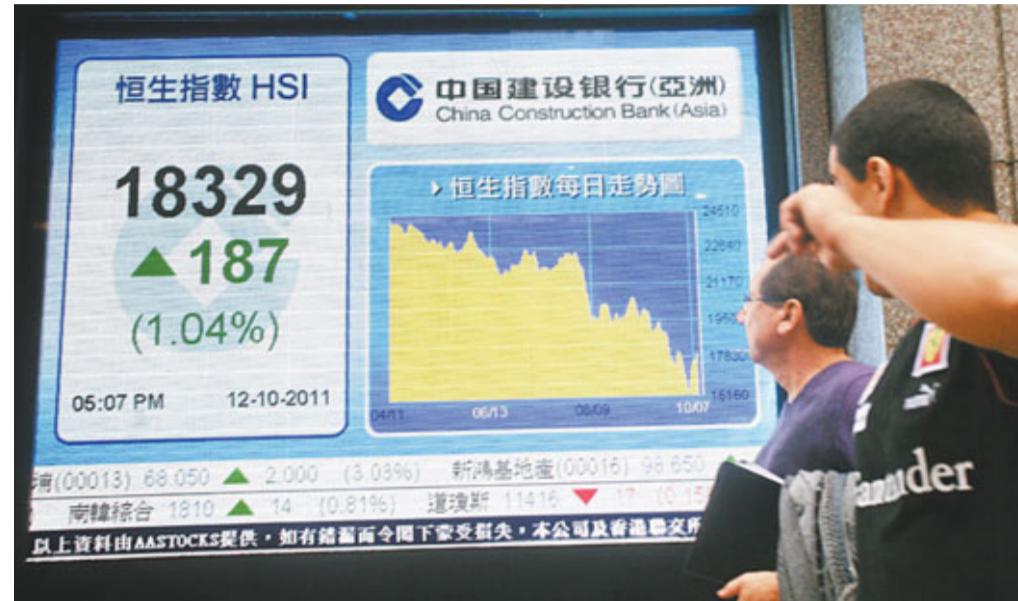
居屋視市況隨時叫停

市場人士都觀望昨日的施政報告內容，尤其怕復建居屋大量供應會「打壓」本港樓市，令港股早段下跌的原因，隨着內地短期拆息回軟、A股回升逾3%，以及復建居屋的規模不大，並視市況隨時叫停後，升幅於午後進一步擴大。

天大證券董事施俊威表示，施政報告利好市場氣氛，也令期指於收市後突然發力，急漲逾百點，即月期指最終高水116點。但施俊威續指，歐債危機仍困擾大市，加上港股18,500點裂口仍未補回，故估計港股後市仍然反覆，於17,000至18,500點上落。

憧憬內地有利好政策

期貨業人士指，期指於港股收市後交易時段，急漲逾百點，恒指及國指的未平倉合約亦有減少跡象，反映淡



■ 港股連續第5日上升，昨低開高收，收升187點，全日成交769億元。
香港文匯報記者 張偉民 攝

藍籌地產股昨齊升

股號	名稱	昨收(元)	變幅(%)
0017	新世界發展	8.56	+4.14
0019	太古A	91.90	+4.08
0101	恒隆地產	25.65	+4.06
0083	信和置業	11.26	+3.30
0016	新鴻基地產	98.65	+2.28
0012	恒基地產	38.00	+2.15
0001	長江實業	92.90	+1.92

友暫有鳴金收兵之勢。晉裕環球資產管理投資研究部董事林偉雄表示，中央有托市行動，加上憧憬「六中全會」上有利好政策出台，利好市場氣氛，國指短期更會跑贏恒指。他又指，大市要再挾上，匯控(005)、恒生(011)、長實(001)、和黃(013)似乎成為托高對象。

本地地產股彈逾2%

該4隻股份於尾市抽升，匯控全日雖報跌0.16%，但卻以近全日高位62.6元收市，較低位61.2元升2.29%。

恒指5日累升2079點



恒生、長實、和黃的走勢亦如是。個別股份方面，思捷(330)被指內地店舖未達標，股價跌7.46%，為表現最差藍籌。

澳門博彩業收益理想，帶動濠賭股上升，其中銀娛(027)市佔率正威脅澳博(880)，升幅最大達9.88%，澳博僅升2.6%。地產股有買盤吸納，新世界(017)、恒隆(101)彈升4%，信置(083)漲3.3%，新地(016)升2.3%。至於農曆年前會分拆的太古(019)亦升4%，美聯(1200)亦升近8%。

中銀國際相信，隨着銷售活動有可能恢復，相信地產股表現前景向好，加上發展商的資產負債表強勁，資產淨值有上升空間，給予新地(016)及信置(083)買入評級，目標價分別為122元及12.8元。

居屋規模小影響樓市微

天大證券董事施俊威亦表示，政府計劃有限度推出居屋，涉及單位不多，加上預售最快亦需要待2014年，料對地產板塊影響輕微。海通國際中國業務部副總裁郭家耀認為，地產股早前調整不少，目前大市已回穩，資金入市追落後，地產股料會回升。

新鴻基金融集團策略師蘇沛豐指出，政府不出動「辣招」調控樓市，令地產及銀行股有進一步上升空間，但他仍提醒，恒指正值熊市，仍有尋底的空間。

中銀國際：增持地產股

香港文匯報訊（記者 周紹基）施政報告發表新房屋政策後，中銀國際發表研究報告，給予本港地產業「增持」評級，反映近期地產股遭市場沽售後，風險回報變得相當吸引。

報告指出，自去年第四季開始，地產股表現較大市落後，目前估值已接近08年低位，但公司及市場的中期基本因素不變，故估值並不合理。

現價計地產股已跌過龍

報告並認為，目前地產股估值相當於樓價較現水平

再下挫三成，幅度比08年金融海嘯爆發時的25%跌幅更高。該行預計，本港樓價將調整15至20%，但大幅倒場機會甚微，因為業主在息率長期維持低企下，有強勁的持貨能力。

對於施政報告宣布復建居屋，中銀國際指出，有關政策令相關的政策風險明朗化，料一手銷情在第四季會轉為活躍。該行又認為，復建居屋不會對發展商構成大風險，因為兩個市場的目標客戶不相同，至於對二手市場影響則視乎供應量，重申政策釐清後增加市場能見度，有利地產股及收窄折讓。

港大調低港今年經濟增長至5%

香港經濟及商業策略研究所



■ 邵啟發稱，香港經濟增長在今年暑假已開始放緩，主要反映了發達國家金融市場的動盪，以及因中小企業的信貸緊縮而面臨經濟放緩。他預測，今年主要的增長由本地需求所驅動，貢獻了5.1個百分點，而外部需求的貢獻為負值，拖累了0.1個百分點。

強勁的就業市場刺激私人消費開支，加上資產價格下跌，第三季私人消費開支增長達7.5%，但港大預計這數字在本季將放緩至6.3%，全年為7.7%。同時，在經濟放緩的陰影下，儘管內地旅客繼續湧入，他預料零售增長動力仍會減弱，本季的零售增長將放緩至12.4%，今年全年則增長17.7%。

就業市場將惡化 通脹率續升

在經濟不明朗因素及增長放緩的陰影下，本季的就業市場將持續惡化。邵啟發指，失業率將由第三季的3.2%升至3.4%，預計失業總人數增加7000人。通脹率預計由今年上半年的4.5%上升至今年下半年的6%，全年則會由去年2.3%增至今年的5.2%。他指出，政府的紓困措施對通脹有重要影響，若推出電費及公屋津貼，本季的通脹率可由6.2%降至5.6%。

邵啟發又評論政府的樓市措施，認為居屋政策遠水難救近火，難以一下子拖低樓價。他認為左右樓價最大的因素是土地供應，因為這將直接影響供求關係。

香港文匯報訊（記者 廖毅然）特首曾蔭權昨日發表任內最後一份施政報告，預計今年本港經濟增長會有5.6%。在同一時間，匯豐及香港大學卻齊齊下調本港全年經濟增長的預測，匯豐把全年經濟增幅由6.5%下調至5%。港大則表示，由於外部需求轉弱導致本港出口表現受影響，將本港第三季度增長預測由5.1%下調至4.3%，第四季更放緩至3.3%，全年經濟增長預測則已開始放緩，由5.5%下調至5%。

主要增長靠內需 恐動力減弱

香港大學香港經濟及商業策略研究所行政總監邵啟發指出，香港經濟增長在今年暑假已開始放緩，主要反映了發達國家金融市場的動盪，以及因中小企業的信貸緊縮而面臨經濟放緩。他預測，今年主要的增長由本地需求所驅動，貢獻了5.1個百分點，而外部需求的貢獻為負值，拖累了0.1個百分點。

強勁的就業市場刺激私人消費開支，加上資產價格下跌，第三季私人消費開支增長達7.5%，但港大預計這數字在本季將放緩至6.3%，全年為7.7%。同時，在經濟放緩的陰影下，儘管內地旅客繼續湧入，他預料零售增長動力仍會減弱，本季的零售增長將放緩至12.4%，今年全年則增長17.7%。

就業市場將惡化 通脹率續升

在經濟不明朗因素及增長放緩的陰影下，本季的就業市場將持續惡化。邵啟發指，失業率將由第三季的3.2%升至3.4%，預計失業總人數增加7000人。通脹率預計由今年上半年的4.5%上升至今年下半年的6%，全年則會由去年2.3%增至今年的5.2%。他指出，政府的紓困措施對通脹有重要影響，若推出電費及公屋津貼，本季的通脹率可由6.2%降至5.6%。

邵啟發又評論政府的樓市措施，認為居屋政策遠水難救近火，難以一下子拖低樓價。他認為左右樓價最大的因素是土地供應，因為這將直接影響供求關係。

淮豐：歐美不振將累港出口



香港文匯報訊（記者 涂若奔）匯豐經濟研究亞太區聯席主管范力民昨日表示，由於歐美經濟疲弱不振，未來一段時間將會影響本港的出口及物流業表現；再加上金融市場放緩的趨勢對本港金融服務行業也有衝擊，故將本港今年全年經濟增幅由6.5%下調至5%，但他強調該增幅相對而言仍屬強勁。

港股長線估值吸引

范力民昨日於電話會議上表示，雖然本港零售及旅遊持續向好，但由於歐美市場需求下跌，出口將會面臨極大挑戰。另外，近期已開始出現資金回流西方的現象，儘管規模還不算大，但已經對本港資本市場造成影響。他預料，若西方進一步轉差，資金將於明年返回亞洲尋找機會，又認為目前港股已經超賣，從長遠投資

來看，估值已較為吸引。

內地經濟仍樂觀

談及中國內地時，范力民持樂觀看法，指內地依賴出口程度不高，加上內需市場逐步擴大，相信並無「硬着陸」風險；再加上內地的金融市場並未完全開放，受到外圍因素的影響亦

較小，故維持內地今年經濟增長8.9%的預測不變。他又稱，中央政府已經關注到中小企的融資困境，並開始着手解決，料今後銀行會逐步放寬貨幣政策，融資問題情況明年將有所改善。

新興市場指數跌至第四低

匯豐昨日還公布最新的新興市場指數(EMI)披露，2011年第三季新興市場從第二季的54.2降至51.9，是本項調查歷來第四低數值。巴西、中國內地、新加坡、南非、韓國和台灣的製造業均出現生產下降，當中以南非和台灣廠商的產出降幅尤其明顯；其次是巴西；而內地和新加坡的降幅則分別是輕微及溫和。

匯豐集團首席經濟師範世勳於報告中表示，雖然新興地區毋須如發達國家般急切解決削債問題，但在「避險」氣氛日漸濃烈的大環境下，新興市場也同受牽累。雖然長遠而言，新興地區和發達國家「經濟脫鉤」的趨勢顯而易見，但在金融市場的日常運作上，目前尚無太多「脫鉤」跡象。

美迫升值 離岸卻拋人民幣

香港文匯報訊（記者 馬子豪）美國迫令人民幣升值，但昨日內地即期人民幣兌美元(CHY)匯價卻一度跌停。本港離岸人民幣(CNH)亦沽壓未減，繼其於前日(11日)被大幅拋售，昨日沽壓持續。

市場匯價一度觸及跌停位

根據中國外匯交易中心顯示，人民幣兌美元中間價略回升，報6.3598元，上一個交易日則為6.3483元，但市場價在早盤一度觸及跌停位6.3916元，最後收報6.3585元，較上一個交易日收報6.375元，上升165點子。

上月環球匯市波動，投資者買回美元避險，令境內外人民幣一度出現沽壓，而綜觀近日內地的人民幣匯率見回升情況，人民幣沽壓應暫告一段落。然而，本港離岸人民幣(CNH)沽壓未減，繼其於前日(11日)被大幅拋售，下瀉800點子後，沽壓情況於昨日早段延續，CNH一度觸及6.5463高位，至及後回落至6.422，較上一個交易日6.475有所回落，拋售情況有所收斂；而其與CHY的價差收窄至635點子。

傳銀行還原拆倉在港沽售

造成CNH沽壓未止，昨有報道指，此因為上月香港透過貿易項下的上海人民幣兌換窗口，40億元的額度被借爆，及後金管局卻發現有銀行經窗口兌換的人民幣，實非用於貿易項目，故銀行需拆倉還原，原來於內地沽出的人民幣，得返回本港沽出，故令CNH持續受到沽壓，令CNY與CNH之間的折讓持續擴大。惟金管局表示，人民幣匯率乃由供求關係決定，且受市場氣氛影響，故近期CNY與CNY的折讓並非因上海進行人民幣貿易結算平盤所致。



內地推港股ETF傳獲批

香港文匯報訊（記者 余美玉）國務院副總理李克強於8月中公布一系列挺港措施，本港及內地已密密籌備，昨日有報道引述知情人士稱，中證監已基本批准在內地推出跨境ETF，只待正式公告，且有機會於今年內面世。

市況波動 未必是推出好時機

有中資券商表示歡迎，招商證券投資銀行業務董事總經理溫天納認為，跨境ETF已在議程的框架內，故相信有關方面會全力推進，技術上於年內是可以推出市場。不過，由於環球股市不穩，市況極為波動，現時未必是推出的好時機，故相信即使獲批，產品亦要按市況而推。

早前據《中國證券報》引述消息人士表示，港股ETF產品具體方案，上交所將推出的追蹤恒生國企指數的港股ETF產品，而深交所的港股ETF則追蹤恒生指數。

科諾威德今推介 下周招股籌逾1億

香港文匯報訊（記者 馬子豪）港股初創，新股再蠢蠢欲動。清華大學旗下從事樓宇能源管理方案的科諾威德，將於今日展開推介，最快於下周一(17日)公開招股，集資逾1億元。現時清華大學透過其持有23.88%股權的同方，持有科諾威德25.33%股權，為單一最大股東。

今年首4月賺1724萬增58%

據該公司昨日上載於港交所的文件披露，公司截至今年4月底止的4個月溢利221.1萬美元(約1724.5萬港元)，較去年同期增58%。而2010年全年溢利則為718萬美元。營業額方面，今年首4個月錄得2,396.1