

# 龍年股樓齊豐收

## 樓價升逾27% 股市漲15%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)龍年股樓齊豐收,樓價年升27.35%,股市年升15.44%,樓價遠跑贏股市,本地地產股成為大贏家。中原城市領先指數(CCL)全年升27.35%,最新報120.66點。連學者亦直呼今天樓價「超貴」,提醒市民不要被眼前的「供平過租」蒙蔽,以為自住無問題就一窩蜂入市,要知道買樓是一項長遠投資,息口不會一直低企,「10年8載樓價一定跌」,短暫快樂只會換來長久的苦。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示,CCL連續三周創歷史新高,升穿120點水平,最新報120.66點,按周升1.29%,連升四周共4.37%。本周指數主要反映1月16日施政報告後的市況。由於臨近新春長假期,樓市成交減少,將會令樓價升勢放緩,升勢可能不及新春前,有待2013年3月上旬公佈的CCL開始反映。

### CCL再破頂 四周升4.4%

近日市場流言紛沓,指政府年前會出新招遏樓市,但最終昨日並未見政府行動。香港置業高級執行董事伍劍業表示,樓市走勢相當敏感,流言四起的確會令市民心理上有所負面影響,即使未有「兌現」,但政府多番出口術,相信市民亦會睇定先;加上農曆新年市民外出旅遊的人數相當多,預計新春銷情會放緩。

### 觀望濃 新春銷情料降

他又說,樓價之所以不斷上升主要是外圍環境所致,低息環境,以致每次出招都作用有限,樓價繼續攀高,市民依然無法置業,希望政府若有新招,可以以措施幫助真正有自住需求的人士買樓。

城大建築科技學部高級講師潘永祥表示,過往政府推出樓市措施,明朗化後市民就會入市。但最近社會的聯法有變,入市處於一種微妙矛盾的狀態,樓價再升,政府肯定會壓市,但不買的話就會樓價就不斷升,雖然昨日政府未有如傳言般出招,但相信市場仍



未能釋除疑慮,市況要到新春後才会有較清晰的輪廓。

他提醒,今日的樓價已相當高,市民千萬不要心存「買嚟自住唔」的入市心態,指這種想法「好錯」,用家入市時亦要小心,除非單位是必須買,或相當優質的「心頭好」,否則最好暫緩入市。

### 樓價超貴 入市要小心

他又說,雖然現時超低息環境會令用家有「供平過租」的想法,以為租幾年都值回票價,但事實是樓價並非長升不跌,加息「必然會出現」,意味樓價數年內一定會下跌,再加上額外印花稅的緊箍咒,自住

的必須要持有三年以上,但「10年8載樓價一定跌」,而且政府亦不會坐視樓價不斷升,今天入市還要顧及政策的因素,「短暫快樂只會換來長久的苦」。

CCL上升的同時,四區大型屋苑樓價指數亦全面上升,港九新界東三區均創歷史新高。港島區指數連續三周創歷史新高,報129.70點,按周升1.01%,連升四周共5.12%。新界東區指數亦連續三周創歷史新高,報117.19點,按周升0.35%,連升四周共4.99%。九龍區指數創歷史新高,報121.06點,按周升2.80%。新界西區指數最新報99.81點,連續二周創九七後新高,按周上升1.11%,連升二周共2.19%。預期新界西指數下周可升穿一百點水平。



■有「炒家樂園」之稱的沙田第一城,龍年樓價急升45%,成交宗數居第二高。

## 一城升45% 「鑊氣」最盛

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)龍年十大藍籌屋苑全部樓價上升,幾乎有「沾手」就有賺錢,其中有「炒家樂園」之稱的沙田第一城不負眾望,龍年樓價急升45.1%之外,成交宗數亦有第二高,多達823宗,十大屋苑中最具「鑊氣」。新都城樓價升幅最癲,全年升幅竟達47.2%,令人咋舌,成交量由天水圍嘉湖山莊奪冠,全年多達1,222宗,是唯一破千宗的大型屋苑。

### 二手交投升8% 蛇年料轉遜

根據中原地產資料,十大屋苑的龍年升幅分別介乎13.2%至47.2%,九龍區樓盤升幅最平均,全線升30.6至47.2%。港島區升幅較慢,由13.2%至31.5%,鯉魚涌康怡花園為十大屋苑中升幅最慢,僅13.2%。細價物業為主的新界區,成交量多之外,樓價升幅亦相當明顯,東涌映灣園升27.6%。

交投資方面,美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,龍年即將過去,截至今年2月6日(年廿六)為止,龍年共錄得74,100宗二手住宅註冊登記個案,較兔年68,416宗增加約8.3%。不過,預期今年多個新盤登場,加上政府連番出招的持續影響下,估計即將來臨的蛇年,二手樓市交投未能夠持續向上,估計較龍年遜色。

### 嘉湖成交破千宗 傲視全城

龍年迄今只有嘉湖山莊一個屋苑二手註冊量能衝破一千宗關口,錄1,222宗登記。而宗數介乎500宗至1,000宗之間的屋苑則有6個,包括沙田第一城(823宗)、愉景灣(678宗)、美孚新邨(659宗)、太古城(542宗)、新都城(537宗)及黃埔花園(502宗)。若與兔年5個屋苑破500宗相比,龍年似乎略勝一籌,而該7個屋苑中,新都城按年升幅最突出,由兔年415宗升至龍年(迄今)的537宗,升幅達29.4%。

### 龍年十大屋苑走勢\*

屋苑	目前平均呎價(元)	龍年初平均呎價(元)	升幅(%)
新都城	10,791	7,330	47.2
沙田第一城	10,585	7,293	45.1
美孚新邨	9,223	6,968	32.4
海怡半島	11,755	8,939	31.5
麗港城	9,461	7,218	31.1
黃埔花園	11,351	8,689	30.6
嘉湖山莊	5,564	4,271	30.3
映灣園	8,333	6,532	27.6
太古城	14,097	11,309	24.7
康怡花園	11,023	9,741	13.2

\*根據中原CCL資料,將2013年2月3日平均實用呎價與2012年1月16日作比較

製表:記者顏倫樂

### 龍年五大升幅藍籌

股份	龍年底收(元)	兔年底收(元)	變幅(%)
新世界(0017)	13.70	7.72	+77.46
九倉(0004)	66.70	41.75	+59.76
華電(0836)	22.85	14.38	+58.90
潤置(1109)	21.25	13.69	+55.21
聯想(0992)*	8.72	5.755	+51.52

\*聯想將於3月4日加入

### 龍年五大跌幅藍籌

股份	龍年底收(元)	兔年底收(元)	變幅(%)
利豐(0494)	10.26	16.71	-38.60
聯通(0762)	11.70	14.54	-19.50
中煤(1898)	8.19	9.64	-15.04
中信泰富(0267)	12.24	13.93	-12.10
中鋁(2600)*	3.53	3.99	-11.53

\*中鋁將於3月4日被剔除

### 龍年五大升幅國指股

股份	龍年底收(元)	兔年底收(元)	變幅(%)
長汽(2333)	31.00	13.009	+138.30
中鐵(0390)	4.39	2.49	+76.23
華能(0902)	7.63	4.49	+69.97
民行(1988)	10.72	6.597	+62.49
中海油田(2883)	16.80	12.42	+35.25

### 龍年五大跌幅國指股

股份	龍年底收(元)	兔年底收(元)	變幅(%)
中興(0763)	13.94	22.30	-37.50
兗煤(1171)	12.86	18.18	-29.26
東風(0489)	11.92	14.46	-17.57
紫金(2899)	2.82	3.267	-13.68
廣汽(2238)	6.63	7.50	-11.59

製表:記者周紹基

### 上證綜指龍年升4.9%



## 港股「起」送龍年 來年料波動



香港文匯報訊(記者 周紹基)龍年最後一個交易日,港股低開高走,紅盤收市歡送龍年。受惠全球量化寬鬆政策,龍年恒指累計上漲3,106點,漲幅高達15.45%,市值也增加2.8萬億元。恒指全日只微升38點,收報23,215點,上下波幅166點,成交658億元。國指龍年就跑輸大市,只累升4.5%,昨日更逆市跌0.28%至11,649.7點。即月期指收報23,242點,升41點,高水27點。龍年地產股是大贏家,利豐(0494)則是最大輸家。

### 地產股大贏家 利豐大輸家

回顧龍年,年初曾一度氣勢逼人,猛衝上

21,760點高位,但其後因歐債危機及內地經濟增長放緩而節節向下,經歷令股民慘痛的「五窮六絕」,然後大市進入「死靜期」,每日成交只有400億元左右,一眾金融界人士都形容「慘過海嘯」。幸中遠太平洋(1199)升3%,其他航運相關股也表現亮麗,中遠洋(1919)漲5.4%,中海發展(1138)升3.17%,中海集運(2866)升4.2%,大連港(2880)升3.76%。

### 外貿數據佳 航運股亮麗

新世界(0017)成為龍年升幅最大股份,升幅近8成。受盈警及美國經濟不景影響下,利豐成龍年跌幅最大藍籌,跌幅逾4成,但昨日卻升1.38%。前數天沽壓強勁的地產股,昨日亦企穩,長實(0001)升0.5%,新地(0016)升0.58%,恒隆(0101)升1.16%,恒地(0012)升2.15%。

### 濠賭股回勇 家電股受捧

有部分資金趁大家過年時,悄悄找尋下一波炒作概念。家電股創維(0751)公布一月電視機銷量大升六成,股價即被炒高6%,帶動TCL(1070)亦升4%。近日回調不少的濠賭股,在調整後繼續獲得股民的「擁戴」,澳博(0880)炒升7.6%,是反彈力最強濠賭股,新濠(0200)漲5.1%,永利(1128)、銀娛(0027)分別升4.4及3.9%,藍籌金沙(1928)只升0.83%。

## A股紅盤收爐 龍年升5%



■龍年最後一個交易日,滬深A股雙雙收紅盤,總結龍年,滬指累升4.9%,深指累升5.5%。新華社

香港文匯報訊(記者 裘毅 上海報導)昨天是A股農曆龍年最後一個交易日,滬深A股延續窄幅震盪,雙雙收紅盤。滬綜指盤中見2,443點新高,收盤報2,432.40點,漲13點或0.57%,成交989億元人民幣(下同);深成指收報9,989點,漲84點或0.85%,成交895億元。本周滬指漲0.55%,深指漲1.72%,均連續兩周上漲。總結整個龍年,A股呈V形反彈,滬指累升4.9%,深指累升5.5%。下周為中國農曆春節長假,A股下週一起休市,直至18日恢復交易。

### CPI符預期 數據利好提振

國家統計局公布,1月CPI同比增長2%,而1月PPI同比降1.6%,基本符合市場預期。央行周四再次進行了4,100億元的14天期逆回購操作,加上周二歷史

天量4,500億元的14天逆回購,本周8,600億元規模創出央行單周歷史之最,釋放資金的規模幾乎相當於下調兩次存款準備金率。數據顯示,本周到期資金不到2,000億元,兩次逆回購之後,本周央行公開市場資金淨投放超過6,500億元,淨投放規模也創出歷史之最。而上海證券報指全國社保基金日前向部分基金公司委託管理的社保賬戶追加資金。上述消息明顯利多,昨兩市大盤除銀行、保險下跌,其餘板塊收漲,ST股一枝獨秀領漲。

### 後市看好 傾向持股過年

申銀萬國資深分析師錢啟敏指出,昨日板塊輪動跡象較明顯,雖然銀行保險股的調整仍在延續,但汽車、醫藥等熱點板塊走勢較強,令場內人氣凝聚不散;加上新公佈的經濟數據繼續透露出內地經濟持續復甦的信息,亦令大家認為行情未結束,傾向持股過年。