

責任編輯：張紹勇



大公經濟

TEL: 2575 7181
FAX: 2572 5593
E-mail: tkpj@takungpao.com

經濟新聞提要

- AIG 基金戶成「雷曼苦主」翻版B2
- 滬股逼近二千 震盪料加劇B3
- 港股短期仍上落市B4
- 銀行挑大樑 喜憂參半B12

美經濟數據不利 G20 無實際措施 外圍不穩 港股料續波動

上落格局

環球經濟衰退陰霾未散，企業裁員此起彼落，加上美國十月份零售數據錄得歷來最大跌幅，道瓊斯指數上周五急挫 337 點，證券界普遍預期，歐美股市仍未見底，整體的投資氣氛亦未有改善，二十國集團峰會（G20）亦無應對金融海嘯的具體措施，故相信港股本周仍然呈上落市格局。

本報記者 李潔儀

港

股上周末大幅波動，美股全周累計下跌 4.99%，部分港股在美國的預託證券（ADR）普遍下挫；其中，國際油價持續向下，石油相關股份沽壓沉重，市場預期港股勢將跟隨美股回落。即使證券界人士普遍預期，環球經濟步入衰退，美股將持續「尋底」，惟由於道指多次下試 8000 點水平後反彈，反映市場沽壓陸續獲得消化，有利美股見底。

美股表現缺乏方向

高信投資顧問行政總裁沈慶洪認為，美股近期表現缺乏方向，相信短期道指在 7800 點至 9000 點水平徘徊，港股亦會跟隨反覆波動。

他續說，G20 並無重大消息公布，雖然市場憧憬全球將再度聯手減息，但過往各國央行聯手減息的效果並不顯著，只能為股市帶來短暫的刺激。

在華盛頓閉幕的 G20 峰會發表宣言指，金融危機與市場過度追求利益有關，故有效監管市場，將可確保經濟發展和消除貧窮。與會領袖亦表示，各國承諾共同合作，應對國際金融海嘯，亦同意刺激內需。

沈慶洪表示，預期各國政府有機會短期內推出財政政策，例如中國早前宣布增加基礎建設，這將對股市有正面幫助。他指出，即使港股要視乎美股走勢，惟近期未平倉期合約減少逾萬張，反映部分淡友離場，故不排除港股本周有機會上試 15000 點關口，建議長線投資者於恒指回試 12000 點，不妨吸納優質藍籌股。

港經濟已步入衰退

金融海嘯的衝擊，導致環球金融體系幾近崩潰，各行各業各層面也受到影響，港府

環球經濟衰退陰霾未散，企業裁員此起彼落，加上美國十月份零售數據錄得歷來最大跌幅，道瓊斯指數上周五急挫 337 點，證券界普遍預期，歐美股市仍未見底，整體的投資氣氛亦未有改善，二十國集團峰會（G20）亦無應對金融海嘯的具體措施，故相信港股本周仍然呈上落市格局。

上周公布第三季本港經濟增長僅為 1.7%，是連續兩季出現按季經濟收縮，技術上本港經濟已步入衰退。

亨達集團研究部董事黃敏碩表示，本港經濟增長收縮，對大市可算是利淡訊號，加上美股走勢持續疲弱，經濟數據及企業業績欠佳，G20 亦沒有利好消息，相信道指勢將考驗 8000 點關口。

黃敏碩續說，港股最近常常出現高開低收的情況，近期對沖基金沽貨比率亦有所上升，加上拆倉活動持續，導致港股反覆波動，恒指初步支持位見 13000 點，惟他認為，恒指與國企指數走勢或見分歧。

他解釋，內地三個月央行票據息率下跌，反映市場憧憬內地具備減息空間，配合內地 4 萬億元人民幣拓展經濟方案等，均對國企指數起著動力。除了看好基建類股份，受惠國策推動的燃氣股，亦可看高一線。



滙控擬分拆北美業務止血

由次級按揭引發的金融海嘯仍未退潮，滙豐控股（00005）正研究旗下滙豐融資（前稱 Household）的去向，研究的方案包括分拆滙豐融資業務，還有 3 年後將之出售，力求為集團「流血不止」的北美業務「止血」。

滙豐北美個人理財業務第三季貸款減值損失高達 43 億美元，當中來自滙豐融資的貸款減值便佔 41.9 億美元，超出市場的估計。為減輕虧損帶來的影響，滙豐管理層正着手研究處置滙豐融資的方案。

英國《觀察家報》報道，滙豐股東要求主

席葛霖委派財務顧問，提出對滙豐融資的處理方法。據了解，滙控已有數個方案，包括把滙豐融資分拆，以及期望 3 年後房屋市場得以復甦，從而把滙豐融資出售。

滙控於 03 年成功收購滙豐融資，隨着次按危機爆發，證券分析員認為，滙豐融資已變得毫無價值，更形容滙豐融資把整個滙豐集團的資源耗盡，最終應被棄置。不過，亦有分析員估計，滙豐融資的虧損將持續減少，並有機會在 2011 年錄得收支平衡。

環球經濟衰退陰霾未散，企業裁員此起彼落，加上外圍不穩，證券界普遍預期港股本周仍然呈上落市格局。



屋苑呎租 3 個月累挫逾 12%

樓市被金融海嘯蹂躪至今，本港整體樓價較高位已有近 20% 的回落，而租金亦不能幸免跟隨樓價齊齊下調，美聯集團（01200）指，十月份本港大型屋苑的平均呎租約 15.9 元，較九月份下跌約 8%，連跌 3 個月，累積跌幅逾 12%，重返至 1 年前的水平。由於與樓市高峰期比較，租金跌幅較樓價跌幅較為輕微，故最新的租金回報率卻不跌反升，升至 5.5 厘的 15 個月新高。

租金回報率不跌反升

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，近期樓

價下滑令部分投資者沽貨離場，惟當中亦有不少寧願將單位放租，租盤增加的情況下，租金亦隨之而滑落。據集團統計，最新十月份反映市場上租盤數目多少的 100 個屋苑的放租指數升至 159.5，創自 02 年十一月份有紀錄以來新高。雖然放租指數創新高，但同時受市況不明朗影響，轉買為租的情況亦有所增加，因此租盤需求上升之下，租金跌幅亦較樓價為少。

樓價跌幅大於租金跌幅

劉嘉輝指，雖然租金下調至 1 年前水平，但同期樓價跌幅更急，較高位下挫 18.8%，因此

租金回報率卻不跌反升，十月份升至 5.5 厘的 15 個月新高，並維持逾 5 厘的水平更長達兩年。

而向來回報較低的豪宅物業，在樓價狂跌的情況下，租金回報率亦變得豐厚，香港置業組別經理黃嘉藍指出，西區寶翠園剛錄收租客看準回報率高的優勢而入市的個案，成交單位為 2 座高層 F 室，單位面積 957 平方呎，成交價約 558 萬元，平均呎價約 5831 元，在目前市況而言，造價合理。上述單位買家為長線投資者，購入單位作收租用途。而單位目前的每月市值租金約 2.7 萬元，若能以此價錢租出，買家可望獲得約 5.8 厘的租金回報。

事實上，金融海嘯過後，不少有意置業的買家均有轉買為租的打算，發展商推盤步伐亦明顯減慢，令反映十月份實際市況的十一月份的一手註冊量隨時再創新低，其中港島區更有機會出現首次全月一手「零登記」。

一手私樓註冊量零登記

香港置業執行董事李志成表示，根據該行資料研究部及土地註冊處資料顯示，截至十三日為止，十一月份一手私樓註冊量只有 47 宗，當中港島區更錄得「零登記」，並預測至全月有機會維持此數，屆時將屬九六年有紀錄以來首次。據土地註冊處資料顯示，截至十一月十三日為止，今年港島區新盤買賣註冊量暫只有 465 宗，估計全年勢必少於 1000 宗，亦創自九六年有紀錄以來新低。

李志成表示，受金融海嘯影響，自十月初發展商推出全新新盤後，推盤步伐亦已減慢下來。除了港島區外，九龍區月內至今亦只錄得 4 宗新盤登記，另新界區則有 43 宗註冊。

另外，過去兩日新盤市場繼續由長實（00001）元朗四季名園壟斷，長實營業經理楊聰永表示，項目兩日共售 6 伙，每伙金額 600 至 700 餘萬元，另有 2 伙獲買家認購，料日內可落實成交。發展商又指，四季名園的示範單位及售樓處過去兩日共錄 400 組買家參觀，由於換樓客比例有所增加，故周內將推出全新針對換樓客的優惠計劃。另信置（00083）荃灣御創售出 1 伙。

德銀：內航股陷兩年低潮

今年油價大上落，加上金融海嘯滲透至，環球航空業經營倍加困難。德銀發出研究報告指，預期 09 至 2010 年內地的航空股在熊市下，經營將相當艱苦，惟前景仍然樂觀。

該行對中國東方航空（00670）、中國南方航空（01055）及中國國際航空（00753）的評級，分別評為：沽出、買入及持有。該報告指，內航股傳統上由於宏觀調控措施，不論是個人旅遊或商業行程都受到影響。德銀表示，目前環球經濟正向下滑，加上內地與台灣地區的直航航線仍未見增加，故未來內地市場對內航股的需求仍將落後於預期。

去年重組航權，曾使市場對內航股寄予厚望，內航股的股價亦一度急升。德銀指出，有關的航權重組存在不少困難

，包括：權力分布、所需資金龐大及政府取向等等，惟由於內地航空公司所面對的困境遠不及美國同業嚴峻，所以該行認為不能以目前環球航空界所面對的困境來計算內航股的前景。

德銀表示，儘管股市出現大幅調整，惟目前航空業板塊的風險評估仍屬中等水平，故該行把內地航空業的評級，由沽貨改為中性。德銀稱，該行保持把中國東方航空的評級為沽出，因為該行相信其收購計劃困難重重。另一方面，該行對中國南方航空則作出買入評級，原因是南航在內地的業務正不斷擴張，大大減低國際航空業務下跌的負面影響。同時，該行亦把中國國際航空的評級，提升至持有水平，原因是今年第四季將是行業旺季，加上內地燃料價格回落，相信對其股價會有支持。

德銀對內航股評級

公司	07 年市盈率	09 年預期市盈率	目標價	評級
國際航空 (00753)	20.8 倍	5.4 倍	0.7 元	持有
南方航空 (01055)	14.7 倍	2.2 倍	0.5 元	買入
東方航空 (00670)	77.5 倍	3.8 倍	12.9 元	沽出

簡訊

招商局售海虹老人 64%

招商局（00144）昨宣布，該公司同意向 Hempel 出售 67.84 萬股海虹老人牌塗料普通股，約佔海虹老人牌塗料已發行股本的 64%，並同意向 Hempel 轉讓若干商標，有關出售股份及商標總代價為 11.46496 億元。

紫金向兩子公司提供擔保

紫金礦業（02899）刊發公告宣布，為旗下兩家子公司提供擔保，包括巴彥淖爾紫金有色金屬及崇禮紫金礦業。其中，為持股 62.4% 的巴彥淖爾紫金有色金屬銀行及中國銀行共合 2.6 億元（人民幣，下同）授信額度提供擔保，連同向相關銀行申請 1.1 億元貸款等，累計擔保額為 4.35 億元。此外，集團亦為持股 60% 的崇禮紫金礦業於中國銀行 1 億元授信額度提供擔保，累計擔保額為 1.3 億元。

中國鋁業上季少賺 56.8%

中國鋁業（00395）昨公布截至今年 9 月底止第 3 季業績，純利錄得 800.7 萬元人民幣（下同），按年大幅倒退 56.8%。中國鋁業表示，純利下跌主因是該公司股份於多倫多交易所作二度上市所致。期內，公司的總營業額上升 2% 至 1.42 億元，因來自鋁化合物及新能源材料兩個分部之銷售增加。

apm 今年聖誕宣傳費增 20%

新地代理租務總經理馮秀炎表示，旗下商場項目觀塘 apm 今年聖誕節耗資 1500 萬元宣傳推廣，按年上升 20%，預計十二月商場人流可達 880 萬，生意額達 2.8 億元，按年升 10 至 15%。她表示，今年商場聖誕節推廣提前了兩周展開，希望透過更多推廣活動，以抵銷零售市場淡薄的負面影響。剛過去的十月份，商場生意額及人流升幅 10 至 15%，較去年同期 20% 升幅輕微收斂。



楊聰永（右）表示，項目兩日共售 6 伙，每伙金額 600 至 700 餘萬元，旁為（左起）長實營業經理曹啟明及長實高級營業經理袁添鴻