

漲跌(點) 漲跌%		漲跌(點) 漲跌%		漲跌(點) 漲跌%		漲跌(點) 漲跌%	
香港恒生指數	21277.28	-87.95	-0.41	深證B股指數	623.55	-0.30	-0.05
滬深300指數	2536.07	-13.53	-0.53	深證成份指數	9622.83	-50.61	-0.52
上海A股指數	2468.99	-10.34	-0.42	東京日經225指數	9238.10	-22.24	-0.24
上海B股指數	231.90	-0.28	-0.12	台灣加權平均指數	7869.70	-135.54	-1.69
上證綜合指數	2356.86	-9.84	-0.42	首爾綜合指數	1997.45	-27.87	-1.38
深圳A股指數	965.93	-2.74	-0.28	新加坡海峽時報指數	2977.20	-34.48	-1.14
				悉尼普通股指數	4257.16	-70.25	-1.62
				新西蘭NZ50	3286.45	-7.43	-0.23
				雅加達綜合指數	3927.61	-25.44	-0.64
				吉隆坡綜合指數	1550.49	-10.81	-0.69
				曼谷證交所指數	1120.25	-6.23	-0.55
				馬尼拉綜合指數	4766.57	-5.90	-0.12
				歐洲股市(截至21:27)			
				倫敦富時100指數	5849.78	-42.38	-0.72
				德國DAX指數	6684.59	-73.35	-1.09
				法國CAC40指數	3365.78	-24.57	-0.72
				西班牙IBEX35指數	8498	-243.6	-2.79
				意大利富時MIB指數	16202.65	-310.56	-1.88

四叔潑冷水：樓市仍不爽

未來供應持續增加「樓唔係賣得特別好」

香港文匯報訊（記者 趙建強）農曆新年過後，本港二手成交明顯復甦，市場憧憬樓市出現「小陽春」。恒地（0012）主席李兆基昨認同，現時樓市有「小陽春」，但他認為，在未來供應增加下，樓市仍然「唔得爽」，而且「樓唔係賣得特別好」。

無論土地註冊處資料，或代理行公佈的周末成交，均顯示本港住宅物業市場經歷一年的沉靜後，出現回暖跡象。李兆基昨出席銀團貸款簽約前認同，目前本港樓市出現「小陽春」，但他亦指出，樓市成交並沒有大幅上升。

「樓價你自己諗，我唔識」

另外，作為本港樓價急劇攀升的「元兇」之一，供應不足問題為政府重點「解決」對象，李兆基指，港府推出大量土地，不少為一般住宅物業，而非豪宅用地，相信未來住宅供應不會短缺。

早前李兆基曾表示，供應多，樓市會「唔爽」，他昨日再次指出，在供應充足下，樓市會繼續「唔得爽」。不過，對於樓價走勢，他則不願評論，只說「樓市唔爽，樓價你自己諗，我唔識」。

他又指出，相信未來本港住宅樓市表現會出現牛皮，雖然有「小陽春」跡象，但相比起旺市時，樓市仍然「唔係賣得幾好」。

測量師：兩因素主導走勢

世紀21（香港）首席顧問兼註冊專業測量師陳東岳表示，農曆新年過後，樓市迎來「小陽春」，各大屋苑睇樓量大幅回升，雖然成交似乎集中在細價樓，暫難判定整體樓市復甦，認為應該要多看數周，才能確定



■李兆基認為，在未來供應增加下，樓市仍然「唔得爽」。

樓市復甦是否持久。他指，主導未來樓市去向有兩大因素，第一，「北水持續南來」；第二，本港經濟受外圍經濟不穩影響程度。前者主宰本地豪宅及新盤市道，後者則影響本地人入市決心。

陳東岳指，現時港府土地供應充足，而打擊炒樓的額外印花稅（SSD）仍然生效，現階段入市的，一般都是作長期持有的打算，本來用家希望等到樓價回落才入市，但樓市經歷半年交投不振，樓價調整幅度有限，市場累積了不少購買力，部分人按捺不住，認為樓價再調低機會不大，趁農曆年假傳統淡靜期間之後

入市，造成「小陽春」現象。

首半月樓市成交回升31%

土地註冊處資料顯示，主要反映1月成交的2月首半月註冊顯示，全港整體物業（包括一二手住宅、一手公營房屋、工商舖及車位）買賣註冊宗數約2,805宗，較1月同期的2,135宗回升約31.4%，即使扣除農曆年長假使註冊日數減少等因素，料全月註冊數字仍將上升，並終止連續兩個月的跌市後回升，全月註冊有機會重上5,000宗以上。

港股現回吐 仍守穩牛熊線



香港文匯報訊（記者 周紹基）恒指經過昨日急升逾400點後，昨日出現回吐，收市跌87.9點，報21,277點，續守於250天牛熊分界線（20,973點）水平之上，但大市成交較昨日回落，只得628億元，單日減少四分之一，相反，輪證市場成交活躍，令輪證成交佔大市升至29%。

累升巨 調整因素漸浮現

分析員指，港股昨日成功守住牛熊分界線，顯示「市底」頗強，目前難言現階段會出現調整，惟大市調整的因素正陸續浮現，例如成交回落、部分股份升幅過巨，以及企業業績或未能如預期般理想。

英業環球資產管理董事總經理陳炳強表示，港股昨日上升後回吐21,000點，而且能成功守住，若往後兩個交易日仍能站穩21,000點，後市可看高一線；若外圍未出現特大的壞消息，預料港股可上望22,500點，投資者留意金融股及航運股。

溫天納料大市22000見頂

不過，繼續有市場人士認為大市有見頂先兆。招商證券（香港）董事總經理溫天納表示，港股22,000點見頂，因為恒指短期升勢過急，目前已有技術回吐需求，搏佔低價的股份反彈，相信熱潮快將告一段落。隨後市場關注重點將轉移至企業業績，股價表現將兩極化。他呼籲，投資者應視乎水平適當調整投資金額及調整行業部署，對政策和經濟敏感的周期股，採取短線的策略，有盈利的也可先行計數。

輪證熱炒 佔成交增至29%

藍籌股個別發展，匯控(005)受壓，中移動(941)尾市倒升，騰訊(700)續受捧，一度升穿200元，收漲近3%，是全日表現最好藍籌，國指收11,577點，跌108點。輪證市場成交活躍，令輪證成交佔大市升至29%，恒指高輪熱炒，錄得48.4億元的成交，佔高輪市場成交的46%。

溫天納指出，由於著名投資者巴菲特及索羅斯早前都表示會買入科技股，加上全球最大社交網站Facebook計劃上市，以及阿里巴巴(1688)擬私有化的消息，帶動科技股炒作，故騰訊近期現升勢。

二手樓實用面積計價料短期推



■二手住宅將全面採用實用面積計價。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地監局昨日舉行執業及考試委員會會議，內容討論規管代理銷售二手住宅，並全面採用實用面積計價，估計有關執業通告今年內推出，以配合立法規管一手樓銷售的實施。該局希望以差餉物業估價署的實用面積為準則，

有測量師指，雖然差估署實用面積早年定義與市場有所不同，但近年已經統一，相信不會產生混亂。

地監局本季內會與業界就推出二手住宅實用面積執業通告作商討，有關通告可在今年內推出。事實上，目前地產代理及二手買賣需公布的「開門七件事」已包括實用面積，估計推行無難度。對於有消息指該局昨日舉行內部會議討論相關事宜，地監局發言人承認昨日執業及考試委員會有開會，但以內部機密為由，拒絕披露開會內容。

據了解，昨日會議的討論範圍，包括討論規管代理銷售二手住宅，為日後二手物業全面採用實用面積計價作好準備。實用面積的準則將以差餉物業估價署為準。

業界擔心定義造成混亂

業界人士擔心，差估署早年的實用面積定義與現時

的有所不同，可能會造成混亂。城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示，自從2008年10月市場已就實用面積有了統一定義，而差估署亦跟隨該定義進行評估，相信兩者沒有衝突，雖然早年定義不同，但差距極小，只是牆身的厚度計算有所分別。

有測量師補充，雖然舊樓實用面積計算方法與現時有所不同，但差幅可能只有1%至2%，最多5%。計算方法上，該段時間落成的每幢物業，於差估署的實用面積定義基本上一致，故不存在實用面積前後定義不同下，買賣不公平的情況。

而按照目前的實用面積定義，包括物業的樓面面積、露台、工作平台及陽台，不包括閣樓、梯屋、窗台、停車位、庭院、前庭、花園、平台、天台、冷氣機房、為該物業而設的其他設施。相對建築面積來說，實用面積對市民更加簡單明了，有助增加賣樓的透明程度。

樓市升溫 港銀減按息搶客

香港文匯報訊（記者 馬子豪）近期本港樓市交投略為增加下，除發展商群起增優惠吸客之外，「飢餓」已久的銀行急不及待搶客，除按個別客戶提供較優惠的按息外，個別中小型銀行更索性調低按揭牌價；惟銀行界人士相信，銀行減按息僅屬短期行為，在資金成本不斷上升下，低息難以持久，料不會醞釀減息戰。

工銀亞洲 永亨減P按

工銀亞洲日前將最優惠利率按揭(P按)下調0.35厘，由P減2.5厘下調至P減2.85厘，以該行P為5.25厘計，實際息率由

2.75厘削減至2.4厘。而昨有消息指匯豐調低拆息按揭(H按)，減至H加2厘，惟匯豐發言人否認減息，澄清H按仍維持H加2.3至2.7厘。亦有報道指出，中銀香港(2388)近日亦將H按調低至H加1.9厘，但該行重申，H按牌價為H加2.4厘至2.9厘，最終息率視客戶情況而定。

至於其他銀行，永亨(0302)上周亦將按揭下調0.2至0.25厘，介乎P減2.75厘至2.95厘，即實際息率由2.3厘至2.5厘；其餘如星展香港、花旗香港及創興(1111)等，則暫仍維持按息不變。有大型銀行按揭主管坦言，按個別客

戶提供較優惠的按息，是十分普遍的銀行推廣手法；他又指，自去年下半年按揭市道極其淡靜，故銀行近期見樓市交投略為增加，當然要積極搶按按揭；但他相信，減息戰難以持久。

資金成本升 難爆減息戰

永隆銀行按揭及私人貸款中心主管蔡爾全亦認同，近期樓市略為回暖，部分銀行重新吸納按揭生意，個別中小型銀行或會因而跟隨大型銀行減按息。但他指出，因資金成本不斷上升，減按息僅屬短期優惠，下調空間亦最多只有0.25厘，不擔心會引發減息戰。



匯控派成績前 穆迪贈與

香港文匯報訊（記者 馬子豪）匯控(005)將於本月27日公布去年業績，但此前或會遭評級機構降低評級。穆迪表示，歐債危機將蔓延至全球金融體系，或會調低包括匯控在內的17間全球金融機構的評級。匯控昨跌0.64%，收報69.35元。

列入「或連降兩級」名單

在穆迪公布的17家全球金融機構，匯控被列於「或連降兩級」的名單上，或被降兩級的銀行還包括巴克萊、法巴、高盛等。美銀、野村等或遭下調一級；而最嚴重的是瑞銀、瑞信及摩根士丹利，或最多會被連降3級。

穆迪解釋，因融資環境脆弱，加上環球監管條例增多，只會令經營環境更困難，金融機構的長期盈利能力及增長前景勢被削弱，故有需要檢討其各銀行的長期評級及獨立信用評估。金融機構一旦被調低評級，將會令其借貸成本上升，或要被增加抵押品。

渣打料人民幣存款年底逼8000億

重新出現溢價，加上個別銀行亦上調人民幣存款，預計至今年底將會增至7,000億至8,000億元人民幣。

離岸再現溢價利存款湧港

渣打亞洲區高級經濟師劉健恒表示，經歷去年第四季人民幣匯價異常，至今年初已回復，離岸人民幣匯價(CNH)重新較在岸價(CNY)出現溢價，即因離岸人民幣需求較高，令CNH價較CNY低，在前者將人民幣兌換會兌得較多美元，故會利好投資者將人民幣存在本港。

另外，因應本港人民幣資金出路增多，如貸款及點心債等，年初個別銀

行的流動資金比率計算方法，但劉健恒認為在短期會有助紓緩資金緊絀，但長遠而言，人民幣出路只會增無減，料人民幣資金仍會緊絀。該行預計，今年本港人債發行量將達1,800億元人民幣，令本港人債總規模增至3,500億至4,000億元。

渣打預期，今年人民幣兌美元升幅，將放緩至1.4%。對於內地經濟，渣打指內地經濟增長已有好轉跡象，比如信貸及房地產調控政策均有所放鬆，該行料人行今年會下調5次存款準備金率，每次50點子，但不會減息。預期全年經濟增長約8.1%，而下半年增長會較上半年快。

人債總規模或增至4000億

雖然金管局近日已放寬港銀人民幣

XTF provides comprehensive ETF ratings, analytical data, research and investment decision support tools to retail investors and financial institutions. XTF covers all US, Canadian, Japanese and Hong Kong Exchange Traded Products.

劉健恒稱，離岸人民幣匯價重新較在岸價出現溢價，會利好投資者將人民幣存在本港。

香港文匯報記者馬子豪 攝

香港文匯報訊（記者 馬子豪）去年本港人民幣存款無法突破6,000億元人民幣大關，渣打香港則指，今年本港離岸人民幣(CNH)匯率較在岸價(CNY)

渣打料人民幣存款年底逼8000億

重新出現溢價，加上個別銀行亦上調人民幣存款，預計至今年底將會增至7,000億至8,000億元人民幣。

離岸再現溢價利存款湧港

渣打亞洲區高級經濟師劉健恒表示，經歷去年第四季人民幣匯價異常，至今年初已回復，離岸人民幣匯價(CNH)重新較在岸價(CNY)出現溢價，即因離岸人民幣需求較高，令CNH價較CNY低，在前者將人民幣兌換會兌得較多美元，故會利好投資者將人民幣存在本港。

另外，因應本港人民幣資金出路增多，如貸款及點心債等，年初個別銀

行的流動資金比率計算方法，但劉健恒認為在短期會有助紓緩資金緊絀，但長遠而言，人民幣出路只會增無減，料人民幣資金仍會緊絀。該行預計，今年本港人債發行量將達1,800億元人民幣，令本港人債總規模增至3,500億至4,000億元。

渣打預期，今年人民幣兌美元升幅，將放緩至1.4%。對於內地經濟，渣打指內地經濟增長已有好轉跡象，比如信貸及房地產調控政策均有所放鬆，該行料人行今年會下調5次存款準備金率，每次50點子，但不會減息。預期全年經濟增長約8.1%，而下半年增長會較上半年快。

人債總規模或增至4000億

雖然金管局近日已放寬港銀人民幣