

睇淡樓市 港富豪轉捧股票

美銀美林：投資房產比重急降至21% 遠較區內低

香港文匯報訊（記者涂若奔）施政報告提出復建居屋，令不少人擔憂本港樓市前景。一項調查指出，原來本港富豪早已未雨綢繆。他們的投資組合在去年已開始大幅減持物業，明年將繼續減至20%。調查報告並料明年樓價會下跌5%；股票比重則由去年的31%升至明年的39%。由於利率偏低，本港富豪會繼續減持現金，預測現金比重由去年的17%降至明年的13%。



蘇偉生稱，由於股市波動及經濟增幅下滑，今年本港富豪的人數增長幅度料放緩。

香港文匯報記者張偉民攝

美銀美林昨日公布的「亞太區財富報告2011」披露，2010年本港富豪僅將21%的資產配置於房地產，較2009年大跌8個百分點，亦遠低於亞太區的平均水平27%。該行預料，2011年該比例還將進一步微跌至20%。

外圍不穩 按息升恐樓價下跌

報告披露，09年本港富豪仍最青睞房地產，將最多比例（29%）的資產配置於該類別，而當年配置於股票的比例僅為23%，比現金的比例（24%）更少。但到了2010年形勢已完全逆轉，本港富豪配置於股票的比例達到31%，在所有類別中最高，其次則為固定收益的24%，房地產僅以21%排第三位，現金則跌至17%。

濟不明朗因素增加、歐債危機的進一步蔓延，再加上樓價升幅已經很多、以及息口上升造成的影響逐步體現，預料樓價在第四季會開始下跌，2012年預料會跌5%。

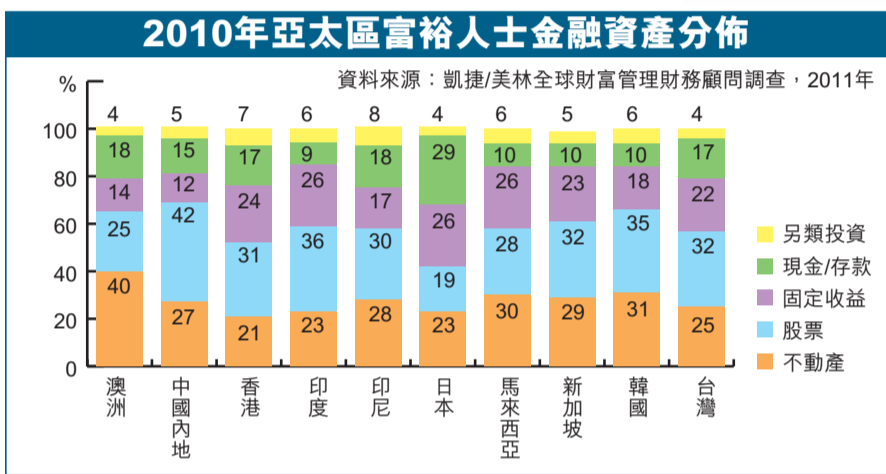
經濟放緩 今年富豪增幅料降

蘇偉生又預計，2011年本港富豪的人數增長幅度將放緩，主要由於股市波動及經濟增幅下滑所致，惟未有實質數據。在投資策略方面，他指相對而言，目前股票已經較為吸引，不僅回報率較其他類別高，且具有流動性強的優勢，相信本港富豪亦會如2010年般，增持股票的幅度最為強勁，亦會增持不少債券。調查顯示，香港富豪投資組合中，股票比重會由去年的31%，增至明年的39%。

他指出，現時銀行股的短期前景仍具挑戰性，但看好長遠走勢。

股市波動 投資取向或轉謹慎

有傳媒問及近期環球證券市場亦較年初大幅下跌，是否會對投資策略造成影響，蘇偉生先是回應稱，目前下結論言之過早，之後在追問下承認，由於市場動盪加劇，該行若干客戶的投資取向有轉為謹慎的趨勢，並重新增持現金。他預料未來3個月的股市仍會繼續波動，但強調每一個客戶的情況均不相同，相信總體而言，本港富豪仍會繼續減持現金，2012年配置於現金的比例將進一步跌至13%。



亞太區富豪續偏好不動產

內地部分富豪投資住宅類不動產比例高達70%。圖為上海浦東陸家嘴鳥瞰。



香港文匯報訊（記者涂若奔）「多買股少買樓」不僅是本港富豪的投資秘笈，也是放之亞太區皆準的真理。美銀美林於「亞太區財富報告2011」中披露，2010年亞太區富豪持有的資產中，不動產佔比為27%，遠高於全球平均水平19%。股票則佔26%，明顯低於全球平均水平33%，但預料2012年不動產的比例將大幅降至20%，而股票的比例卻將升至31%。

內地富豪投資股票佔比重高

報告指出，許多亞太區市場的投资產品選擇不如成熟市場豐富多樣，故富豪們長期以來都偏好不動產投資，包括實體的不動產項目、不動產投資信託基金（REIT）等，均是重要的投資工具。在實體不動產項目中，住宅類不動產的佔比最大，2010年亞太區（除日本外）富豪的住宅類不動產平均配置比例達到51%，其中內地部分富豪甚至高達70%。

對於股票，報告指雖然富豪們2010年的整體配置比例為26%，與2009年幾乎持平，但該數據並未反映出富豪們「強烈的潛在購買意願」。以內地為例，富豪們配置於股票的比例為42%，遠高於全球平均和日本的水平（均為19%）。報告相信，隨著股市的下滑，富豪們會看準一些在金融危機後評價過低的股票，實行「逐步逢低買入」的策略獲利。

投本區比重降 加注北美市場

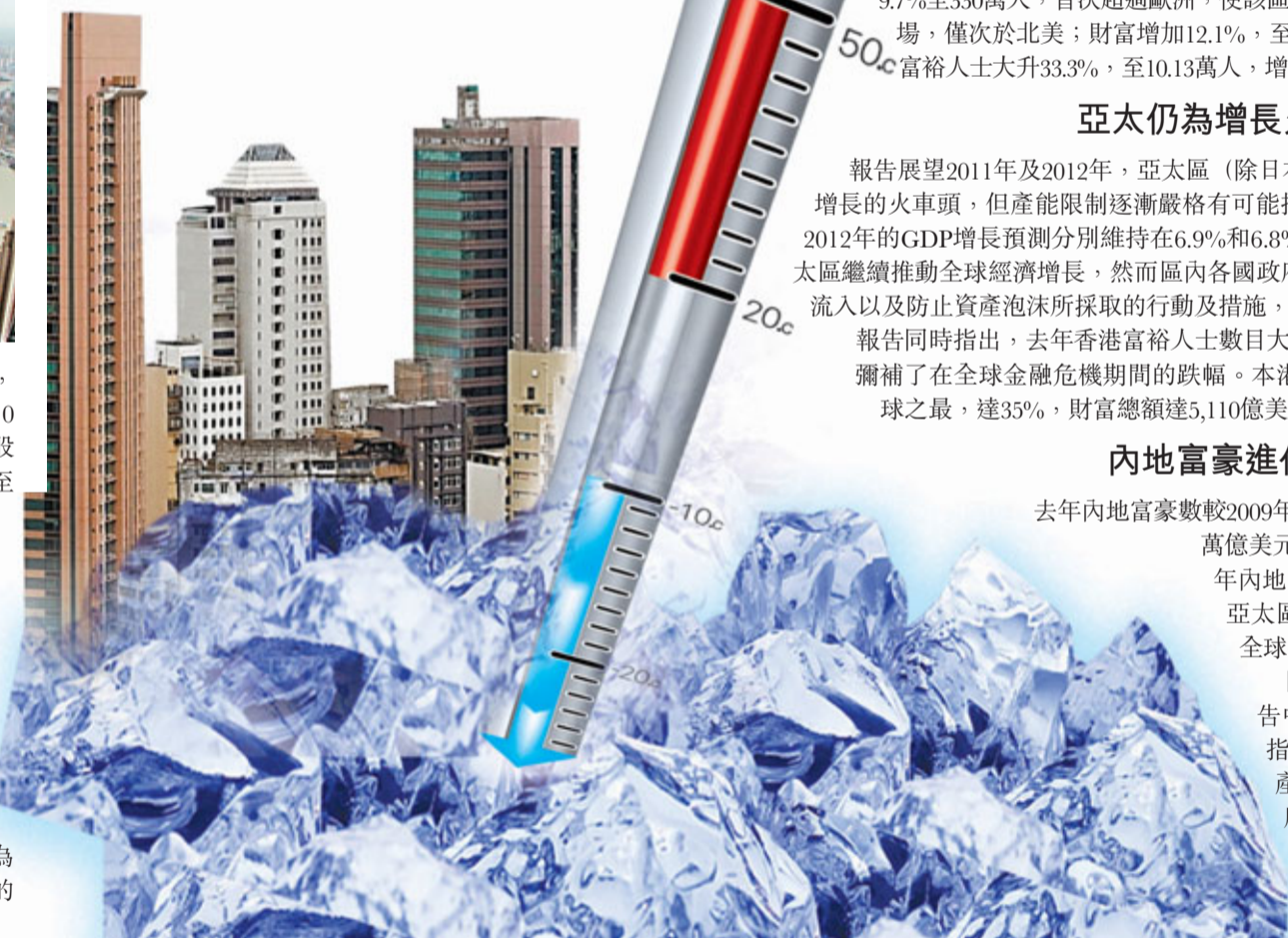
至於富豪們最鍾意的市場，報告指全球富豪基本一致，均是以自身所處的本區市場為首選。亞太區富豪也不例外，但2010年配置於本區的資產比例由64%減至57%，而配置於北美市場的比例由19%升至25%。報告認為，這主要由於之前回流至本區的投资正逐步重投北美市場，而美聯儲此前於2010年推出的貨幣寬鬆政策，促使不少富豪轉投股票等較高收益的資產，再加上美國政府不斷推出的財政刺激方案，也增強了市場信心。

里昂：年推2萬伙住宅影響重大

香港文匯報訊（記者趙建強）政府復建居屋，及優化置安計劃，對發展商來說可謂放下心頭大石，皆因供應量極少，且為「遠期支票」，最快都要2014年方可預售，5年後入伙，發展商仍有充足時間「散貨」。而且，特首曾蔭權在施政報告中預留後路，表明隨時可以停建，反映政府不會一棍子打死樓市。

施政報告中表示，未來計劃每年推出5,000個新居屋單位，置安心則有5,000伙被提上日程，會否增加仍是未知之數，但由於興建需時，首批居屋於2016年落成時，數量僅約2,500伙，數量相當少。所謂遠水不能救近火，市場對兩種資助房屋並沒有太大期待。

相對地，政府繼續維持每年2萬伙住宅供應，更受市場關注，里昂地產研究部主管王艷擔憂，在過去五年本港經濟有強勁增長下，每年吸納量亦不過1.3萬伙，未來香港經濟是否足以支持如此數量的單位？如果屢次出現流拍、流標，對樓市無疑是一大打擊。



港富豪增幅冠全球

香港文匯報訊 據美銀美林昨日公布的「亞太區財富報告2011」報告指出，去年亞太區擁有100萬美元淨資產以上的富裕人士增加9.7%至330萬人，首次超過歐洲，使該區成為全球第二大富裕人士市場，僅次於北美；財富增加12.1%，至10.8萬億美元。其中，本港富裕人士大增33.3%，至10.13萬人，增幅連續二年冠絕全球。

亞太仍為增長火車頭

報告展望2011年及2012年，亞太區（除日本外）會繼續擔當全球經濟增長的火車頭，但產能限制逐漸嚴格有可能拖慢增長步伐，使2011年及2012年的GDP增長預測分別維持在6.9%和6.8%。預計往後更長時間，亞太區繼續推動全球經濟增長，然而區內各國政府為了遏制通脹、管制外資流入以及防止資產泡沫所採取的行動及措施，將減慢經濟增長步伐。

報告同時指出，去年香港富裕人士數目大幅上升33.3%至10.13萬人，彌補了在全球金融危機期間的跌幅。本港富豪的財富增長率亦為全球之最，達35%，財富總額達5,110億美元。

內地富豪進佔第四位

去年內地富豪數較2009年增加12%，財富總額達2.66萬億美元，較2009年增加13.2%。去年內地的富裕人士達53.5萬人，為亞太區富裕人士第二大集中地，全球排名第四。

「亞太區財富報告2011」報告中有關富裕人士的定義，是指至少擁有100萬美元淨資產，但其中不包括主要居所、收藏品、消費性產品和耐用品。

地建商會：新居屋「遠水難救近火」



梁志堅認為，新居屋數量少及推出時間遲，未必可以配合市場需要。資料圖片

瑞銀：措施足夠穩定樓市

不過，瑞銀昨發表研究報告認為，政府推出資助房屋，及維持供應目標，有助緩和繼續推出其他打壓樓價措施的壓力，該行相信，有關措施已經足夠穩定樓市，在明年政府換屆前房屋政策將不會改變。

在云云地產商中，瑞銀認為，長實(001)專長發展中檔住宅單位，或會與居屋出現競爭，但該行亦指，長實發展的住宅配備較多設施，相信復建居屋不會太大打擊其市場佔有率。反之，該行認為增加土地供應，及近期推出地皮規模較大，對中型地產商入場構成障礙，對長實擴展其市場佔有率亦有利。另外，瑞銀仍最看好九倉(004)。

高盛：更憂環球經濟放緩

高盛則指出，施政報告中的房屋政策並無新意，反而擔憂環球經濟放緩，對市場影響更大。不過，由於目前地產股股價已反映樓價下跌兩成，已足夠反映樓價下跌的潛在風險。

香港文匯報訊（記者顏倫樂）政府日前正式公布復建居屋計劃，各界反應不一，但普遍掌聲多於負面聲音。代表大部分發展商的地產建設商會，執委會主席梁志堅就對政策表示歡迎，但認為數量少及推出時間遲，未必可以配合市場需要，「遠水救不了近火」。

梁志堅昨評論新居屋時稱：「我哋認為是一個好提議，不過遠水不能救近火，當然至少有一個預算，但是否足夠呢？都是一個權宜之計。」

新界區細價樓受影響大

世紀21奇豐物業主席及行政總裁李峻銘表示，重售居屋政策，會對新界區細價樓帶來較大影響，但有關重推居屋的細節仍未公佈，包括是否以抽籤方法作分配形式，舊有居屋補地價出售細則會否跟隨新居屋的做法，對買家或是業主而言，都是未知之數。

再者，舊有居屋業主必定會憧憬政府把有關補地價的政策放寬至舊有居屋，故暫選擇封盤不賣。因此，李峻銘相信，細價樓市場會因此而出現「悶局」，市場部分購買力會因為上述未知數而「鎖住」，料藍籌屋苑沙田第一城的交收在這段時間會受到影響。

應盡快澄清補地價安排

李峻銘認為，政府應盡快澄清有關居屋補地價的安排，並建議政府能把有關補地價的政策推廣至舊有居屋，方能真正「搞活」居屋市場的買賣，同時真正滿足到買家的置業訴求及需要。

政府日前提出的復建居屋新政策，對象是每月收入不超過的家庭，提供實用面積約400至500呎的單位，以可負擔的樓價出售，初步估算為150至200萬元，由2016及2017年起4年，提供超過1.7萬伙，首批單位預料2014年預售。首批提供2,500伙，而之後每年平均約5,000伙，分別位於沙田、荃灣、青衣及元朗等。