

熱錢將再湧港 低息谷高資產價



■鳥溪沙迎海為 基近期重點推售新盤。
香港文匯報記者張偉民攝

樓市升不完 發展商言睇晒

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美聯儲局終於出台第三輪量寬政策(QE3)，超低息延至2015年中。大量熱錢將再湧港，加上低息環境，將進一步推高資產價格。縱然香港金管局相應即時反應推出連串收緊按揭措施，甚至不排除延長額外印花稅(SSD)限期以打擊樓市炒風，但國外及內地游資湧入的勢頭難改，加上住宅剛性需求仍在，樓市升勢不變，只會再高。分析普遍預期，未來一年推售新盤數量最多的發展商自然成為大贏家；而港交所掛牌的本地地產股也將繼續水漲船高。

在特首梁振英表明會加快審批預售樓花同意書來增加供應下，據本報統計，未來一年各大發展商可推的新盤量至少有15,625伙，保守估計，至少可獲取1,615億元售樓收入。其中，一向採取貨如輪轉銷售策略的長實集團，未來一年至少有5,387伙單位可供發售，佔整體推盤總量約34%，當中包括九龍塘瑤瑤、荔枝角道873號、荃灣西門1期、日出康城3期、大埔鳳園及荃灣國瑞路，料可套現約500億元，有機會再成為賣樓王。

長實新地料成賣樓王

新鴻基地產聯席主席郭炳江日前表示，看好香港未來10年的前景，會配合政府政策加快起樓速度，不會囤積土地。新地聯席主席郭炳煥則表示：「一有賣樓紙便賣樓。」據統計，新地於未來一年亦有至少3,000伙推售，包括屯門站龍門1期、將軍澳天晉2期、元朗錦田爾爾、山頂加列山道12號及元朗鳳翔路88號，料可套現約300億元。

恒基地產期內亦有至少1,938伙可供推售，包括迎海1期、元朗大棠尚悅、大埔道188號、筲箕灣西灣臺1至10號及大埔道188號，料可套現約200億元。新世界發展料有至少2,290伙推售，包括尖沙咀柯士甸站、元朗大棠尚悅及鳥溪沙迎海1期，料可套現約300億元。信和置業至少有1,000伙推售，包括大埔白石角填海區第一期A、九龍月華街8號及灣仔利東街A地盤，料可套現約200億元。南豐亦有1,419伙推售，主要來自東涌第55B區，料可套現130億元。合和也有559伙推售，至少套現約65億元。

收緊按揭未影響用家

事實上，新政府上台1個多月後已頻頻出招，持續增加土地供應，推港人港地，又加快審批預售樓花同意書，加快短期供應，希望令樓價降溫。不過，美國QE3一出，熱錢及超低息下推高通脹，樓市也肯定亢奮，近日各大屋苑反價封盤消息頻出已是例證。雖然金管局要求銀

各大發展商未來1年可供發售新盤

發展商	單位數目(伙)	估計售樓收入
長實	5,387	約500億元
新地	3,021	約300億元
恒基	1,938	約200億元
新世界	2,290	約300億元
信和	1,011	約120億元
南豐	1,419	約130億元
合和	559	約65億元
合計	15,625	約1,615億元

行收緊第二套房按揭成數，但自用者不受影響，有實力投資者亦較少借40%以上樓價貸款，樓市還會熱炒。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，政府出招持續增加土地供應，相信發展商亦會加快推盤，對樓價會有穩定作用。估計於貨源充足下，一手盤與二手樓的溢價會由現時的15%至20%，收窄至10%至20%。

港股短期可衝21000點



■美QE3推出，港股上周五急升逾500點，料短期升勢仍會持續。

本港ADR上周五於美國表現

股份	ADR於美國收報(港元)	較上周五港股變化(%)
匯控(0005)	73.51	+1.12
中移動(0941)	83.40	+0.24
中海油(0883)	15.82	+1.01
中石化(0386)	7.41	+1.36
聯通(0762)	13.46	-0.18
國壽(2628)	23.06	-0.47
中石油(0857)	10.03	+1.17
中鋁(2600)	3.43	+1.75

香港文匯報訊（記者 周紹基）美國第三輪量化寬鬆(QE3)推出並不設上限，全球股市集體亢奮，恒指上周五狂飆600點，美股也不甘示弱，道指及標普500均升至2007年12月份以來，約58個月的高位，納指更升至2000年11月以來新高，顯示美股的牛市方興未艾。美股的造好也帶動了一眾港股預託證券(ADR)普遍上揚，按比例將推升今日恒指近200點，令恒指有望突破20,800點，其他的技術指標也顯示港股有望保持升勢。

「換馬」炒資源及地產股

海環環球投資策略部副總裁郭家耀預期，港股短期有力挑戰21,000點水平，建議持貨者可考慮「換馬」，資源股及地產股仍有水位炒高。金利豐研究部執行董事黃德凡亦指出，港股短線可望突破21,000點，但20,800點左右會有獲利盤湧現，散戶追入時要考慮個別股份的升勢會否過急。第一上海首席策略師葉尚志表示，港股整體強勢已獲確立，恒指正朝着1,000點進發。

法興證券衍生工具部亞洲區董事李錦表示，繼歐央行無上限購買國債後，聯儲局也推出無限的QE3，利好投資氣氛，恒指已實現「一浪高於一浪」的升勢，突破上月高位20,300點，目前技術指標雖然20,800點會出現阻力，故料升至此水平開始有盤利盤出現。至於輪證市場方面，自上周五大殺近百張熊證後，目前收回價介乎19,300

至19,700點的牛證街貨增至約1,300張期指好倉；熊證方面，淡倉重新部署於收回價約20,800至21,100點的熊證，此亦是熊證的重貨密集區。

好消息出貨或現獲利沽盤

不過，市場氣氛雖然好轉，但也不是一面倒看好QE3會令港股爆發大型升浪。交銀香港首席經濟及策略師羅家聰表示，醞釀多時的QE3正式出台，若根據「好消息出貨」的市場操作，升市已經接近尾聲，獲利盤也會乘勢湧現。他認為，港股要再升就要依靠其他因素，例如要確實看到資金流入實體經濟。

豐盛資產管理董事黃國英也指出，上次推出QE2後，港股與內地股市均見回落，今次亦要小心行事。短期中資股有望乘勢炒起，理由是無上限的QE3出台，或會減低內地「放水」機會，故他建議捨正股而買認購期權，而現時亦適合趁機買入防守性股份，因QE3未必能扭轉實體經濟的頹勢，擔心企業盈利未能保持穩定，最終令大市回落，又會再度突出防守性股份的好處。

本地地產股上周五表現

股份	上周五收報(元)	變幅(%)	市盈率(倍)
長實(0001)	114	+2.43	5.73
恒地(0012)	54.15	+4	7.28
新地(0016)	111.8	+4.39	6.72
新世界(0017)	10.88	+5.22	5.17
信置(0083)	14.34	+4	8.48
恒隆(0101)	28.05	+1.82	50.09

製表：香港文匯報記者 周紹基

123.7元，維持「買入」評級。

四叔頻增持 恒地估值吸引

恒地主席李兆基近日頻頻增持，令股民對恒地的信心大增。美銀美林表示，恒地擁有強大的銷售管道，短期又有多個新盤出售，到明年更推出6個市區重建項目，土地儲備又充足，故認為該股估值吸引，目標價升至59元，評級為「買入」。

兩次QE 港樓價累升82%

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）美國QE3一出台，金管局即日推出三項新措施，其中包括收緊「二套房」按揭成數，加重炒家入市成本以壓抑炒風。事實上，自首輪QE措施起，低息環境至今已持續逾3年，雖然於QE2推出後，港府曾密集出招，包括「最具殺傷力」的「額外印花稅」(SSD)及降低按揭成數來調控樓市，但整體而言，可看出前兩次QE推出後本港樓價均是先微跌後大升，累升82%。

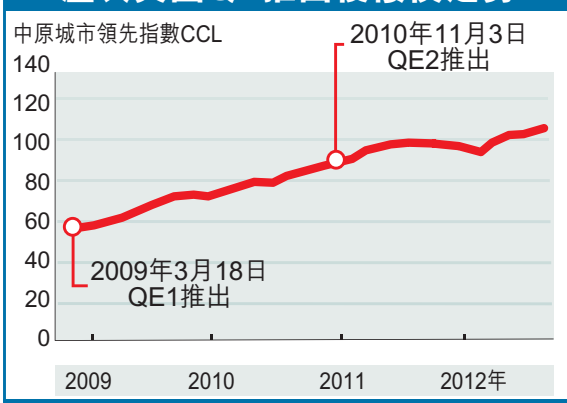
翻查資料，2009年3月18日QE1推出，反映本港住宅樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)該周只下跌0.1點；2010年11月3日QE2推出，該周CCL指數跌0.1點。然而由推QE1至QE2的一年半時間，CCL指數升了47%；QE2推出至今6月止，期內CCL指數升幅約2成，由QE1至今累積升幅更高達82%。

一年半內成交價升近36%

香港各區藍籌屋苑的成交價亦可反映出QE對樓價表現是先微跌後大升。以鯉魚涌康怡花園為例，於2009年3月中，B座中層2室，面積808方呎，成交價390萬元，平均呎價4,826元。據區內代理指出，當時該單位成交價的確偏平，但同一座較低層的另一伙B單位，於2010年1月成交，價位高達530萬元，平均呎價6,559元。交易日子正好是QE1的水尾。兩者成交價相差140萬元，反映同類單位於一年半內升幅近36%。

另一例子為觀塘麗港城。在1座2伙B高層單位，面積同為664方呎，相差只有3層，分別於QE2開展期的2010年12月及後期的2012年3月賣出，於開展期成交的單位以320萬元沽出，平均呎價4,819元。而於今年3月賣出的單位則以383萬元成交，平均呎價5,708元，兩者的成交價相差63萬元，升幅近2成。兩個案正好反映出本港買家對QE的疑慮只限於措施的開端期，之後樓價便會展開升勢，這次QE3會否有例外，大家可拭目以待。

歷次美國QE推出後樓價走勢



地產股行運 券商薦新地長實

香港文匯報訊（記者 周紹基）新政府房策溫和，加上QE3出台，市場憧憬資產價格受惠，資金近日力吸各大地產股，令該板塊均大幅上升。長實(0001)、恒地(0012)、信置(0083)、新地(0016)及新世界(0017)，6月以來已累升逾兩成。獨立股評人陳永陸認為，過去兩三個月樓市升勢顯著，相比之下地產股動靜不大，到近期才開展升浪，但整體上未追得上樓市升勢，故不少地產股都值得買入，當中最好長實及信置。

除分析員外，長實也為大行所喜愛。花旗指長實多個業務都表現突出，冠絕同行，重申為各隻地產股中的首選，評級「買入」。原因為其房地產銷售理想，又受惠租金收入上升及酒店帶來的盈利，淨負債比率僅6.7%，強勁的資產負債表，相信評級或有可能再被

上調，目標價由114.25元升至128.81元。

龍門銷售佳 刺激股價升

近日高價賣新盤的新地，大行紛紛唱好。摩通相信，新地銷售基調可進一步提升，憑着銷售情緒氣氛高漲，及價格有望提升，每股資產值增長12%至133.8元，也不算進取。隨着第四季推出更多新項目，期望股價表現會持續向好，目標價由109元升至117元，維持「增持」評級。

高盛表示，新地公布今財年全年合同銷售目標為350億元，較上財年合同銷售目標320億元為高。此外，新地未來12至18個月將有數個新商場落成，料新地未來經常性收入有穩健增長。該行認為，「龍門」的銷售表現對股價有刺激作用，目標價由121.4元上調至