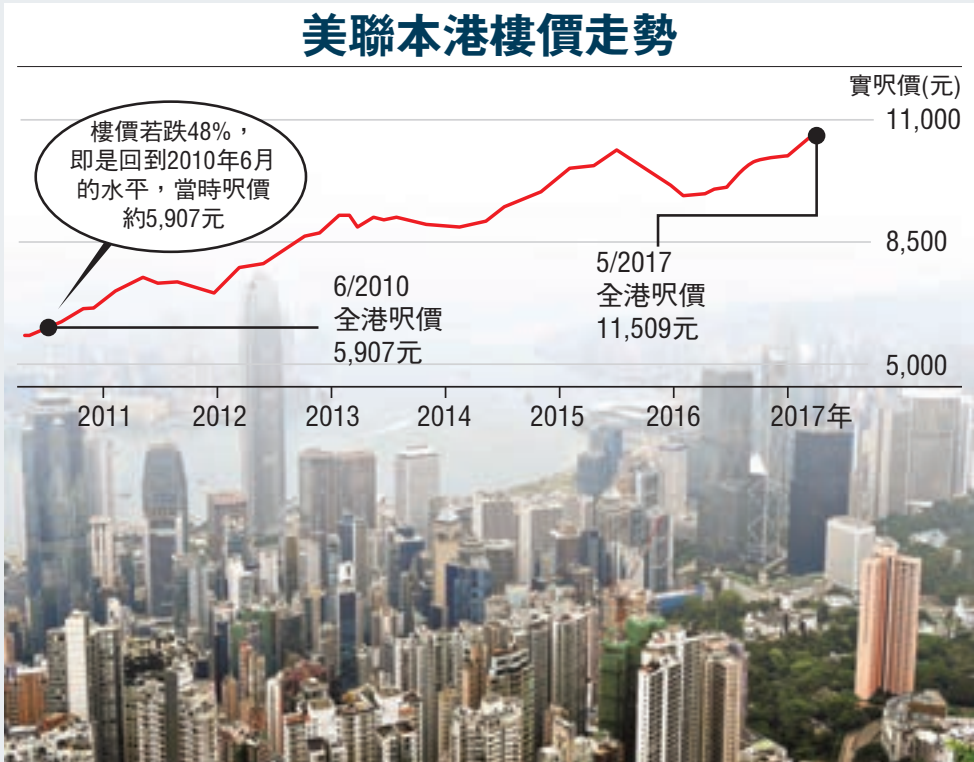


德銀又唱淡 樓價跌一半

未來十年人口增長見頂 私樓供過於求

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、顏倫樂）樓價一直乾升同時，繼續有大行唱淡。「大淡友」德意志銀行昨天指出，隨著本港人口轉變、供應大增，預計未來10年樓價將較現水平急挫近半。按業界數據計，樓價跌幅一半相當於返回2010年中水平，平均呎價約5,907元。不過，德銀近年不乏唱淡之舉，有學者坦言「聽落啞然失笑」，認為人口老化與樓價周期沒有同步影響，反而目前樓市仍有強勁反彈力，相信短期仍有上升空間。



德銀報告指出，本港人口面臨多項問題，包括自然人口增長已達頂峰，預期到2027年時將出現負增長；同時迎來人口老化問題，25至44歲的年齡層佔比會由目前的29%，到2026年將降至26%，至於60歲以上人口佔比則由目前22%增長至30%。該行又預計，未來入境移民減少，均影響未來住屋需求，預料未來10年房屋需求將轉弱，約33.8萬個單位，較政府預測的46萬個低26%。在需求減弱同時，供應不斷增加，未來10年內新住屋供應將增至約42.9萬伙，造成私樓供過於求。

人口老化 負擔能力將轉差

報告解釋，人口老化將嚴重影響社會負擔能力，因更少家庭可以取用最長30年期的按揭貸款，預期到2019年只有11.5%家庭可負擔私樓，加上未來加息預期，料整體負擔能力轉差，平均樓價於2017至2026年將會跌48%。當中，今年樓價將橫行，

明年及後年將分別跌14%及11%；而空置率則由目前的4%，到2026年將倍增至9%，屆時供求將回復平衡。

重回7年前 實呎價5907元

樓價跌近半是如何的概念？據美聯樓價走勢圖最新數據顯示，今年5月時全港私宅平均實用呎價為11,509元，倘由目前水平下跌48%，將返回2010年6月時的5,907元、即7年前的水平。事實上，近年樓價升勢有如火箭，反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新升至158.78點，與今年初比較已累升約一成，對比97年時亦高出60%。

莊太量：聽落啞然失笑

香港中文大學劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量指，德銀報告的立論站不住腳，「聽落啞然失笑」。因為報告內指2026年25至44歲人口會由現時佔29%

跌至26%，人口老化令供樓負擔能力下降，但必須要指出，樓價周期與人口年齡的周期沒有同步影響。

樓價仍會升 須注意風險

他預測，政府政策更影響樓價走勢，香港樓價未來難跌40%，樓市仍有強勁反彈力，反而仍有上升空間。但兩年後要注意市場會出現幾項負面因素，包括息口上升、市場由「負利率年代」回到「正利率年代」，而現在發展商以旗下財務機構提供的高成數按揭，亦可能成為計時炸彈。

回顧以往記錄，「大淡友」德銀多年前起已睇淡港樓，早於2013年，銀德已唱淡本港樓價可能跌一半，理由是上海自貿區及深圳前海的冒起將削弱本港競爭力，拖累本港經濟表現；而去年6月，該行就預期樓價從當時起至2018年底，將跌四成。如今看來，從2013年到現在CCL已反覆累升逾三成。

李小加：債券通增港國際「活水」



■李小加稱，「債券通」開通後，本港債券市場可迎來春天。 莫雪芝 攝

香港文匯報訊（記者 周曉菁）港交所（0388）行政總裁李小加昨於「人民幣定息及貨幣論壇」上表示，中國債券市場是世界上增長最快的債券市場之一，已成為僅次於美國和日本的全球第三大債券市場，很快或會晉升至第2位。「債券通」開通後，將為香港帶來更多國際「活水」，本港債券市場可迎來春天。

李小加強調，「債券通」將為香港帶來更多國際「活水」。尤其是開通南向通後，內地資金也會投資香港離岸債券市場，啟動香港債券市場的發展。通過大力發展人民幣貨幣期貨、貨幣期權、人民幣國債期貨等定息及貨幣產品，香港可以為海外資金提供豐富的風險管理工具，讓他們更加安心投資內地資本市場。

吸引國際資金參與中國債市

不過，李小加稱，「債券通」初期只會開通北向，近期內都不會開通南向，「不是不讓開，而是需求有變化」，現階段國際債息收益偏低，內地投資者可以選擇其他產品，需求不大。他認為，「債券通」像「滬港通」一樣，為全世界數量眾多但體量較小或對中國了解不多的國際機構投資者服務的，方便他們從海外參與中國債券市場。

工銀亞洲：風險偏好更豐富

昨在同一場合，工銀亞洲金融市場部



■畢可容稱，「北向通」對中小投資者而言是非常有意義的。 莫雪芝 攝

聯席主管畢可容指出，許多人擔心「債券通」會有外匯風險，但香港市場的衍生工具相對較成熟，可吸引海外的中小型投資者。當「債券通」「北向通」的啟動，由於當中沒有額度限制，降低了投資境內債券市場的門檻，對於中小投資者而言是非常有意義的，將會吸引新的不同類型的投資者，風險偏好也將更加豐富，持有國債、金融債以外的債券比例可能會逐步上升。

匯豐：初期機構投資者為主

匯豐資本市場亞太區聯席主管陳紹宗亦表示，「債券通」推出早期，會以機構投資者為主，即便有個人投資者，也會透過專業資產管理人參與其中。

花旗：技術性細節最受關注

花旗銀行香港證券服務地區總監陳金丹認為，市場十分關注「債券通」的技術性細節，如稅務、資金流入成本、法律監管等問題，需待具體內容公佈後，才可評估其中的風險，以及對市場的積極作用。

李小加還透露，港交所下半年計劃推出支持實物交割的人民幣、美元雙幣種黃金期貨及人民幣指數期貨，以進一步豐富風險管理產品系列。下半年亦計劃推出支持實物交割的人民幣美元雙幣種黃金期貨、LME貴金屬合約和人民幣指數期貨。

鄭志剛：港零售市場已回穩



■鄭志剛預期今年本港銷售額會錄低單位數增長。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 莊程敏）周大福（1929）昨公佈截至3月底止全年業績，股東應佔溢利同比升3.87%至30.6億元，每股基本盈利30.6仙，末期息每股派10仙，連同特別息共派30仙，與去年持平，全年派息比率為52.3%。執行董事鄭志剛於業績會上表示，香港零售市場已逐漸回穩，預期今年本港銷售額會錄低單位數增長。

周大福將淨減5分店

年內，集團營業額按年倒退9.4%至512.46億元，下半財年營業額增長4.4%，較上半財年倒退23.5%有改善。年內港澳及內地同店銷售分別跌12.4%及

5.2%，當中港澳地區的同店銷售於第四季度回復正增長，自2014財年第四季度以來首見。

董事總經理黃紹基表示，雖然業務有改善，但復甦之路仍相當漫長，計劃港澳地區於2018財年會關9至10間分店，同時亦會於住宅區開設4至5間分店，預期本港淨減少分店5間。公司指，未來會在內地選擇性開設零售點，長遠會開拓美國的批發業務。截至3月底止，零售網絡擴展至2,381個零售點，2017財政年度內淨增加62個零售點。

港澳區店舖獲減租35%

黃紹基又指，目前港澳區店舖續租平均減租約三成半，未來仍有三至四成的店舖需續租，相信未來一年街舖仍會有三成的減租，商場租金則會持平。

採新機制 降黃金對沖比率

經調整後的毛利率下降180個基點，主要由於黃金產品銷售佔比及珠寶貿易收入上升所致。周大福指，下半年度起逐步實行新對沖方式，當中對沖比率由固定的70%改為介乎20%至50%的浮動比率。由於對沖比率降低，所呈報盈利的波動性及黃金借貸的融資成本可獲減少。於3月底，集團的對沖比率約35%，預計今財年將全面實施新對沖機制。

恒生李慧敏退休 匯豐鄭慧敏接任

香港文匯報訊（記者 歐陽偉彤）恒生銀行（0011）昨宣佈，副董事長兼行政總裁李慧敏將於今年7月1日起榮休，空缺再次由母行匯控（0005）的高層空降填補。

該行宣佈，將由匯豐控股有限公司的集團總經理兼匯豐集團環球零售銀行業務主管鄭慧敏接任副董事長兼行政總裁，由7月1日起生效。

現年53歲的鄭慧敏每年總固定年薪為846.2萬港元，並可獲提供居所、按表現

計算之花紅以及適用於該行同級行政人員之其他福利，其董事委任將於本行2018年度股東周年常會結束後終止。屆時如獲股東通過其選任，鄭慧敏擔任恒生董事之任期將為3年，直至2021年度股東周年常會結束為止。

馮孝忠將下月退休

此外，馮孝忠將於7月4日起榮休，並不再擔任該行執行董事兼環球銀行及資本市場業務主管。

無懼港匯跌 港股23月首企穩26000

香港文匯報訊（記者 周紹基、周曉菁）恒指近兩年來，昨首次收於26,000點之上，收報26,063點，升88點，成交801億元，不過港匯就跌至15個月低位。昨日多間被沽空機構唱淡的股份開始反彈，最新的有達利（3799），該股反駁沽空機構FG，稱考慮採取必要法律行動，該股同時獲大摩唱好，令達利股價昨升近4%。至於瑞聲（2018）再升4%，通達（0698）升6%。

被狙擊股彈 達利獲大摩力撐

周三因被FG狙擊而跌6%的達利食品，昨日嚴正否認、駁斥及澄清FG對該股的指控，包括FG引用的數據與達利財務數據並沒有很強的關聯性，對達利公佈的廣告開支數據也沒做深入分析，故該股將考慮對FG採取法律行動。

同時，達利亦獲摩根士丹利發報告唱好，股價反彈4%，大摩認為，達利股價在未來60日，有80%的機會較同業顯著上揚，故將達利的評級調升為「增持」，目標價為6元。部分近日被狙擊的股份有反彈，其中藍籌瑞聲再升4%，通達升6%，其他科技股如舜宇光學（2382）勁升7.8%。不過，科通芯城（0400）再跌3.4%，敏華（1999）則續停牌。

李小加：沽空正常 造謠則違法

對於近日沽空機構頻頻狙擊本港科技股，港交所行政總裁李小加認為，沽空是正常的市場行為，但若不負責任散佈謠言

就是違法。他稱「沽空本身無問題」，尤其是機構通過研究後發現市場有問題，對港股、對上市公司都是有價值的。他表示，港股的沽空機制十分嚴格，公司要滿足一定交易量後才可被沽空。不過，他也強調，沽空時不能「落井下石」，一輪一輪向下沽，如果沽空機構存在發佈錯誤信息、欺詐、操作違規等行為，就是違法行為，一樣會受到監管機構的狙擊。

英國大選結果最快今天公佈，港股昨日反覆揚升，收市報26,063點，升88點或0.34%，是23個月來首次企於26,000點上收市。全日成交金額801億元。國企指數收報10,649點，升0.36%。港股升幅雖不大，但多個板塊包括汽車、航空及手機相關股份熱炒，帶動港股向上，惟亦有近500隻股份股價無升跌。

德銀唱淡本港樓市，認為在2026年前會大跌48%，故調低恒地（0012）及新世界（0017）的評級至「持有」，目標價亦有所下調，恒地及新世界齊挫1.1%。領展（0823）則獲多間大行提升目標價，股價再破頂升1.5%，收報62.6元。

裁員減成本獲唱好 國泰急升

個別股份方面，國泰（0293）裁員逾400人，獲富瑞越級調升評級，由「跑輸大市」升至「買入」，是率先唱好該股的券商。該行指，國泰裁員落實削減成本，故最新目標價亦由9.2元升至13.9元，國泰急升6.3%報12.54元，藍籌中升幅排第二，內地航空股亦見揚升。

預期新車熱賣 吉利再創新高

藍籌中升幅最大的，是近日超強的吉利（0175），內地傳媒報道，吉利旗下的高端品牌領克（LYNK & CO），近日首次參加港澳車展，並攜領克01準量產車型、03概念車型亮相，從領克廠家負責人處獲悉，領克經銷商的申請「火爆」，已收到來自全國超過1,100家經銷商的申請。

在新型號可能熱賣下，吉利股份爆升近一成，收報15.14元，再破頂。大和就發表報告，指吉利由今年至2019年，每股盈利增長皆強勁，故維持對該股長期前景正面的看法，給予「跑贏大市」評級，目標價15.5元。



■恒指昨升88點，為近兩年來首次收於26,000點之上，成交801億元。 中通社

（0006）交易單位皆為500股。

已更改英文名稱

長江基建同時宣佈，自今年5月10日起，公司名稱已由「Cheung Kong Infrastructure Holdings Limited」更改為「CK Infrastructure Holdings Limited」，相信「CKI」更能體現公司與主要股東長江和記實業（CK Hutchison）的關係。公司股份仍繼續以股份簡稱「長江基建集團」於聯交所買賣。

長建月底每手改為500股

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）上月有小股東於長江基建（1038）股東會上表示，希望集團將股份拆細，每手買賣單位由現時1,000股改為500股，當時主席李澤鉅回應指會考慮，結果一個月後即如願。

3萬多元夠買1手

長江基建昨公佈，公司從本月30日上午9

時正起，每手買賣單位將由1,000股更改為500股，主要為提高股份的流通性。這意味着，投資者僅用3萬多元便可買入一手過去6萬多元才能買到的長建股票。

長江基建過去12個月每日成交量多數介乎100萬至200萬股，高峰期也不過1,000多萬股。而長江系其他股份，例如長和（0001）、長實地產（1113）、港燈（2638）和電能