

結婚出生率增 中產換樓潮至

調查：近半人最想住港島 盼放寬按揭

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘)《施政報告》出台半個月，市場仍然就內容焦點的房屋政策議論紛紛，但報告明顯較少提及協助中產階層換樓的措施，大多只是針對基層「上樓」。有代理行指出，近年本港家庭入息中位數節節上升，而結婚數目創歷史新高，加上出生率與日俱增，相信中產階層會帶動新一輪換樓熱潮，推高今年樓價升5%至10%，建議政府可考慮放寬按揭限制及設立置業貸款等，協助中產換樓。

香港置業高級執行董事伍創業昨表示，若政府不放寬換樓門檻，中高價二手住宅供應量會不斷減少，因而降低物業流動性。事實上，目前中價物業二手交投佔48%，為最多中產一族最希望購置的物業價位，當中港島為中產最希望於置業的區域。

理想價位500萬至1000萬

港置上周就「中產人士置業意向」向每月家庭收入超過四萬元(即超過購買居屋的最高家庭入息上限)之受訪者進行電話問卷調查，收回257份有效問卷結果顯示，近一半受訪中產最希望於港島區置業，約33%最理想物業價位是500萬至1,000萬元，而且佔37%中產族最希望政府放寬按揭貸款限制。伍創業認為，政府應積極回應中產人士置業需求，如提供放寬按揭限制、設立置業貸款或稅務寬減等，協助不同階層市民置業。

月供不逾2萬 港島大屋苑選擇少

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 代理行港置日前訪問了257個月入4萬元以上，打算換樓的家庭，調查結果顯示，接近一半受訪者最心儀港島區物業。以家庭入息為4萬元、按揭年期25年作基數，以現行息率及金管局規定供款比率不逾收入一半來計算，有關家庭最多只能購入650萬元的單位，以適合家庭居住來看（兩房至三房），此價碼在港島大型屋苑的選擇已經不多，想買太古城或海怡半島的話，需付出較高首期才能達成心願。

700萬樓盤最高借420萬

用家若真的可負擔得起7位數字的首期的話，港島區的大型屋苑當中仍然有得選擇。如選擇港島區鯉魚涌太古城，現一個建築面積678方呎戶，叫價680萬元，按金管局規定700萬元以下樓盤，按揭貸款額最高為420萬元，即是買家的首期開支而達293萬元，同樣以按揭利率2.3厘，供25年計算，每月供樓負擔比率亦增至約46.1%。若買家沒有這麼多首期，就只能選擇更細的單位，以貨就價。

又以同區康怡花園為例，C座中層建築624方呎現有一放盤，開價650萬元，以按揭利率2.3厘，供25年計算，月供約18,400元，但供樓負擔比率為40,000元的46%，極為貼近金管局供款與入息比率的五成上限要求，首期盡惠230萬元。另一個較可取的選擇則是位於鴨脷洲的海怡半島，3期美崙閣(18座)高層C室，建築面積745方呎，套3房間隔，開價698萬元，按揭利率2.3厘，以25年按揭計，月供約18,400元，供樓負擔比率同為40,000元的46%，仍勉強可買得起，但首期要付278萬元。

其實，不論就樓價高低及供樓負擔比率而言，均以新界區較為相宜，選擇亦

較多，但明顯與中產渴望買港島樓的心願有所違背。港置高級執行董事伍創業表示，以早前成交之將軍澳新都城2期建築面積516方呎的低層單位為例，該物業放盤價約375萬元，假設按揭成數為九成，買家之上車成本約需50.3萬元。以按揭利率2.3厘，供25年，並家庭入息為4萬元計，每月供款額約1.53萬元，供樓負擔比率約38.2%，水平維持健康。

新界區價錢相宜選擇多

買一伙太古城的2房戶與一伙將軍澳新都城的2房戶相比，供樓負擔比率足足相差7.9個百分點，而且由於太古城樓價高於600萬元，最高只可做七成按揭，令首期連雜費開支幾乎貼近300萬元，比起買新都城可借九成按揭，首期支出足足相差近5倍。理想歸理想，中產朋友諒諒吧。



■伍創業(中)認為，政府應積極回應中產人士置業需求，協助不同階層市民置業。旁為李志成(左)。黃嘉銘 攝

供應未能應付短期需求

此外，去年本港家庭入息中位數已增加至約2.96萬元之新高，遠超97年時約2.35萬元；同時，政府統計處資料顯示，11年本港之結婚數目已上升至5.84萬之紀錄高位，期內本港嬰兒出生數目亦逐步由03年時約4.4萬增至11年的5.7萬個，本港家庭置業基礎更趨穩固，令一眾中產買家亦較傾向置業。伍創業預期，儘管預計今年房屋

落成量或由去年約1.19萬增至約1.49萬個，數量未必足以應付市場短期對置業之殷切需求，有助支持中上價物業向上走，今年樓價將升5%至10%。

今年樓價料推升5%至10%

行政總裁李志成補充，在過去一年，500萬至1,000萬元之中價樓合共錄得約1.21萬宗註冊，佔整體二手註冊比率由2011年約14%增加至17%，創出紀錄新高。



■海怡半島套3房間隔，開價698萬元，按揭利率2.3厘及25年計，月供逾萬八，首期要付278萬，月入四萬勉強可買得起。

觀望美議息 港股窄幅上落



■期指結算前夕，港股窄幅上落，收跌16點，成交連同高盛配售工行上板，共758億元。

香港文匯報訊 (記者 周紹基) 期指結算前夕，加上市場觀望美本周議息，港股窄幅上落，恒指收報23,655點，跌16點，跑輸一眾亞洲股市，成交連同高盛配售工行(1398)上板的78億元，共有758億元。永豐金融集團研究部主管涂國彬表示，市場關注聯儲局議息會議後，會否透露未來息口去向的消息，加上碰上臨近期指結算，令昨日轉倉活動頻繁，大市只能於23,500點附近徘徊。

他又說，部分細價股經調整後，昨日已回復平穩，使全日升跌的股份數目相若，大市波幅亦只有約100點，顯示大部分獲利盤已消化。涂國彬料，臨近春節假期，大

市觀望氣氛一般較濃，惟部分資金仍流進一些快將公布業績的股份，若業績數據理想，有關股份將造好。例如聯想(0992)今天公布第三季業績，市場憧憬其業績理想，昨日先行炒上，全日升5.19%至8.53%。

炒數據績佳 聯想濠賭股受捧

另有一些重要數據公布的板塊，也獲得資金青睞，好像澳門將於本周五，公布1月份澳門博彩收益數據，濠賭股也見炒作，其中美高梅(2282)升2.3%，創上市新高。涂國彬又指出，不少資金選擇在假期前，流向公用股避險，中電(0002)、電能(0006)、煤氣(0003)均升，香港電訊(6823)更升2.57%，連港鐵(0066)也報升。

即月期指高水13點，國指收報12,077點，跌22點。再遭高盛沽售的工行成交大增至115.7億元，相關高輪交投激增10倍，該股全日跌2.19%報5.82元，仍高於5.77元配售價。內地電力股有追捧，華能(0902)升2.59%，潤電(0836)升1.46%，華電(1071)升1.3%。

配股消化 星獅插13%後「拗腰」

將改名為金地的星獅地產(0535)配股「抽水」，股價曾一度插13%低見0.8元，但仍高於配售價0.78元，午後「拗腰」反彈至0.91元，只跌1%。國美(0493)發盈警，但利淡消息已消化，全日反而倒升1%。績差股還有李寧(2331)，同樣逆市升3.1%，主要因瑞銀唱好。華置(0127)繼續炒派息，股價再升3.7%。

東方匯理：內企將受惠經濟回升

香港文匯報訊 (記者 劉璇) 東方匯理資產管理亞太區首席投資總監葉栢謙昨表示，亞洲區股市今年前景正面，主要受惠多項正面因素支持，因此看好中國市場及其內需板塊，內地經濟已見底，料今年有較佳增長。他估計今年中國企業有10%至15%的盈利增長。

宜增持股市 看好內需板塊

葉栢謙預料，亞洲經濟在今年或會更趨強勁，區內貨幣政策將會有所放寬，預期亞洲區股市整體企業盈利增長約10%。就內地而言，他認為內地經濟已見底，加上股市估值普遍低於過去五年平均水平，市場數據顯示，內地和本港股市市帳率分別為1.5倍及1.3倍。葉栢謙稱，內地今年經濟增長料為7.5%至8%，是亞洲地區增長主要動力，預計環球利率仍會維持低水平，相信低息環境於短期內不會出現改變。撇除重估的風險後，該行料內地上市企業的盈利增長可達10%至15%，因此看好內需相關板塊，包括醫藥股，但內銀股並不被看好。

港股方面，葉栢謙預期企業同樣有雙位數盈利增長，亦看好零售板塊，尤其奢侈品行業，因為該行業將主要受惠於內地旅客訪港人次上升。此外，濠賭股以及部分工業股或可受惠於美國經濟逐步復甦。葉栢謙認為，由於定息產品於去年已取得非常突出的表現，估計今年定息產品會跑輸股市，因此建議今年增持股票，預計回報跑贏債市。

亞洲前景佳 加快拓展業務

東方匯理資產管理行政總裁Yves Perrier表示，該行旗下管理資產截至去年9月底止已達到1萬億(美元，下同)，於上周五(25日)正式於台灣成立投資顧問公司，以加快拓展亞洲業務。現時該行在亞洲管理的資產已超過700億元，在亞洲(日本除外)資產管理公司中排名16，未來目標將亞洲管理資產於三至五年內增至1000億元，並躋身為區內的十大資產管理公司之一。在成立台灣公司後，該行會繼續維持每年環球增聘100至150人的計劃，當中法國的員工會佔較大比例。

B轉H股 22公司機會最大

香港文匯報訊 (記者 劉璇) 在中集成功由B轉H後，萬科B緊隨其後，其他B股中又有多少有機會轉來H股呢？國泰君安國際(1788)報告指出，滬深兩市107家B股公司中，有22家公司最有可能推進轉板計劃。其中，房地產股3隻，除已公布轉板方案的萬科B外，還包括招商局B和金橋B；生物醫藥板塊2隻，家用電器板塊2隻；食品飲料板塊2隻；以及汽車板塊3隻等。

市值盈利可滿足要求

報告認為，參考中集的經驗，深市包括交易系統在內的相關IT服務都已設置好，深圳B股和港股均採用港幣交易，深圳上市的B股公司轉板更加容易。另外，大市值公司更有可能獲得香港方面的上市批准，預計在轉板的初期推進階段，10億港元的市值是最低限，目前滬深兩市達到此門檻的B股公司共有52隻。其中，有更好盈利前景的公司獲得監管層批准的可能性更高，也可獲得海外投資者的更大投資興趣。根據可獲得的市場一致預期，該22家公司於2012年或2013年取得盈利增長的概率較大，2011年收入以及2009至2011年盈利也滿足港交所的上市要求。

時計寶傳超購649倍

其他新股方面，時計寶(2033)已於昨日中午截止公開發售。市場消息透露其初步已錄得649倍超額認購，凍結資金526.5億元，並以招股價的上限1.35元定價。由於公開認購已遠超100倍超購，故要啟動回撥機制令公開發售佔是次招股比例由10%增至50%。

榮陽計劃4.13元定價

市場消息指，昨日截飛的榮陽實業(2078)計劃定價於4.13元，即招股價區間3.46至4.5元的中間偏上水平。按發售3億股計，集資額12.39億元。市傳榮陽實業公開發售獲約52倍超額認購，凍資約73億元，回撥後公開發售比例將由10%升至40%。有消息稱該股公開發售獲1.4萬名投資者認購，為去年人保(1339)之後最多投資者認購的新股，共獲得12張「頂頭槌飛」。

永隆有意前海設分支



■黃睿透露，去年永隆的人民幣存款增長約兩成。網上圖片

香港文匯報訊 (記者 卓建安) 前海日前簽訂20億元(人民幣，下同)的跨境貸款項目，有份簽訂貸款項目的永隆銀行助理總經理黃睿昨日表示，預計前海對人民幣貸款的需求不會快速增加，而未來貸款的利率會逐步上升。他並透露，永隆銀行有意在前海設立分支機構，但現時未有具體計劃。

據公佈，在前日前海簽訂的20億元跨境貸款項目中，其中包括永隆銀行與兩家前海企業實通天下供應鏈和華建股權投資簽訂的貸款項目。黃睿昨日出席簡報會時表示，前日香港銀行在前海簽訂的貸款項目，部分人行已發備案表，即企業可即時提取貸款，部分則為協議，需要到人行備案。永隆簽訂的兩個貸款項目均獲人行備案，金額約數千萬元。

貸款需求及貸息料漸上升

在談到前海跨境人民幣貸款前景時黃睿表示，目前前海簽訂的主要為開發貸款，主要用作「修路、修房子等基礎設施建設」，其實香港銀行對有關貸款發放是比較審慎的。根據有關規劃，前海將興建70多幢寫字樓。他表示，前海的前期開發需要兩、三年時間，而到前海開發的後期，將主要涉及企業經營性的貸款，其需求會增加。

據報道，此次香港銀行簽訂前海貸款項目的利率約4至5厘，較目前內地銀行基準貸款利率6厘為低。黃睿表示，其實目前內地銀行的貸款利率可以下浮30%，即最低利率可達到4.2厘。黃睿的言下之意是香港銀行的貸款利率未必有絕對的優勢。

利率因素非內企唯一考慮

黃睿續稱，預計未來前海跨境人民幣貸款的利率會逐步上升，而內地企業尋求香港銀行貸款，未必全部考慮利率因素，譬如香港銀行的服務質素以及與香港銀行在其他方面的合作機會。他說，前海的企業若拓展海外市場，譬如在海外收購方面香港銀行也可以在貸款方面配合支持。黃睿並透露，永隆對前海設立分支機構有興趣，但目前未有計劃，而前海將會首先爭取大銀行設立分支機構。目前永隆在深圳已設立一間分行和一間支行。

去年香港銀行曾掀起人民幣存款爭奪戰，有銀行的存款利率甚至較內地更高。對於今年香港銀行的人民幣存款利率走勢，黃睿認為，不排除香港銀行還會爆發階段性的人民幣存款爭奪戰，但預期整體人民幣存款利率會保持平穩。他並透露，去年永隆的人民幣存款增長約兩成。