

# 100萬元錢搵錢



近年網上流傳一句潮語：「問君能有幾多愁，沒買騰訊沒買樓」。騰訊(0700)及樓市於過去多年可算是「長勝將軍」，投資其中一樣都足以令身家暴漲，很多人都嘆息走寶。不過，兩者去年皆遇上逆風，目前正處於利好淡交織，並非一面倒的處境。香港文匯報收到一位讀者有趣提問，指剛繼承了約100萬元遺產(現金)，到底應該投資騰訊還是樓市?今期《數據生活》就切實地為大家分析一下兩者的前景及風險，大家可按自己需要及情況作出投資選擇。

香港文匯報記者 莊程敏

## 100萬元置業點樣計

資金	100萬元
樓價	430萬元
按揭成數	83%(繳付保費方式)
首期	73.1萬元
AVD印花稅	12萬元 (首置香港永久性居民)
代理佣金	4.3萬元
律師費	6,000元
裝修家電	10萬元

註：以私樓計算 資料來源：經絡

以往績而言，騰訊(0700)自2004年上市時的3.7元，計及股份拆細因素，至今15年升幅近377倍。至於樓市方面，中原城市領先指數10年間亦升約3倍。以100萬元現金為例，按騰訊周四的收市價326元計，每手32,600元，100萬元再借盡一半存展50萬元，共150萬元可購得約46手。綜合目前市場34間券商對騰訊的目標價平均為430.5元計，潛在回報可達到48.07萬元。

業需付15%稅率，故買家於首年出售則要倒蝕7%，不過如果在3年後「鬆綁」後才出售，如樓價真的按「理想」每年升8%，屆時買家將會累積24%的樓價升幅，即賬面可賺96萬，非常可觀。

### 一二手樓選擇有限

隨著本港樓價飛升，400萬元的樓盤在市場上可謂買少見少，以中原地產的網頁顯示，約400萬元大多在屯門及天水圍等地區，以屯門麗寶大廈低層一個1房單位為例，面積248方呎，叫價380萬元，以按揭計算機計算，首期需80萬元，月收需達5萬元才能通過壓力測試，每月供款約11,659元，預計可租8,500元，買家每月亦需要補貼3,159元，未計管理費、差餉及維修費等。

祥益地產提供截至上上周四資料顯示，目前430萬或以下二手盤量(私樓加自由價公屋)在屯門區約有100個，最多盤源屋苑為山景邨、良景邨及利寶大廈，天水圍全區則不足10個。單計私樓，430萬元放盤有60個，最多來自「置樂三寶」(麗寶大廈、萬寶大廈及利寶大廈)，總共40個。至於天水圍私樓放盤無430萬元以下。

除二手盤，現時不少新樓納米盤入場費亦低至「4」字頭，早前億京新盤海日灣II公佈的首張價單中，全數54伙開放式單位折實樓價低於400萬元，可承造9成按揭，入場費最平單位來自1樓，面積243呎，折實359.8萬元，折實呎價14,807元。可是，現時新盤超額認購現象很普遍，如要購得心儀單位很靠運氣。

### 大行唱好騰訊前景

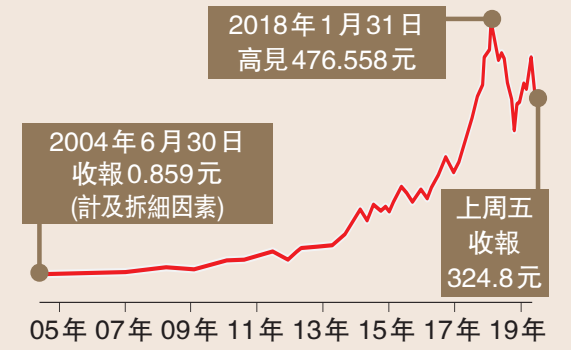
雖然騰訊股價最近跌不停，不少大行仍對騰訊前景充滿信心。法巴發表報告指，騰訊在工業互聯網上具優勢，現時騰訊已有100萬個雲伺服器及每日逾100T的流量，公司透露計劃在未來兩至三年將所有內部IT融入至雲端，而微信小程序則有助支持企業的系统建設，相信可助公司維持在社交及內容服務方面的領導地位。匯豐環球研究亦發表報告，指內地工業互聯網正在加速增長，料對騰訊未來收入錄重大貢獻，可抵消遊戲和廣告溫和增長影響，將目標價由457元升至460元，維持「買入」評級。

另一方面，如果買樓投資的話，按首次置業計，目前按揭保險計劃規定，400萬至450萬元樓盤可做到80%至90%按揭成數，如計入律師費、厘印、地產商佣金等雜費，假設入息條件通過壓測，粗略估算下100萬資金將可購入約400萬元樓盤。以過去5年樓價平均每年上升約8%計，根據2012年10月27日後政府調高的額外印花稅，買家於12個月內出售物

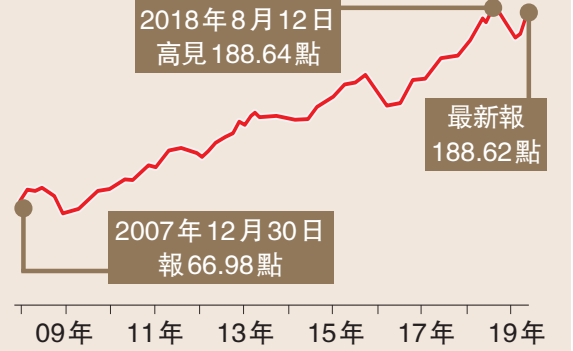
## 100萬元買樓及買騰訊比較

15年升幅近377倍	往績	10年間升約3倍
100萬再借盡一半存展50萬，共150萬購入約46手，大行平均目標價430.5元，賬面可賺48.07萬元	預計回報	假設購入400萬樓租出，按「理想」每年升8%，屆時買家將會有累積24%的樓價升幅，即賬面可賺96萬
遊戲審批速度回復正常、工業互聯網帶來收入	上升因素	短期內供應不會大增
宏觀經濟放慢、競爭加劇、政策風險、高基數效應、市盈率過高	潛在風險	中美貿易戰惡化、股市持續下滑、息口向上、供應增加
50%	槓桿率	可借8成按揭
無限制	限制因素	入息需要通過壓測或加上擔保人、3年內售出要交額外印花稅
股息、可隨時賣出套現	其他好處	供樓人士可扣稅
無	其他壞處	租出前可能要花錢裝修及維修，可能遇上租霸

## 騰訊2004年至今走勢



## CCL由2007年至今走勢



製表：香港文匯報記者 莊程敏

# 兩者暴升時代一去不返

香港文匯報訊(記者 莊程敏)往績大升並不代表之後都會升，事實上騰訊(0700)及樓市本質上都面臨不少風險。騰訊基金管理投資管理董事沈慶洪表示，騰訊早前因為新遊戲不獲審批導致股價大跌，故未來都仍有不少政策上的風險，加上騰訊去年盈利增長僅10%，但市盈率達到30倍，至少要增長3成才能夠符合這麼高的市盈率。不過，騰訊目前基數已經很大，難以再重複之前暴升神話，除非能到更多強大的增長引擎。

### 騰訊靠內地市場穩增長

騰訊近年亦積極發展遊戲之外的業務如雲業務

等，但這項業務賺錢能力仍低。在中美貿易戰下，中國應該會加快自己互聯網的發展步伐，例如5G等，故相信未來政策上亦會利好騰訊。他又指，在中國不開放互聯網市場的大前提下，騰訊、百度及阿里巴巴仍可繼續雄霸市場，預計騰訊繼續受惠於內地13億人口市場穩健增長不太難，不過高增長的誘因則欠奉。他建議，如果有100萬元資金，可考慮購入較穩健的公用股，例如中電(0002)及港燈(2638)等，當中以20至30萬元購買騰訊。

至於樓市前景，港大房地產學系講座教授鄒廣榮表示，樓市未來的利好因素似乎已經「無咩」，雖然供應在短期內都不會大增，但風險則

是環球經濟的不明朗。他認為，目前買樓自住可以，因為真的有需求，因租樓除有成本亦可能經常要搬遷，裝潢亦不能個人化。但現時買樓投資則不建議了，他解釋，現時爆發中美貿易戰，短期內中美兩國都有機會「放水」，放鬆銀根以維持經濟增長，不過長遠而言，兩國經濟都會受損，屆時樓市亦會受累。

### 樓市前景繫於造地成效

對於很多人認為樓市長線必升的講法，鄒廣榮不太認同，他認為如果政府的造地計劃全面落實，樓價的升幅未必能高於通脹。

## 保險解碼

# 無煙生活省保費

隨著普羅大眾的健康管理意識不斷提高，近年越來越多人開始關注吸煙所帶來的禍害。吸煙人士除患肺癌的機會率比非吸煙者高十倍以上，也有機會引致心血管、呼吸系統及生殖系統等疾病。長期接觸二手煙的人患上與吸煙有關疾病的風險，甚至比吸煙者還要高。

吸煙除影響身體健康，還會消耗錢財。吸煙者不單止要長期花錢買煙，其實還有其他成本。相信很多人都知道，保險公司會按受保人的年齡、病歷及身體狀況等等作為釐定保障計劃的保費標準，而吸煙習慣就是其中一個重要考慮因素。由於吸煙人士有更大健康風險，保費一般也會較非吸煙人士為高。根據AXA安盛數據顯示，在35歲至50歲的客戶群中就有約8%為煙民。

### 保費回贈推動戒煙

有見及此，最近有保險公司就某些醫療或危疾保障計劃推出戒煙獎勵活動，成功戒煙的參與者可獲保費回贈，協助重建健康生活。有意參與計劃的客戶先簽署一份「戒煙約章」，

承諾於第二個保單續期日前成功戒煙。客戶只需於指定時期內前往指定化驗所進行免費尼古丁測試，證明已戒煙並符合其他指定要求，就有機會獲得首兩年吸煙與非吸煙人士之保費的差額作為獎賞，隨後保費會調低至「非煙民級別」。

戒煙是一項知易行難的行動，極需要家人、朋友以及專業團體的扶持鼓勵。因此，該項活動更會提供全面的支援服務，包括定期參與計劃的客戶發放電子通訊分享戒煙小貼士，亦會與中醫合作，向客戶發放戒煙資訊，例如針灸戒煙、中醫戒煙治療等，從不同途徑協助客戶戒煙。

其實，參與戒煙計劃不單只為客戶節省保費開支，更重要的是為了自己和家人的長遠健康作打算，遠離尼古丁，減低患上相關疾病的機會。

資料來源：香港吸煙與健康委員會  
註：保險產品的賠償須受有關保單的條款及不保事項限制。  
■AXA安盛首席壽險產品總監左偉豪

## 財技解碼

# 人幣大幅貶值壓力不大



5月初以來，人民幣兌美元匯率由6.7左右貶到6.9左右，引發市場關注。從基本面向看，中美貿易衝突升級是人民幣貶值的直接觸發因素，同樣情況去年也發生過。但當前中美經濟基本面差距縮小，美國聯儲局也暫停加息，人民幣大幅貶值壓力不大。

### 今年貨幣走勢一波三折

今年初以來，人民幣兌美元匯率走勢可謂一波三折。年初至2月底，人民幣兌美元匯率升值2.5%。2月底至4月中旬，人民幣兌美元匯率呈現水準盤整態勢。4月中旬至5月下旬，人民幣兌美元匯率從6.70貶值至6.91，貶值約3%。

年初人民幣兌美元匯率升值，有兩個主要原因：一是中國經濟企穩止

跌，以及市場對於美國經濟增長前景的信心轉弱，中美雙邊長期利差重新擴大；二是中國的跨境資本流動明顯改善。

至於導致近期人民幣兌美元匯率貶值的主要原因：一是中美貿易摩擦再度加劇；二是中美雙邊長期利差再度縮小。

從經濟基本面的角度分析，5月初特朗普宣佈將對從中國進口的2,000億美元商品關稅稅率從10%提高至25%，並威脅對另外3,000億美元商品也徵收關稅。中國也進行相應反制。類似情況在去年也發生過，去年9月美國宣佈對從中國進口的2,000億美元商品徵稅10%，此後兩個月，美元兌人民幣匯率從6.8附近下跌至6.9。

市場擔心貿易戰會對中國經濟帶來負面衝擊，根據IMF的研究，如果美國對所有從中國進口的商品徵稅

25%，或將降低中國經濟增長率0.5至1個百分點。從交易層面看，今年以來，中美利差持續走擴，由1月最低的0.3%升至4月最高0.9%，近期開始收窄至0.85%。根據跨境資本流動，利差的變動將導致投資者在匯率市場上進行交易，因此中美利差走擴導致近月人民幣匯率貶值。

### 中美增長形勢此起彼落

與去年不同的是，去年美國經濟一枝獨秀，美聯儲激進加息，美元指數持續上升。今年多數先驗指標顯示美國經濟放緩，美聯儲暫停加息，美元指數上漲動力也比不上去年。今年首季中國經濟增長超預期，兩國基本面的差距已沒去年那麼明顯，即使在加徵關稅力度比去年更大的情況下，人民幣也未明顯大幅貶值。

■太平金控·太平証券(香港) 研究部主管 陳羨明