股市勝磚頭 密吸匯控建行A50

鋪王梁紹鴻：鋪市現泡沫

香港文匯報訊（記者 周穎）有「香港鋪王」之譽的大鴻輝集團主席梁紹鴻，近日因晉身福布斯香港富豪榜第25位而聲名大噪，一向低調的梁紹鴻坦言對晉身富豪榜並無多大感覺，仍然是平常心，反而對集團首個酒店項目於今日開幕更見雀躍，強調是省招牌之作。對於帶挈他身家暴漲的鋪市，他直言有泡沫現象，現時是買股票好過買樓，又透露自己只買3隻股票，包括匯控(0005)、建行(0939)及安碩A50(2823)。

平日甚為低調的「鋪王」梁紹鴻，因今日旗下酒店開幕，破例高調接受記者訪問，當然要向他請教鋪市及樓市投資心法。

租金見頂 劏鋪風險大

他認為，商鋪市場的租金開始有見頂跡象，個別出現的天價租金，純為大公司作廣告宣傳多於賺錢才出現的現象，反而邊緣的鋪位租金仍然有加幅。整體鋪位租金已經到達非常高的水平，租客難有盈利，當租金見頂，即表示價錢再升的幅度有限，當鋪位租金回報低至1厘至2厘，價值升幅限空間不大，投資風險大增。

至於最近颳起的劏鋪潮，他指，買此類商鋪的投資者心態是炒家居多，購入物業後，如勢色不對就會棄船不上會，是炒賣。加上劏鋪一般面積細及業權賣散，「連人都企不下」，買家風險大增，少有成功例子，物業升值空間細。至於鋪位，是專門學問，更要小心，而時興的樓上鋪亦未見非常成功的例子，始終地鋪最穩陣。

今年樓價料最多升10%

對於投資初哥，他亦提醒，車位投資最不睇好，由於不少屋苑的車位根本求過於供，推出發售只是滿足投資者需要，購入收租時，可能租不出或無二手市場，因此投資者要加倍小心。

他預期，在通脹、美國印銀紙及低息環境下，未來各類型物業的價格不會大跌，而政府出招只是用行政手段打壓，只會令樓市不升太多，但難以下跌，即使無外地買家，但業主持貨力強，估計今年住宅樓價約有8%至10%升幅，成交量將維持低水平，舖位方面，一線區升幅收窄，而民生區升幅反而有8%至10%。

物業投資市場今年雖屬穩定，但對於手上有一千幾百萬的投資者而言，他直言，現階段投資股票好過買樓，因投資回報又快又高。個人只買三隻股票，分別為匯豐銀行及建設銀行，因銀行股收息吸引；另外因看好內地發展，亦有購入A50。

至於旗下首個精品豪宅住宅項目的何文田加多利峰最快於今年3至4月開售，全幢55伙，只推售20至30伙，以低於市價發售，意向呎價低於2萬元水平，旨在宣傳公司品牌，針對區內換樓客。其餘單位將保留收租。

政府出招拖慢重建

香港文匯報訊（記者 周穎）為打擊樓市炒風，政府推出SSD（額印稅）及BSD（買家稅），梁紹鴻認為，現階段樓市的泡沫正逐漸形成中，措施無可厚非，政府不想樓市形成泡沫，是無辦法中的辦法，因基本因素令樓價出現上升動力，但出於政治考慮、民生等多種理由，政府有必要出招壓抑樓市，但樓市發生泡沫時，後遺症將非常難搞。

他認為，出招的壞處是令市區的重建步伐被拖慢，特別是集團無投地，土地來源主要是收購舊樓，BSD有一定影響，要付多15%稅，如果項目收購失敗，投資可能輸多15%。現改為要求收樓的代理，要物業業權達八成才考慮購入項目，增加收購困難，即使收足八成，成本亦增加，雖然是6年後15%稅可獲退回，但成本增加，令樓字落成後，發展商亦要提高賣樓價格，變相令樓價上升。

他又認為，此舉還特別對市區舊樓重建構成阻礙，他建議，政府應鼓勵發展商收購舊樓，將50至60年樓齡的高齡物業的收購門檻由八成下調至七成，以加快重建速度。

建議強拍門檻降至七成

對於擬推出空置稅，他認為不應推出，因執行有難度，同時亦未見有發展商囤地，且市場越多管制，令本港的營商環境失去自由。同時他形容，地產建設商會與政府提供意見，是「嘥氣」，因政府不會聽，即使有好意見，一接納亦即時會被形容為官商勾結。

至於工廈活化方面，他表示，活化存在困難，10幢舊工廈中，只有2幢可符合改酒店的要求，加上申請手續繁複，誘因不大，措施無用。

鋪王轉型 新酒店省招牌

香港文匯報訊（記者 方楚茵）能入選福布斯香港富豪榜，梁紹鴻除了貴為「鋪王」，亦有雄心做「酒店大亨」，實行「瓣瓣拈，瓣瓣掂」。而今日開幕的「港島英迪格酒店」，就是他與洲際酒店集團合作的頭炮，更視之為省招牌之作。

梁紹鴻昨接受訪問時透露，自己為該酒店花盡心思人力，建築費由原來的2億多急升至5億元都無計，大手筆投入約10億元資金發展，更預算要十多年才回本。

■大鴻輝轉型向多元化發展，集團與洲際酒店合作的港島英迪格酒店為省招牌之作。 張偉民 攝

灣仔新地標 懸空泳池夠破格

投入十幾億仍面不改容的梁紹鴻，直言早於收購之時，已吼準信和、合和和太古三大發展商為灣仔的首尾兩段變身的機遇，把自己早前透過強拍重建而成、只有138間房的精品酒店化身灣仔新地標，更向高難度挑戰，在酒店內建了一個玻璃底泳池，有逾10呎的泳池更是突出於半空中，可謂大膽之作。

多元化發展 酒店業務佔30%

當被問到是否要轉型時，他就認為多元化發展更適合公司，只會考慮租金的升值及回報，發揮物業潛力，現時商舖仍佔公司比重的60至70%，酒店則佔30%。梁紹鴻強調，本港受惠內地居民自由行，發展仍有空間，故未來仍會有5至6間酒店於落成，分別位於旺角登打士街及佐敦西貢街、長樂街等地，主打自由行市場，房價約800至1,000元一晚。

住宅方面，不會如一般大型發展商的流水作業式，將每隔幾年推出用料媲美大型發展商，但價錢實惠的新盤應市。

收租為主 酒店為次

當市場均認為大鴻輝集團將轉營為發展酒店之際，梁紹鴻指出，集團目前資產總值約逾300餘億元，涉投資獵層面廣泛包括，6個商場物業、4幢迷你倉、3幢服務式住宅、寫字樓、工廈及停車場等等，其中酒店項目比重僅佔約三成，只有6個項目，總投資額約50億元，涉及總房間數目約1,000間；反而集團舖位共有286個，佔集團比重仍高達六成至七成，由於集團仍然以長線持有物業收租為本業，因「靚嘢賣左買唔返」，集團未來以收租及發展多元化發展為主要，而投資市區物業亦主要發展。

榮登富豪榜 阿媽讚叻仔

香港文匯報訊（記者 方楚茵）一上福布斯香港50富豪榜，就直接拿下第25名，連「小小超」李澤楷都屈居其後，梁紹鴻可謂一鳴驚人，而此次的「成名」，震撼的原來不止外人，更嚇到梁紹鴻媽媽，難怪連梁老太亦要講一句「估唔到你咁叻仔」。

母子情深厚 每日共晚餐

仍和梁老太同住的梁紹鴻，當提起母親當時的反應時，溫馨之情洋溢面上，笑着說當得知上榜時，第一時間就想和母親分享喜悅，但想不到梁老太竟然表示「估唔到你咁叻仔」。梁老太反應大有「吾家有子初長成」的感慨，而梁紹鴻就回老太一句「你依家先知？」十分溫情。而梁紹鴻母子感情有多厚，侍母至孝的他至今仍每日陪伴老太吃飯，晚上絕少應酬。

趁風暴千萬入市 謙稱好彩

對於突然被揭有豐厚身家，梁紹鴻就謙虛指自己純粹好彩，當年大膽趁金融風暴，以千多萬元大手入市才成就今日。他坦言，自己賺香港人錢，故亦會將錢用在本港慈善上，如公司就趁今日新開的酒店，捐了300萬元給聖雅各福群會，專門幫助老人。

他指，自己作為中國人，都是比較孝順，做善事亦本着敬老懷幼之心，專做小孩及老人事務。而捐款後亦會派專人跟進，定要錢用得其所才行。他指，公司已設基金，基金持公司股份約10%，全用於慈善。

身家被低估 自爆逾300億

而對於如何登上福布斯，梁氏自己亦似處身雲霧裡。他指，當時突然有福布斯人員聯絡其秘書，「但連點解對方有秘書的電郵都不知道」，只知對方要求核對其身家數目是否正確，當時估計約150億元就登榜了。梁氏指自己對「估多估少」無多加理會，因物業未套現都不能作準，但他就不小心自爆說，身家應再翻一倍，為300多億元才對。

日股大跌 港股借勢調整

香港文匯報訊（記者 周紹基）標普500指數創下5年新高，但港股未受外圍刺激，早段略升後便乏力再上，午後更掉頭向下，一度跌近120點，尾市因A股回升令跌幅收窄。恒指全日收報23,635點，跌23點，成交增至812億元。前海管理局否認有「前海三大地主」之說，日前熱炒的部分前海概念股回吐，內房「抽水潮」繼續，令該板塊受壓。群益證券(香港)高級營業經理梁永祥表示，他個人較看好內銀股，內房股則需要小心選擇。

■港股昨跌23點，收報23635點。 中通社

他續說，港股昨日下跌估計是受日股大跌逾2%所拖累，出現借勢調整，相信未來幾天，大市還會反覆，資金仍會「炒股不炒市」。由於內銀股進入業績公布期，相信股價經調整後，有望再上，相反，內房股已累積巨大升幅，中央也未擬放寬樓市的限制，故內房股在「抽水潮」下先受壓。

前海效應 恒生中銀升2%

國指收報12,166點，跌30點。即月期指報23,618點，低水17點。藍籌個別發展，友邦(1299)表現突出重上30元上，收市升1.83%，推高恒指19點。因前海概念而在日前急升的招商局(0144)顯著回吐，跌4.23%，收報27.2元。不過，恒生(0011)及中銀(2388)被指有望成為前海首批跨境人民幣貸款行，令股價受惠而逆市升2%。

前海管理局否認有「三大地主」說法，除招商局外，中集(2039)跌2.43%，深圳國際(0152)全日反覆，曾升過一成，收市仍升1.8%至1.11元，成交多達19.7億元，位居成交榜首。

內房股「抽水潮」影響下，該板塊受壓，中海外(0688)跌2.4%，擬發美元優先票據的綠城(3900)及恒大(3333)挫逾3%，禹州地產(1628)遭股東配售減持，全日大插16.5%，收2.22元。

國美連跌兩日後反彈7.5%

國美(0493)旗下的香港分店撤出本港零售市場，國美股價連跌兩日後大反彈，尾市抽升7.5%至1.01元。落實向大股東收購地皮的深控(0604)復牌，股價一度飆升超過兩成，收市報3.91元，升16.37%。新股繼續熱炒，滉達富(1348)首日掛牌，一度高見2.07元，升38%，收報1.66元，比招股價高一成。

美通脹料升溫 港樓奴閉翳

香港文匯報訊（記者 黃詩韻）施政報告無辣招，市民入市信心又復熾，但小市民要「上車」，還要留意美國加息情況的進展。一旦美國加息，供樓負擔必會增加，樓價下調壓力亦隨之增大。據彭博報道指，美國國債市場通脹預期升至3個月新高，並有經濟學家預計，即將發佈的華府報告將顯示，美國樓價上漲速度可能創下6個月以來新高。

通脹掉期顯示加息趨近

財爺曾俊華早前提醒有意置業人士，要留意美元利率的走勢。市場人士預測，美國可能會早過2015年進行加息。財爺指，如果美國提早加息，香港樓市將受影響，呼籲市民注意利率回升至正常水平時，能否承受起供樓的負擔。

市場料美經濟好轉所致

美聯儲上月將利率變化與失業率掛鈎，美國債券孳息率回升，令市場更相信美國將於2015年前上調利率。同時，根據彭博報道，通脹掉期合約（Inflation Swap）於1月21日的價格，創下去年10月11日以來最高水。通脹掉期合約是投資回報將根據到期日時，消費物價指數（CPI）的表現來決定，視乎指數超越或低於預先指定水平的程度而定。而投資者預計折合年增長率的消費物價指數，其價格漲幅將達到2.49%。通脹預期上升，推動加息壓力。

報道更引述瑞穗信託銀行駐東京高級策略師淺岡均的意見，解釋通脹預期上升，主要由於聯儲局的資產負債表規模今年內還將持續擴大，加上美國的經濟指標有改善，市場預計美國經濟將會好轉。

另外，根據彭博調查經濟學家的預估中值，美國聯邦住房金融局(FHFA)去年11月份的樓價指數可能創下5月份以來最大升幅，較10月份上漲0.7%。彭博全球調查亦顯示，全球投資者認為美國政府的財政狀況是世界經濟面臨的最大風險，近半數投資者正在削減持倉規模，主要由於預算談判仍未有結果。

堅持強勢美元，你呃人！

香港文匯報記者 卓建安

財經述評

繼美國聯儲局推出有QE4之稱的每月850億美元購買債券計劃後，日本央行於本周二宣佈推出日本版的QE，其規模甚至較美國更大，從明年開始每月購買金融資產的規模高達13萬億日元（約1,470億美元）。事實上，貨幣戰爭已經發動，而其他國家相信也不會坐視不理，貨幣亂象已不可避免地發生。

新科財長首務撒謊

美國財長雅各布．盧上任後第一天所做的第一件事就是要撒一個謊，他表態稱「我支持強勢美元」，以此來讓市場放心美國這項長期政策不會發生改變。不過，看看日圓匯率已跌至兩年半低點，而且全球各國考慮對日本央行的所作所為採取應對措施，沒有甚麼比「堅持強勢美元」這句話離事實更為遙遠。

值得一提的是之前日本首相安倍晉三在宣佈推出日本版的QE之前，外匯市場已「收到風」，大量日圓沽盤已令日圓匯價下跌，到他宣佈有關消息後，更加劇了日圓匯價的跌幅，日圓匯價跌至兩年半的低點。

貨幣戰爭悄然開打

近期日本央行不費一分一毫，輕易達到令日圓匯價下跌的目的，但是，日圓匯價如此輕易下跌，更加深了市場對全球進一步爆發貨幣戰爭的擔憂。翻開過去國際貨幣歷史可以看到，在2004年3月之前的15個月，日本政府斥資35.2兆日圓（3,910億美元），規模超過台灣GDP，試圖壓低日圓，但以失敗告終。

美日競相QE，相信中國肯定不高興，不僅是因為美國QE，美元貶值，令中國持有的美國巨額國債的價值大幅縮水，而且美日兩國均為中國的出口大國，兩國貨幣貶值，令中國產品的出口競爭力下降，將影響中國產品出口。

那麼其他國家的態度又如何呢？韓國、俄羅斯、泰國等央行領導人最近已經在關注日本央行的行動，並表示對本國貨幣的升值表示擔憂，必要時將會採取措施來保證匯率的平穩。菲律賓總統阿基諾三世也表示，菲律賓政府可能在國內市場籌借美元，減緩菲律賓披索的升勢。

IMF出口術太天真

僅限於描述核戰爭的「確保相互摧毀」在外匯市場也同樣適用，這種可能出現「兩敗俱傷」的結果不能不引起市場的擔憂。國際貨幣基金組織(IMF)總裁拉加德上周講話時稱，「威脅報復」應當會阻止貨幣競相貶值的衝突。不過，拉加德的講法未免太天真了，因單靠「出口術」來避免貨幣戰爭無疑是天方夜譚。