

港股短期再作突破不易



耀眼之選

植耀輝

耀才證券研究部總監

明顯，要再向上突破似乎不易。同時A股開始休市，至2月24日復市，相信恒指短期於26,400點至27,000點附近窄幅上落。

港股上周走勢相當反覆，恒生指數最高曾升至27,400點水平，但受科技股及金融股拖累下，上周五(13日)一度跌至26,444點低位。由於農曆新年長假期臨近，投資者入市意慾不高，尤其是外圍不確定因素相當多。港股於27,500點阻力明顯，要再向上突破似乎不易。同時A股開始休市，至2月24日復市，相信恒指短期於26,400點至27,000點附近窄幅上落。



■威勝有望被納入港股通。

港股上周五承接外圍跌勢，於「黑色星期五」低開低走，跌穿二萬七關口。恒生指數低開392點，其後跌幅曾收窄至258點，惟大市跟隨A股走弱，午後進一步尋底，急挫588點後跌勢稍為喘定。全日收跌465點或1.72%，報26,567點。成交量2,575.78億元。周初升勢打回原形，全周僅升7點或0.03%。

至於國企指數上周五收跌142點或1.55%，報9,032點。全周累升1點或0.01%。恒生科指收報5,360點，跌48點或0.9%。全周累升14點或0.3%。

此外，再跟進筆者推介股份。皆因年度推介的9隻港股中，其中6隻已先後創新高，雖然個別如瓊灣科技(1523)估值不算便宜。部分累積升幅亦相當誇張，當中，威勝控股(3393)

年初至今升幅更超過五成，其表現如此出色，或與券商估計公司有望被納入港股通之列有關。不過，筆者暫未有打算減磅，主要是看好相關產業未來發展，會待業績期後再作詳細審視。

AI股未來前景樂觀

另一方面，大家還記得去年初DeepSeek出現導致Nvidia(英偉達)為首之一眾人工智能(AI)相關股份急挫的情景嗎？當時坊間一片質疑聲音，惟筆者則力排眾議，認為在「算力對科技公司永遠不會嫌多，即使是DeepSeek亦不會抗拒」，並相信相關股未來前景仍樂觀。

一年過後，雖然不少相關股股價已接連創新高，但因科企績後宣布大幅增加資本開支而再令「使大隻手」

之擔憂重燃。事實上，身邊不少好友亦關注美股會否出現大調整，而筆者則繼續維持美股大好友角色，並建議逢調整增持績優股。

看好理據相當簡單，數以千億美元計之資本投入對Nvidia及台積電等已是直接利好(從台積電1月份收入同比增加36.8%已可印證)。相關企業大舉投資背後，除了「AI軍備競賽」考量外，對其業務發展確有實際需要，皆因AI相關應用對收入貢獻愈來愈明顯，同時對營運效率有明顯提升(市場有指是與近期記憶體價格飆升有關)。只要此利好條件猶在，相關股份依然會是「Must hold」之選。

(筆者為證監會持牌人士，持有Nvidia、台積電、瓊灣科技及威勝股份)

物業買賣安全交易錦囊

按揭解碼

莊錦輝

星之谷按揭轉介創辦人及行政總裁、特許金融分析師

二手物業交易電子化迎來重要里程碑！金管局聯同銀行公會宣布，原名為「物業交易電子支付安排」、現統稱為「置易付」(PAPT)機制，將於2月底正式擴展至二手住宅物業。屆時，物業交易資金流轉變得更加高效、透明，為買賣雙方帶來極大便利。

先簡單說明「置易付」與傳統付款方式的分別。在傳統物業交易中，律師行扮演關鍵的資金交收角色，買家在獲批按揭後，新按揭銀行會將款項預先支付給律師行託管，再由律師行簽發支票或本票，去清繳買賣物業的尾數，或用作繳付賣方的原按揭貸款。在新的「置易付」安排下，按揭款項可直接由新按揭銀行支付予原按揭銀行，資金流轉實現「銀行對銀行」直接對接，毋須再經律師行賬戶經手。

新安排對買賣雙方都有顯著好處。以往市場曾發生律師行因遭接管導致客戶資金被凍結，買家因而

未能如期成交甚至面臨撻訂風險；在新安排下，按揭資金直接在銀行體系間流轉，徹底消除按揭資金在律師行託管賬戶被凍結的潛在風險。對賣方而言，以往領取支票到資金到賬需時一至兩個工作天，採用「置易付」則能簡化程序，讓賣方最快在成交日當天就能收到賣樓餘款。

善用「置易付」新安排

筆者有四個小錦囊可以分享，令物業買賣雙方能善用「置易付」新安排。

首先，需要在簽臨約時表達意向。如買賣雙方同意使用「置易付」，需要在簽訂臨時買賣合約時加入相關條款，在簽署正式買賣合約時，律師亦會加入相關詳細條款。另外，買家向銀行申請按揭時，銀行會根據臨約中已表明之意願，安排相應「置易付」安排。

第二，用家可中途「轉軌」。使用「置易付」轉賬按揭貸款並非強制性，買賣雙方可協議沿用傳統

經律師行託管款項的方式進行交易。如想中途改變付款方式，需要在成交前8個工作天或之前通知銀行及律師，而相關變動並不會影響物業成交。

第三，雖然「置易付」擴展至二手住宅物業及住宅車位，但主要有兩類二手物業交易並不適用。其一是轉讓限制的資助房屋，亦即是未補地價的居二市場物業並不能採用；其二是有關物業有其他產權負擔，亦即是物業有多於一個按揭，又或者被「落釘」，都不符合使用「置易付」的要求。

最後溫馨提示，賣方物業即使沒有按揭在身，亦可使用「置易付」，但必須提供一個具備按揭服務的香港銀行的港元戶口，以作收款之用。

新安排將於本月底正式實施，透過「置易付」不僅能顯著提升交易安全性，更可改善資金轉賬效率。相信這項與時並進的優化措施將受廣大用家歡迎，令香港物業買賣環境更趨成熟穩健。

打擊濫用公屋取得成效



公屋居屋

招國偉

公屋聯會總幹事

特區政府近年加強打擊濫用公屋，務求善用資源。「打濫」措施多樣化，既有「胡蘿蔔」也有「棒子」，雙軌並行，今屆政府因濫用公屋和違反租約或政策而收回的單位數目，累計達9,800間，當中以2024/25年最高，年內突破3,000間，足見政府決心及措施取得成效。

在2025年1月中，房屋署推出「舉報濫用公屋獎」，舉報人以實名並明確參與計劃，若讓房屋署向相關租戶成功發出「遷出通知書」，便可獲3,000元現金獎勵，資料亦絕對保密。由去年1月15日至今今年1月，共有25宗個案舉報人士獲頒獎勵金及感謝狀。此外，舉報者可選擇以無償方式舉報。

明目張膽行為料絕跡

至於加強刑罰及執法方面，去年上半年，政府提出修訂《房屋條例》(第283章)，引入「嚴重濫用公共租住屋(公屋)罪」、賦權獲授權人員要求個人資料及延長相關罪行的檢控時效，從而提升房委會執法權力及阻嚇力，有關修訂已在去年6月獲立法會通過，將於今年3月31日起生效。

是次修訂針對把公屋出租，或將公屋作營商而不是實際居於單位內。過去這些濫用行為，極其量只被終止租約，以及交回少收租金，無須負上任何刑責，但法例實施後，這些明目張膽行為料將絕跡。

美元匯價溫和走強



外匯薈萃

姜靜王 灝庭 華僑銀行

美國1月CPI環比升0.2%，略低於去年12月0.3%的漲幅，也低於市場預期的0.3%。剔除波動較大的食品和能源價格後，核心CPI環比升0.3%，略高於12月0.2%的漲幅。

在數據公布前夕，市場對人工智能(AI)顛覆傳統商業模式的恐慌再度升級，美股和大宗商品下挫，資金湧入債市，美債收益率全線走低，長債收益率跌幅顯著，10年期債券跌7.4個基點。美元指數大致橫行，處於96.92水平左右。兌日圓以外主要貨幣溫和走強

歐元向上阻力增

至於非美元貨幣普遍面臨下行壓力，歐元兌美元向上阻力增加。值得注意的是，歐元兌瑞郎近日跌破0.92關口，市場關注若瑞郎進一步升值，或挑戰央行對貨幣升值的容忍度。短期而言，歐元兌美元在1.18附近水平估值尚算合理，維持年尾歐元兌美元目標價在1.23。

另外，日圓延續偏強走勢，主因是市場對政府財政惡化擔憂有所緩解。日本首相高市早苗重申，不會透過舉債資助食品消費稅減免措施。短期支撐位料見於152.10，阻力位先看156.18。

澳元方面，雖然風險情緒惡化，打擊高Beta貨幣，惟澳元兌美元保持於0.70水平。料今年澳元跑贏其他主要貨幣，年中澳元兌美元目標價在0.73。