

# 樓市鬆綁 居民購房慾轉升

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）2017年的密集調控實施下，內地一二手住宅成交大幅減少，樓價也趨穩定，加上踏入2018年多地樓市傳出鬆綁消息，內地居民的買房意慾回升。上海有機構調查指，滬消費者購房意願和預期均有所增強。

由上海財經大學應用統計研究中心、上海社會調查研究中心上財分中心日前發佈的《2017年第四季度上海財經大學上海市社會經濟指數》顯示，儘管上海市消費者購房意願指數仍然處於中性值100點以下，但已經連續兩個季度呈現回升態勢。

## 買樓意願連升兩季

報告指，2017年第四季度上海市消費者購房意願指數為59.1點，同比下降14點，但環比上升8.1點；購房時機指數錄得67.5點，同比仍下降11.9點，但比上個季度提高了4.8點；指數在中性值100點以下，為悲觀區域，卻已連續兩個季度回升。

根據調查，16.4%的消費者認為當前是購房「好」時機，同比下降10.6個百分點，環比上升了4.8個百分點；認為時機「不好」的則為57.3%，同比增加3.4個百分點，環比下降3.3個百分點。

調查中，45.2%受訪者認為房地產市場調控政策有效，環比升7.6個百分點，比去年同期提高了17.3個百分點，是調查以來的最高點；僅27.9%受訪者對樓市調控投了不滿意票，比上季度下降2個百分點，同比則大幅下降17.5個百分點。

上海財經大學應用統計研究中心主任徐國祥分析，消費者對調控效果滿意度大幅提升，在嚴格限購限貸的環境下，期內上海土地供給出現了只租不售的導向，有助於消費者對市場形成較為長期的預期。

## 赴澳置業比例續減

至於內地居民海外置業方面，則隨著有關政府收緊對投資活動的限制而有所降溫。據彭博社報道，澳新銀行和澳大利亞Property Council的最新信心調查顯示，截至3月末，外國人在雪梨所在新南威爾士州購買的住宅，將佔全部購買量的18.1%，有關比例一年之內下降了



■今年多地樓市傳出鬆綁消息，內地居民的買房意慾回升。圖為上海市一在建樓盤。 資料圖片

5.5個百分點。在墨爾本所在的維多利亞州，該比例料將下降4.2個百分點。該報告調查了1,374家房地產開發商、顧問、承包商、經理和一些政府機構。

住宅銷量下降是因為內地收緊資本管制，以及澳大利亞收緊外國人買房的限制。據澳大利亞央行估計，外國買家之中有四分之三來自內地。去年，新南威

爾士州把外國買家的印花稅提高一倍，而維多利亞州從今年起對空置物業徵收空置稅。

雖然對住宅物業的興趣減退，但是外國人正大舉投資於維多利亞州的商業地產項目。前述調查顯示，3月份外國人在該州購買辦公室的數量將佔22.6%，15個月內成長6.9個百分點。

# 青島全面放開城鎮落戶限制

香港文匯報訊（記者 楊奕霞 山東報道）作為山東房價排名最高位的城市，青島近日發佈《關於加快推進農業轉移人口市民化的意見》，引發廣泛關注。該市將實施「租房即落戶」政策，全面放開城鎮落戶限制，計劃到2020年，實現106.5萬農業轉移人口落戶城鎮。

根據《意見》，為加快外來人口市民化，城中村、城邊村人口市民化和農村居民就地就近市民化步伐，青島將深化戶籍

制度改革，以合法穩定住所（含租賃）或合法穩定就業為基本落戶條件，全面放開城鎮落戶限制。同時，青島將加快取消購房面積、就業年限、投資納稅、積分制等落戶條件，優先解決農村學生升學和參軍進入城鎮人口、在城鎮就業居住5年以上和舉家遷徙的農業轉移人口以及新生代農民工等重点群體落戶問題。進一步簡化落戶程序，縮短審批時限，暢通遷移通道，實現具備基本落戶條件的外來人口「落戶

無門檻，遷入無障礙」。

對依法自願有償轉讓宅基地使用權及農房等地上附着物的農民，區（市）政府可給予合理補償或發放等額「房票」，在轄區內購買新建商品住房時抵作購房款。

## 升級改造35個特色小鎮

此外，青島提出到2020年，升級改造35個建制鎮成為特色小城鎮。在全市建

成50個產融結合的特色小鎮，其中省、市級特色小鎮20個左右，區（市）級特色小鎮30個左右。

業內人士表示，上述政策將加快部分農業人口的市民化進程，對於城鎮化率的提高等有積極的作用，有利於青島新型城鎮化戰略的推進。同時，對購房、租房需求的釋放都有積極的作用。尤其是新市民的導入，帶來較大規模的需求，相比鬆綁限購，此類政策更為積極。

匯金天下

第一金

First Gold

福而偉金融控股集團成員

高級分析師

陳偉文

黃金價格短期波動增逢低買入

近日常金短期波動增加，1月10日高見每盎司1,327.6美金，低位約每盎司1,308美金，高低波幅達19.6美金。預期金價高位回落，有下列因素。

彭博網站於1月10日報道，有消息人士指出，在北京的研究國家外匯儲備的高級政府官員，建議減慢或者暫停購買美國債券。1月10日美國10年期債券價格亦見大幅下跌。美元指數一度逼近年初低點，低見約91.97，其後反彈。筆者估計美元指數將會繼續上升，美元轉強，有機會令金價向下調整。

另外，1月11日美國總統特朗普再次和韓國總統文在寅通電話，特朗普說美國願意在合適的時間跟朝鮮對話。特朗普又強調在朝鮮對話期間，美方不會對朝鮮採取軍事行動。1月10日朝鮮兩年多以來首次高級別會談，雙方亦交換協議文本，並發表聯合聲明。朝鮮代表指，中斷近兩年的朝鮮西海地區軍事熱線已經重啟。韓國總統文在寅表示，如果條件合適，願意與朝鮮領袖金正恩會談。政治風險暫時略為下降，利淡金價。

黃金近期走勢，已經連升多日，破頂後高低波幅增，現價仍屬高位，加上以上因素，估計短期內金價有較大機會向下調整。投資者可以考慮逢低買入，見每盎司1,280美金買入。

美國10年期債券價格

黃金走勢圖

(以上內容屬個人觀點，僅供參考)

# 原油價格走穩 高收益債可留意

國際油價近期反彈突破60美元大關，為相關的高收益債券發行企業帶來好消息，並帶動短線利差大幅收窄。法人表示，若石油輸出國組織(OPEC)與美國頁岩油開發商能夠繼續嚴格執行減產動作，將有利於油價走穩，持續為高收益市場帶來助益。

受惠於OPEC減產效應，以及冬季用油旺季，造成原油供需情勢日漸收緊，國際原油價格延續去年8月以來的漲勢，順勢突破每桶60美元大關，並帶動商品原物料價格同步走高。由於高收益債發行企業中，有3成以上屬於能源等原物料行業，因而連帶受惠。

以美銀美林全球高收益債券指數為例，於2018開年後走勢急揚，與公債利差再度大幅收窄，上周五來到325點。

## 油組減產控供給 整體庫存降

第一金全球高收益債券基金經理人

劉書銘表示，綜觀本波原油減產效應有二：一是以沙特阿拉伯為首的OPEC延長減產協議，二是美國頁岩油公司為削減成本而減少產量，因此讓原油供給得到控制，整體庫存水位降低。

## 沙特阿美籌上市利好油價

市場盛傳，阿拉伯最大國營石油公司沙特阿美(Aramco)可能在今年下半年掛牌上市，在IPO利益的驅使下，OPEC減產協議有機會繼續執行，為油價帶來支撐作用。

## 全球高收益債券利差與油價走勢關係

劉書銘表示，除了供給面因素之外，今年全球景氣復甦，原物料需求增長，亦提供正面推力。而按照過去經驗，能源等原物料價格走高，都有

利於相關高收益債發行企業獲利表現，且違約率可望進一步降低，帶動利差收斂。因此，看好高收益債的持有價值，逢回建議加碼佈局。

# 英鎊呈技術疲態 支持位看1.3450

## 金匯出擊

英皇金融集團 黃美斯

彭博周三報道，負責評估中國外匯儲備管理的官員已建議放緩或停止購買美國公債。該報道發佈後，美國10年期公債收益率升至10個月高位，美元快速下跌，最低觸及91.92，之後緩步削減跌幅。周四早間，中國外匯管理機構的言論平息了中國可能將減少購買美國公債的憂慮。政府消息人士稱，有關中國考慮減緩或暫停增持美債的消息有可能引用錯誤消息來源，也有可能是一條假消息。言論傳出後，美元亦見進一步企穩，美元指數升見至92.50水準上方。

## 聚焦下周通脹數據

英鎊兌美元周三跌至近兩周最低的1.3472，因投資人在英鎊上漲後鎖定獲利。本月初英鎊攀升至三個月半月高位1.3612，延續了去年晚些時候的樂觀情緒，此前英國政府成功地與歐盟達成一項協議，令脫歐磋商得以進入到討論過渡期和脫歐後貿易關係的階段；但自那以後英鎊已見逐步回退。周三公佈的數據顯示，英國11月工業生產較前月上升0.4%，高於10

月份0.2%的升幅，較上年同期上升2.5%；但數據對英鎊影響甚微。投資者將聚焦於下周公佈的通脹數據，市場將開始臆測英國央行下次升息的時間。貨幣市場預期英國央行到2018年下半年才可能升息。

技術圖表所見，相對強弱指標及隨機指數已見回落，而MACD亦剛下破訊號線，示意英鎊兌美元很大機會將迎來又一輪下跌。下方支持先看一短期上升趨向線1.3450以及50天平均線1.3350，關鍵將會是起延自去年三月的上升趨向線位於1.3310，此區同時亦是100天平均線位置，需慎防若匯價跌破此區，或會破壞這十個月來的上升態勢。阻力位預佔在1.3590，進一步可參考去年9月份高位1.3656水平。

紐元兌美元周四升至三個月多高位0.7231。技術圖表所見，鑑於相對強弱指標及隨機指數均已達至嚴重超買區域，估計紐元再上升的動力將有限。較近支持會留意250天平均線0.7110。自去年11月17日低位0.6781起始的累計漲幅計算，38.2%及50%的調整水平為0.7060及0.7010，擴展至61.8%則為0.6955。至於向上阻力預佔在0.72及回看去年9月高位0.7435水準。

## 今日重要經濟數據公佈

|       |     |                                                                                           |
|-------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 05：45 | 新西蘭 | 11月建築許可月率，前值-9.6%                                                                         |
| 07：50 | 日本  | 12月銀行放款年率，前值2.7%；上週日本投資外國債券，前值買超4,342億；上週外資投資日股，前值買超762億；11月流動賬平衡，預測1.836萬億盈餘，前值2.18萬億盈餘； |
| 13：00 |     | 12月服務業景氣判斷指數——經濟觀察者調查，前值55.1                                                              |
| 17：00 | 意大利 | 11月經季節調整工業生產月率，預測0.5%，前值0.5%；年率，前值3.1%                                                    |
| 21：30 | 美國  | 12月經季節調整的消費者物價指數(CPI)月率，預測0.2%，前值0.4%；12月未經季節調整的消費者物價指數(CPI)年率，預測2.1%·前值2.2%              |
|       |     | 12月經季節調整的核心消費者物價指數(CPI)月率，預測0.2%，前值0.1%；12月未經季節調整的核心消費者物價指數(CPI)年率·預測1.7%·前值1.7%          |
|       |     | 12月每周平均實質所得月率，預測0.1%，前值0.1%；12月零售銷售月率，預測0.4%，前值0.8%；12月扣除汽車的零售銷售月率，預測0.4%，前值1.0%          |
| 23：00 |     | 11月商業庫存月率，預測0.3%，前值-0.1%                                                                  |