

房策釋疑慮 地產股起舞 恒指連破三關

港股飆333點 投梁信心一票

香港文匯報訊 (記者 周紹基) 中美經濟數據疲弱，投資者憧憬兩國再推刺激經濟措施，加上特區新政府上場後公布的房屋政策，沒有着意打壓樓市，市場對梁振英及樓市投下信心一票。本地地產股揚升，地產指數急升2.77%跑贏大市，長實(0001)勁彈4.2%，重拾「紅底股」光彩。在地產股及中資金融股帶動下，恒指昨升333點，連升第三日，成交亦略放大至427億元。

國務院今日將召開年中經濟形勢會議，令市場憧憬內地會推新的穩定經濟政策，有市場人士甚至預料人行最快本周末將調減存款準備金率(RRR)；加上美國聯儲局主席伯南克今晨會向參議院提交貨幣政策報告，憧憬美國同樣會推刺激經濟措施，甚至QE3方面亦會有好消息，刺激昨日港股彈升。

本地地產股及中資金融股成為昨日港股升市火車頭。恒指昨日最多升近360點，收報19,455點，升333.9點，連續3日走高，並且一舉升穿10天、20天和50天線，成交回升至427億元。

料闖牛熊線 二萬阻力大

訊匯證券行政總裁沈振源表示，如果大市可以繼續企穩在19,400點之上，技術上恒指今次的反彈浪，可以上穿250天牛熊分界線(19,758點)，但他重申，即使大市今次回升，也只屬反彈性質，由於經濟因素並無改變，故恒指在20,000點有頗大阻力。

匯控(0005)涉及洗黑錢活動，可能面臨數以十億美元的罰款，該行昨發聲明道歉，收市升1.27%至67.95元。國指收9,380.6點，升1.76%。中資金融股續升，信行(0998)升2%，交行(3328)升1.9%，工行(1398)升2.5%，國



■本地地產股及中資金融股領漲，恒指昨升333點，成交回升至427億元。 香港文匯報記者張偉民攝

壽(2628)更升3.6%。交銀香港市場經濟策略師何文俊表示，人行昨日進行200億元人民幣的7天期逆向回購操作，顯示人行續放鬆銀根，加上傳內地將放鬆銀行業的資本監管，令內銀股有資金吸納。

盈警股捱沽 內需股急挫

此外，首隻直接投資在A股市場的「華夏滬深300 ETF」(83188)昨日在港上市，收報24.2元人民幣，成交逾1億元。市場憧憬中央會加大投資拉動經濟，鐵路基建股向上，中鐵(0390)漲6%，中鐵建(1186)升4%。近日盈警股先後被洗倉，山水水泥(0691)發盈警遭德銀唱淡，股價逆市急挫10.65%。內需股偏軟，國美(0493)急挫8%，茂業(0848)更跌13%。

長實飆4.2% 重返紅底股

香港文匯報訊 (記者 周紹基) 新政府的房屋政策沒打壓樓市，市場對新政府及樓市投下信心一票，加上有大行唱好，地產股揚升帶動地產指數急升2.77%，跑贏大市，當中長實(0001)勁彈4.2%，升穿百元大關重回「紅底股」，收報100.8元；信置(0083)收報12.96元升3.51%；恒隆地產(0101)收報27.1元升3.44%；恒地(0012)收報45.35元升2.49%；新世界發展(0017)收報9.88元升2.07%。

新地解畫受落 系內3股齊升

新地(0016)向全球投資界解畫，系內3股齊升，新地收報95.95元升1.53%，數碼通(315)及新意網(08008)

分別收升0.38%及3.55%。繼摩根大通及摩根資產指本港地產股估值吸引給予增持評級之後，DBS唯高達昨日亦發表報告，推薦客戶買入長實、信置、置富(0778)及領匯(0823)。該行表示，本港樓市受本土經濟增長放緩及政策風險所影響，令住宅需求受限制，在市況不穩下，較看好財務狀況較強、盈利前景較佳的股份，故此推薦上述四股份。DBS唯高達續指，看好長實及信置是因為其短期盈利增長可觀，財務表現強勁，有利吸納土地儲備，置富及領匯則具防守性，同時具增長潛力。該行將長實目標價訂於123.8元，信置為15.8元，置富5.3元，領匯34.8元。

上半年居屋二手交投3541宗



香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 根據美聯物業統計，上半年共有3,541宗居屋二手交投。當中以新界區佔最多，錄得1,980宗成交，佔55.92%，單計屯門兆康苑已佔了135宗成交，為上半年全港錄得最多居屋成交的居屋盤，沙田穗禾苑亦錄得97宗等。九龍區上半年亦錄得1,183宗居屋易手，以東南九龍的居屋盤為主，其中九龍灣麗晶花園及新蒲崗交投最活躍，分別錄得

90宗及79宗成交。新界區最活躍佔56% 港島區上半年則只錄378宗成交，集中在港島東及筲箕灣一帶居屋盤。有見政府推出白表人士購買未補地價居屋的新措施，代理行亦打蛇隨棍上，美聯決定設30間「居屋置業專門店」，而透過該行放售居屋單位，更可獲100元超市禮券，亦於網上新增「居屋置業通」等。

業界料居屋下半年價量齊升

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂、梁悅琴) 政府計劃每年推出5,000個名額，讓合資格白表申請人購買未補地價居屋。業界指此舉將推高居屋成交，下半年居屋樓價再升5%，但情況不會維持長時間。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，在預期居屋市場競爭性增加的情況下，一些猶豫未決的居屋準買家會因此加快決定，從而推高下半年的居屋交投量增加至約4,000宗以上水平(今年上半年3,541宗居屋成交)，明年居屋的流通量亦會因為增加5,000宗成交而升至3.7%(去年為2.2%)。並預期居屋樓價在預期競爭上升下，下半年樓價將再升5%。

但他指，因居屋市場與私宅中的細價樓互相重疊，而政府近年不斷推出限呎限量地皮，而置安心及新居屋等亦同樣以供應細單位為主，細單位供應量日後大幅飆升。在這種後市預測下，即使居屋售價因流通量增加而上升，升幅亦相當有限。

新措施對私樓影響微

並且，政府是一次過批出5,000個單位還是分批次批出，對市場影響亦會不同。雖然新措施對私宅市場影響輕微，但卻意味政府增加其他類形住宅物業的樓市政策已經啟動。劉嘉輝認為，無論私樓、新居屋或置安心計劃，甚至乎公屋等，均會增加未來單位落成量，政府應採取彈性的措施推行各種供應的政策，有需要時作出即時檢討。

戴德梁行北亞區策略發展顧問部主管陶汝鴻亦稱，新措施於新居屋可供申請前推出能幫助市民上車，而5,000個名額相對每年整體住宅交投量來說數量偏少，相信二手私宅樓價不會因此推高。不過他亦坦言，對於一班居屋業主及準買家來說，新措施會有心理影響，居屋價錢將輕微上升，居屋交投量亦會因此推高，但措施只設少量名額，並非開放給全個居屋市場，故交投上升的情況不會維持長時間。

兩個市場可健康發展

恒基地產營業部總經理林達民表示，政府房屋政策主要針對基層市民的住屋需要，而私人樓宇屬另一市場，他認為兩個市場能透過有關政策健康發展。長實地產投資董事郭子威稱，剛公布的紓因措施未有針對港人港地，令部分香港人失望，而給予5,000名白表申請者可免補地價買居屋，已致部分居屋反價封盤，令盤源減少，反有利私人住宅的2房戶，預料下半年樓價會上升5%至10%。



■林達民認為，政府房屋政策可令市場健康發展。 張偉民攝

憧憬全球放水 股市一頭熱



全球經濟增長持續放緩，國際貨幣基金(IMF)亦調低今年明年全球經濟增長預測，點名提到新興市場的增長放緩。消息加劇了市場對各國再推寬鬆政策的憧憬，第一上海發表研究報告指，聯儲主席伯南克將在國會聽證會上發言，總理溫家寶在四川調研後亦表示內地經濟未能回復穩定增長，都令投資者期待寬鬆政策的出台，例如美國的QE3等，刺激起近期股市的氣氛。

美國短期推QE3機會不大

不過，耀才證券研究部副經理植耀輝表示，

聯儲局短期內推QE3的機會不高，因為美國經濟並未較預期差，全年經濟估計會呆滯，但未惡化至要立即推QE3的地步。他認為，美國的扭曲操作(OT)有效，也令推QE3的機會大降。事實上，相對於QE1，QE2已不如第一次般成功，加上目前長息已處極低水平，故即使推QE3，相信效力也不會明顯。

訊匯證券行政總裁沈振源同樣認為，若美國單獨推出QE3，對刺激經濟的作用不大。回顧QE1，用意是讓資金流入銀行體系，改善銀行資產負債表；QE2則期望令新增資金流入實體經濟，但效果卻遜預期，主要原因是經濟不穩下，資金只會流向保守投資工具，例如美元存

款及美債，刺激不了實體經濟。有見及此，聯儲局在QE2結束後改為扭曲操作，紓緩銀行體系壓力，措施既然有效，聯儲局可能保持此種操作下去，除非歐元區經濟出現大災變，否則推QE3的機會不大。

經濟不穩 後市難以為繼

若聯儲局不推出QE3，環球股市反應又會如何？植耀輝認為，市場並未過分憧憬QE3，即使回落也料不會急跌，而今年環球實體經濟確實不理想，中長線也會令股市缺乏上升動力，相反，即使QE3真的出台，對股市亦只有短暫刺激，難以持久。

銀監會官員：「穩增長」需多方配合

香港文匯報訊 中國銀監會主席助理閻慶民昨在內地報章撰文稱，隨着有效信貸需求的下降，寬鬆信貸的政策效應正在邊際遞減，迫切需要財政政策以及其他相關政策跟進。

據內地《金融時報》昨刊發閻慶民署名文章稱，「穩增長」而非「保增長」的特定要求更需多種政策互為補充。當前諸多領域迫切需要加大財稅投入力度。

經濟金融運行將呈三特徵

他表示，相當長一段時期來看，中國經濟金融運行將會呈現三個特徵：單純依靠國家投資增長助推經濟不可持續，鼓勵民間資本進入部分壟斷行業；單純依靠信貸增長助推經濟不可持續，鼓勵直接融資方式支持經濟增長；單純依靠釋放流動性助推經濟不可持續，鼓勵銀行探索創新融資方式。

宜加快減稅激發企業活力

他建議，加快落實結構性減稅政策，減輕稅收負擔，激發企業發展活力，增強經濟發展內生動力；進一步提高微型企業和個體工商戶稅收起徵點，對小微企業社保繳款由企業負擔的部分，鼓勵地方財政給予適當補助；加快擴大營業稅改徵增值稅試點範圍，減少重複徵稅；加快出口退稅申請審核進度，緩解企業資金周轉壓力。

可加大消費信貸投放力度

閻慶民並稱，銀監會將督促銀行業金融機構嚴格落實國家房地產宏觀調控政策，繼續支持保障性住房項目信貸資金需求；加大消費信貸投放力度，將節能產品推廣、汽車或家電以舊換新、寬帶中國建設、新能源產品消費領域作為信貸支持重點等。

為了提振經濟增長，中國央行今年以來已經兩度降息、並兩度下調存款準備金率。上周五中國剛公布二季度國內生產總值(GDP)同比增長7.6%，創逾三年來新低；上半年GDP增速為7.8%，略高於年初中國政府制定的7.5%全年增長目標；首6個月固定資產投資同比增長20.4%，規模以上工業增加值同比增長10.5%。該數據讓擔憂中國經濟能否止跌的疑慮有所減輕。