

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	18520.53	+261.50	+1.43	深川B股指數	622.17	-5.41	-0.86	悉尼普通股指數	4104.66	+12.29	+0.30	歐美股市(截至21:35)			
滬深300指數	2557.40	-1.44	-0.06	深證成份指數	9812.98	-34.14	-0.35	新西蘭NZ50	3464.52	+43.72	+1.28	美國道瓊斯指數	12225.96	+98.01	+0.81
上海A股指數	2419.34	-2.44	-0.10	東京日經225指數	8533.53	+151.53	+1.81	雅加達綜合指數	3841.33	+123.46	+3.32	納斯達克指數	2802.96	+24.85	+0.89
上海B股指數	229.18	-0.87	-0.38	台灣加權平均指數	7056.15	+55.70	+0.80	吉隆坡綜合指數	1569.43	+9.07	+0.58	倫敦富時100指數	5318.26	+58.07	+1.10
上證綜合指數	2309.55	-2.36	-0.10	首爾綜合指數	休市			曼谷證交所指數	1117.95	+18.80	+1.71	德國DAX指數	6016.77	+47.37	+0.79
深圳A股指數	978.76	-1.90	-0.19	新加坡海峽時報指數	2760.83	+48.52	+1.79	馬尼拉綜合指數	4966.58	+40.91	+0.83	法國CAC40指數	3024.82	+38.72	+1.30

# 新特首上台前 樓價攀新高

## 業界：受4月「小陽春」刺激 料已達「強弩之末」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 在新特首梁振英七一上台前，本港樓價再創新高。差餉物業估價署公布，樓價指數於今年4月再破紀錄，最新報196點，按月再升2.35%，打破3月份的191.5點，再創歷史新高。不過，業界指今次升幅相比3月時的4.3%明顯收窄，估計4月份樓市不過「強弩之末」，由於5月份樓市疲弱，估計樓價指數將顯著回落。

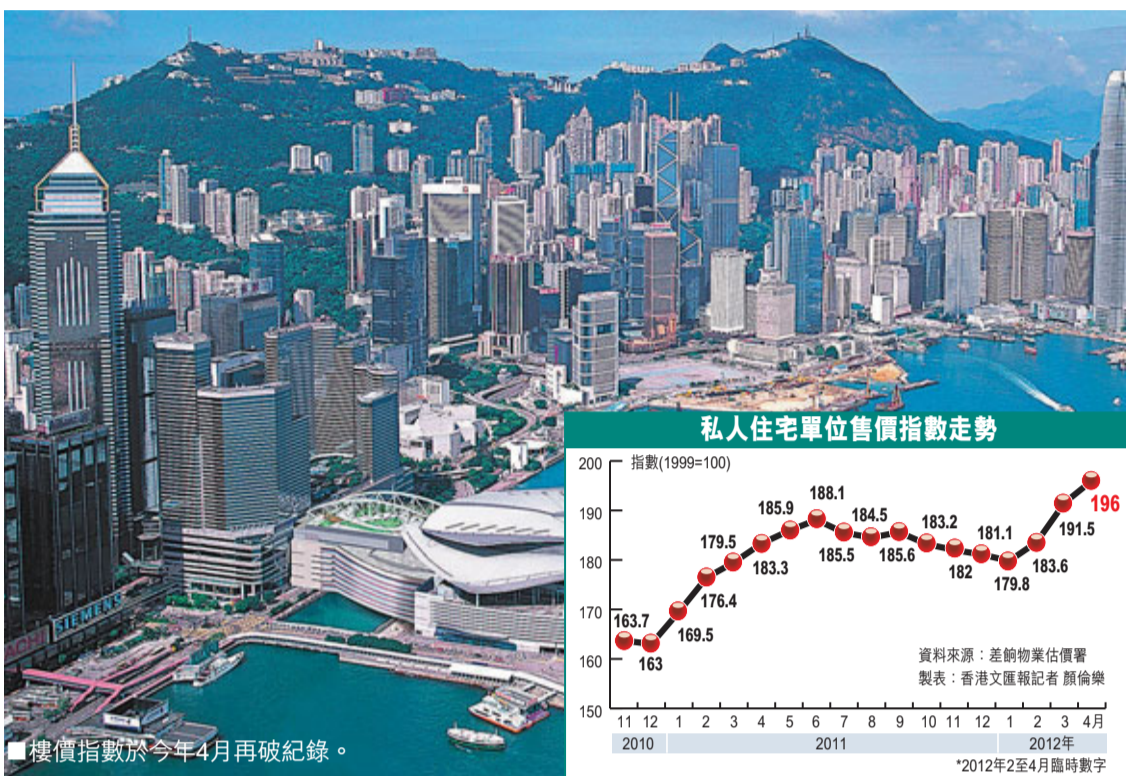
差餉物業估價署(下稱差估署)昨公布6月《香港物業報告—每月補編》，稱今年4月份樓價指數再創出歷史新高，達到196點；若與1997年10月的高峰位172.9點相比，更勁升13.36%。各類單位指數中，以面積1,722的大單位升幅最大，單月升2.92%，最新報256.9點。

### 大單位單月升3%最大

代理分析，4月份樓市仍受年初「小陽春」的影響，故此各類單位的樓價仍繼續上升，尤其豪宅物業當月交投暢旺，樓價升幅領先各類單位，但其實當時市況已屬「強弩之末」，而整體交投於5月份亦明顯倒跌，因此估計5月份差估署的樓價指數將會顯著回落。

### 指數去年3月首越97高峰

事實上，雖然4月份樓價指數仍然上升，但升幅2.35%，相比3月時的升幅4.3%明顯收窄，反映樓市升勢已經放緩，年初的小陽春「神話」亦告終結。爾後的5月份，市場更出現多宗折讓、低市價、減價



樓價指數於今年4月再破紀錄。

資料來源：差餉物業估價署 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

成交等。翻查資料，自從政府推出SSD措施後，由於市場一面倒傾斜至用家主導，樓價指數隨後一直攀升，由2010年10月的160.2點，至去年3月更升至176.4點，首度突破1997年10月的高峰位172.9，隨後一直升至6月的188.1點高峰位後，由於政府推出多項為樓市降溫措施，包括收緊借貸及按揭成數等，6月後樓市反覆回落，至今年1月僅報179.7點，為10個月低位，之後再急升至4月的196點。

樓價高企下，東亞銀行6月號《經濟分析》指出，今年首季的樓價為一年家庭入息中位數的9.9倍，顯著高於過去20年7.7倍的平均值。假如日後利率攀升，業主可能面對供樓困難，不過，由於本港金融體系的基本因素穩健，減輕了樓市泡沫風險所帶來的衝擊，而監管機構此前亦收緊對住宅按揭的貸款要求，並推出過抑樓市投機炒賣的措施。

(東亞銀行《經濟分析》詳見另稿)

## 東亞：樓泡未釀金融風險

香港文匯報訊 香港樓價破頂，東亞銀行昨發表《經濟分析》指出，本港目前並未出現樓市泡沫通常會引發的信貸急增問題，儘管對金融體系的衝擊相對上可控，但樓價不斷飆升令一般家庭難以「上車」，當中所帶來的社會不穩，政府必須正視。

報告指出，樓價在2008年底至2012年首季期間飆升82.1%，由於超低息環境和收入上升，令供樓負擔指數今年首季輕微降至46.4%，較2011年初48%的高位回落，甚至低於1992至2011年期間的平均49.3%。樓市似乎處於相對穩健的水平。

### 佔家庭入息比率遠超歷來水平

但若以另一個指標計算，情況顯然未能樂觀。樓價與家庭入息比率在今年第一季為9.9倍，雖然較2011年第二季10.9倍的高位有所回落，但卻高於過去20年平均7.7倍的水平。所以一旦未來利率攀升，供樓負擔指數將會惡化，令居民在供樓方面出現困難，近年置業的人士要承受的壓力將更為明顯。

但報告認為，本港目前並未出現樓市泡沫通常會引發的信貸急增問題。在2000至2007年間，美國住宅按揭貸款飆升115%，較名義經濟生產總值41%的升幅高出超過一倍。在1990至1997年間，香港住宅按揭貸款飆升271%，亦遠高於名義經濟生產總值129%的升幅。但在2004至2011年間，香港住宅按揭(包括香港按揭證券有限公司購買的按揭組合)只增長46.4%，略高於名義經濟生產總值41%的升幅，按揭貸款佔整體貸款在此期間的比重亦由35%下跌至23%。

### 樓價飆升置業難 令民怨加深

儘管對香港金融體系的衝擊相對上可控，但其令部分市民難以置業所引發的不滿情緒不容忽視。在供不應求的情況下，用家對房屋的需求殷切，在2001至2011年間，家庭住戶數目增長14.1%，超過期間5.4%的整體人口升幅。小型家庭數目增多是主要原因。過去10年，有兩名或以下成員的家庭數目增加了30%，令每戶平均家庭人數從3.1人下降到2.9人。

離婚人口上升是導致家庭人數縮減的原因之一。在2001至2011年間，總離婚人口增加125,708人，升幅達82.5%。另一個原因是新離婚夫婦人數增加，2002至2011年期間婚姻登記的數量較1992至2001年期間高出25.4%。這趨勢導致小型房屋單位的需求上升，可惜供應方面卻朝着相反方向發展。小型房屋單位佔整體房屋落成量的比重在2009至2011年期間下降至平均52.6%，低於2000至2008年期間的平均74.5%。結果，小型房屋佔房屋總存量的比重下降至80.5%的歷史新低。

### 助「上車」紓不滿 利社會穩定

報告認為，樓價在過去幾年大幅飆升，令買樓所需的首期超出了一般家庭的能力範圍，當中不乏有真正置業需要的年輕家庭。用家的置業需求未有得到適當的處理和回應，已引起社會不滿。因此，協助有需要置業的人士以可負擔的樓價「上車」，有利社會穩定，這將會是來屆政府最急切面對的挑戰。

## 烏克蘭農企擬來港上市

香港文匯報訊(記者 劉璇、陳遠威) 再有一外企擬來港上市。烏克蘭農業巨頭UkrLandfarming(ULF)董事長奧列克·巴赫馬久科透露，該公司計劃最快於2013年拿出公司20%的資產在香港進行上市，目前ULF的資產超過40億美元(約312億港元)。

### 資產超312億 冀明年成事

據內地媒體《21世紀經濟報導》消息，該計劃一切的文件與審核資料全部準備完畢，目前只要有合適的中國公司進行合作，能成立合資公司，進程就會很快。

成立於2007年的ULF目前是烏克蘭最大的農業企業，旗下不止有排名世界第二的雞蛋生產公司Avangard(先鋒)，也有整個烏克蘭最大的製糖企業，年產量25萬噸，另外還有每年超過150萬噸的玉米產量及50萬噸的小麥產量，公司旗下還有18個肉類加工廠。

### 近與中資簽逾3百億合作

該公司4月份與中國國機集團旗下上市公司中工國際簽訂超過40億美元的合作框架協議，合作包括增加40萬噸的豬肉產能、60萬噸的雞肉產能，另外還在烏克蘭港口建立專門的基礎設施，包括500萬噸的糧倉。巴赫馬久表示，根據荷蘭、美國糧食署等機構分析，中國在2015年至2020年將每年進口1500萬噸到2,500萬噸玉米，而且飲食習慣也在發生變化，肉食需求量大變，中國自己不能全部滿足，所以必須通過進口來滿足。

### 優通以配售形式上創業板

另外，中國優通(8232)公布，以配售形式於12日在創業板掛牌，涉及配售4.2億股，可額外配售最多6,300萬股，每股配售價0.34元，每手10,000股，獨家保薦人國泰君安。東吳水泥(0695)已於昨日截止公開發售。有消息透露，東吳水泥公開發售部分已接逾9成認購，而其配售已獲超額認購，在目前市況下表現令人滿意。其招股價範圍是1-1.28元，該股今日定價，6月13日掛牌，保薦人為國泰君安。

## 收緊二套房按揭 業界料影響不大

趙國雄認為，收緊按揭的傳聞對市民的置業決定影響不大。香港文匯報記者 梁悅琴攝



香港文匯報訊(記者 梁悅琴、陳遠威) 財爺曾俊華日前在立法會指出，現時樓市風險超過97年，當局會「在盡量不影響首次置業市民的前提下，進一步收緊按揭規定」，市場即傳出金管局有意仿效內地，收緊第二套住宅按揭至60%，及可能進一步收緊千萬豪宅按揭成數，再降低一成，至只有50%。地產界人士表示，若收緊措施落實會令樓市交投進一步下滑，但樓價因短期仍供不應求，且仍是低息環境下，依然會平穩上升。

### 長實：樓市仍屬剛性需求

長實集團執行董事趙國雄昨表示，對於市場傳聞政府會收緊第二套房按揭成數並不擔心，因為現時樓市仍屬剛性需求居多，市民置業多用作改善居住環境及自住。他相信，市民入市前對市場已有充分

了解，會量力而為，即使政府推出收緊按揭的政策，相信對樓市的影響不大，以過去半年長實售出的單位中，按揭成數都只是50%左右。

被問及收緊第二套房按揭成數的傳聞會否令長實加快推盤速度，他回應指，推盤是視乎位置、質素及購買力等因素，市場傳聞不是推盤的考慮因素。他笑言，市民已習慣經常有傳聞出現，因此相信收緊按揭的傳聞對市民的置業決定影響不大。近期市場上推售的新盤銷售反應亦良好。至於會否增加付款方法來吸客，他表示，長實一向都有提供不少付款方法予買家。

### 下半年市況需看外圍環境

展望下半年樓市，趙國雄預計，上半年樓價已升近10%，下半年樓價或仍有輕微升幅，但具體仍要視乎外圍環境，如6月中希臘選舉的情況。被問及二手樓市較為淡靜時，他表示，市民換樓意慾仍在，二手市場較為淡靜可能由於小業主加價太快，相反一手市場的銷售穩定，主要因為新盤不急于加價。對於土地供應增加會否影響樓價，趙國雄指出，若同區有大量單位推出，必然會令購買力減弱，開價自然不會進取，但若果區內少有新盤推出，開價自然可以進取。他重申，市民要改善居住環境，亦有上車需要。

美聯物業香港區董事楊永健認為，政府於年中收

緊按揭合理，相信6月收緊按揭的機會頗大，預期穩定樓市政策首先會促使交投下跌，隨後才會於樓價上反映成效，但長遠亦對市場有利。

### 美聯：下半年料量跌價升

楊永健預期，下半年港島區樓宇成交量將會有10%跌幅，但樓價仍可有望逾10%增長。他指，今年首5月港島區千萬元以下物業的成交量受樓市政策影響，現時水平與09年金融海嘯後相若，豪宅市場由於買家持貨力強，按揭成數低，加上供應短缺，相信政策短期對樓價的影響不大。

### 內地買家來港置業將續增

另外，內地買家對本港樓價有支持，內地調低存款準備金率，對香港中高價樓市有正面作用，加上內地有限購政策，以及人民幣的折讓大，變相8折買樓，因此內地買家的數量不斷在上升。3千萬元以上物業有較多內地買家及在內地從商的港人入貨，3千萬元以下物業亦逐漸有內地買家入市，估計7月後這批買家會持續增長。由於內地買家較難在香港做按揭，資金充裕會做按揭的比例亦較少，相信收緊按揭對其影響不大。

楊永健續指，現時土地供應增加，發展商的策略是求量不求價，增多出貨量，亦會準備加大入貨量，以應對將來的樓價下調壓力。

## 沽空佔比降 港股連彈兩天

市場氣氛略為好轉，恒指亦連續第二日反彈，收升261點，升幅為1.43%。香港文匯報記者 張偉民攝



香港文匯報訊(記者 卓建安) 由於市場憧憬各地央行有救市行動，港股昨日氣氛略為好轉，沽空比例連續第二日低於10%，恒指亦連續第二日反彈，並以接近全日的高位收市。恒指昨日收市報18,520點，升261點，升幅為1.43%。

### 觀望歐央行例會否有好消息

前日舉行的G7(七大工業國)財長會議未有就歐債危機提出實質性建議，目前市場正觀望香港時間昨日晚間舉行的歐洲央行例會否有利好消息公布，

其中包括會否進一步減息。另外，目前內地有關減息的呼聲也越來越高，令市場對人行放鬆貨幣政策有所憧憬。

承接隔夜美股反彈，昨日恒指開市上升90點，之後反覆上漲，午後在歐洲股市造好的帶動下，最高升262點至18,521點。國企指數昨日收市報9,438點，升40點或0.43%。昨日港股本板成交額461億元，較上日增加16.1%，顯示投資者入市意慾增加。

### 國壽沽空比例達48%居榜首

另外，昨日港股沽空比例為8.1%，較上日的8.5%略減，已連續第二日跌至10%以下。不過，個別股份沽空比例仍較高，譬如匯控(0005)為12.12%，中移動(0941)為17.41%，港交所(0388)為22.86%，而國壽(2628)更高達47.66%，居沽空榜首。

昨日恒指兩大重磅股匯控和中移動股價則表現不錯，匯控收市升2.57%至61.9元，而中移動收市亦升2.93%至78.95元。

### 反彈未完 希選舉最大風險

目前恒指已反彈至分析員所預期的首位目標位18,500點，下一個反彈的目標為10天移動平均線附近

的18,600點。信託證券聯席董事張智威昨日更大膽預測不排除恒指已在18,000點見底，因投資者憧憬央行的救市行動，不過，他也認為，目前股市的最大風險為本月17日舉行的希臘國會議選。

另外，值得一提的是目前歐債危機希臘有可能脫離歐元區外，西班牙亦面對財政問題，不排除向外尋求救援，這都是目前金融市場所存在的風險因素，投資者需要留意。

## 恒生：港經濟上季已見底

香港文匯報訊(記者 馬子豪) 財政司司長曾俊華早前指出，如歐債危機進一步惡化，或會下調本港全年經濟預測。恒生(0011)表示，相信本港今年首季經濟增長僅0.4%已是見底，如歐洲形勢未有劇變，料今年經濟增長可保持3%以下水平。恒生發表報告指，雖然首季經濟增長速度急轉直下，但指出放緩主因是出口下滑，內需仍相對強勁。預計若外圍環境未致惡化，本港經濟應較08年下半年時理想；若希臘未有突然退出歐元區，相信首季經濟增長0.4%為是次經濟周期的底部，而全年經濟增長不低於3%。至於通脹，恒生認為因經濟放緩，預計下半年放緩至4%以下，而全年通脹為4%。