

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

- 內地研紅籌股回歸 A 股 ..... B2  
歐美不宜過早加息 ..... B4  
葡萄牙勢向歐盟求救 ..... B10  
滙指創近四月新高 ..... B11  
銀行將實施差別化監管 ..... B12

# 香港樓價全球第二「虛高」

## 去年整體漲幅二成居首位

### 樓市泡沫

根據《經濟學人》雜誌最新發布的全球二十個經濟體樓價指數，香港的房價租金比率 (Price-to-Rents Ratio) 高達 54%，僅次於澳洲的 56.4%。如按樓價的升幅計算，本港樓價在過去一年中累計上漲兩成，升幅為全球第一，緊隨其後的新加坡，樓價的年升幅達到 17%。

本報記者 蔣燕

擁擠的香港，樓價貴到相當部分的地產中介都要蜗居而住。截至去年底，持牌中介的數量達到 3,1306 萬，較 2009 年三月增加四成。

美聯首席分析師劉家輝表示，推動過去兩年樓價大升，除受低息環境持續及資金湧入等刺激外，供求失衡乃元兇，2009 年開始市場明顯出現供應不足現象，惟政府卻未有即時出手根治問題，讓樓價升脫轍，待至現時始出手兼重錘大量推地，憂慮供應忽然增多，會重蹈當年「八萬五」覆轍，恐出現翻版式跌市，遂對今年樓市走勢持保守態度，料波動性高，未敢預測今年樓價波幅。

### 內地租金比不及香港

內地的房價租金比率則不及香港高，《經濟學人》的指數顯示，內地樓價被高估的幅度不到 13%。這一指數是根據政府的七十個城市房價指數計算得出，而內地政府公布的房價指數，去年僅升 6.4%，對於許多買家來說，這一數字看似過低，甚至連政府也抱懷疑態度。

在澳洲，當地樓價正日趨接近公允價值。根據 RP Data-Rismark 指數，一月澳洲八個省會城市的房價按年升幅僅為 1.2%，而去年十二月這一數字則錄得 1.6% 的跌幅。

在《經濟學人》發布的全球樓價指數中，排在第三位的是法國，房價被高估的幅度達到四成八。根據經濟合作與發展組織 (OECD) 的統計，法國的樓價每漲 10%，僅能帶動供應上升 3.6%，而美國則為 20%。鑑於法國樓市供應與需求之間的關係不夠敏感，該國的法律要求業主承擔更多的價格波動風險。

### 港星瑞士樓價超海嘯前

報告亦顯示，二十個經濟體中，僅香港、新加坡與瑞士的房地產價格高過 2007 年第三季度，即全球經濟危機開始之時的水平，而其他市場的房價租金比率則要低過金融海嘯前。按照 Case-Shiller 指數計算的美國房價，偏離長期平均水平近 8%。

日本與德國的樓市更是差過美國。德國的房價租金比率自上世紀八十年代以來，長期存在下降趨勢。日本自樓市泡沫於 1990 年破滅以後，買房比租房越發划算，《經濟學人》樓價指數顯示，該國樓價被低估的幅度超過三分之一。日本的房產中介亦信心漸失，根據日本房地產交易改進協會 (Real Estate Transaction Improvement Organisation) 的數據，該國的房產中介數量在過去四個財年持續下滑。

### 簡訊

#### 霸王盈警去年恐虧 1.3 億

霸王 (01338) 昨天發盈警，估計該公司截至 2010 年 12 月 31 日止會錄得不超過 1.3 億元人民幣的虧損。虧損主要原因是由於去年 7 月 14 日該公司公告所披露的「二惡烷事件」，引起公司 2010 年下半年的洗髮水產品銷售出現大幅下降。「二惡烷事件」在多方面對公司下半年的業績造成不利影響。霸王昨天收報 2.21 元，上升 4.245%。

#### 比亞迪上月銷售跌 22%

比亞迪 (01211) 公布，2 月份汽車銷量為 26521 輛，較去年同期跌 22%。比亞迪表示，銷量下跌主要受春節因素的影響。據悉，政府減輕對購車活動的激勵、以及 2 月初持續一周的春節假期對該公司汽車銷量構成拖累。比亞迪昨天收報 34.3 元，下跌 2%。

#### 俄鋁拒 Nickel 購回股份

俄鋁 (00486) 表示，董事會已拒絕 OJSC MMC Norilsk Nickel 向俄鋁購回 20% 股份的建議。俄鋁稱，在拒絕該建議時，董事會接納委員會的推薦建議，並認為接納該建議並不符合公司及股東的整體最佳利益。Norilsk Nickel 上月提出以 128 億美元，購回俄鋁持有的 25% 權益中的 20% 股權。

#### 神華獲母企蒙礦開發權

中國神華 (01088) 表示，國家發改委已批准母公公司神華集團勘查開發內蒙古新街台格廟礦。神華集團決定把該礦區開發權交由中國神華負責。新街台格廟礦區位於內蒙古鄂爾多斯市，預計資源儲量 130 億噸。中國神華佔 70% 權益的神華新街能源將會開發該礦區。

#### 天業指母企擬回購股權

天業節水 (00840) 表示，母公司「天業控股」有意購入郭書清、王孝先所持有的天業節水股份。天業控股、郭書清、王孝先分別持有天業節水 38.91%、11.82%、9.69% 股權。倘若交易落實，天業控股需要根據收購守則，向所有股東提出全面收購建議。



《經濟學人》發布最新樓價指數，香港房價租金比高達 54%，樓價虛高水平全球第二，僅次澳洲

### 《經濟學人》最新房價指數

| 地區   | 一年價格變幅 | 房價租金比  |
|------|--------|--------|
| 香港   | 20.1%  | 53.7%  |
| 新加坡  | 17.6%  | 18.1%  |
| 法國   | 8.6%   | 48.0%  |
| 中國內地 | 6.4%   | 12.9%  |
| 比利時  | 6.0%   | 23.7%  |
| 澳洲   | 5.8%   | 56.4%  |
| 瑞典   | 5.2%   | 39.5%  |
| 瑞士   | 4.2%   | 5.5%   |
| 南非   | 2.9%   | —      |
| 丹麥   | 2.7%   | 17.6%  |
| 德國   | 2.6%   | -12.2% |
| 加拿大  | 2.4%   | 11.4%  |
| 荷蘭   | 1.7%   | 20.8%  |
| 新西蘭  | 0.9%   | 20.6%  |
| 英國   | -1.1%  | 29.6%  |
| 意大利  | -1.6%  | 8.7%   |
| 西班牙  | -3.5%  | 43.7%  |
| 日本   | -3.6%  | -35.2% |
| 美國   | -4.1%  | -7.7%  |
| 愛爾蘭  | -10.8% | 19.9%  |

## 香港寫字樓租金冠全球

【本報記者王一梅深圳四日電】

近日發布的 DTZ 戴德梁行全球寫字樓租務開支報告 2011 指出，今年至 2015 年的五年間，亞太區寫字樓每年的租務開支預期升幅將高於全球其他地區，達到 3.7%，是美國以及歐洲、中東與非洲預期增幅的兩倍。未來五年租務開支增長最高的五個市場全部位於亞太區，分別是班加羅爾、香港、新加坡、北京與孟買，報告中全球寫字樓租務開支最昂貴的市場是香港。

受惠於經濟復蘇，香港成為本年 DTZ 戴德梁行全球寫字樓租務開支調查的最昂貴寫字樓市場，在主要商業區如中環及金鐘，每個工作間的租務開支按年上升 31% 至 22,330 美元，升幅為各大城市中最勁，令香港從去年的第二位上升至今年的首位，超越去年排在第一位的倫敦西區。香港核心地區的寫字樓面供應短缺，但租務需求殷切，支持租金有較大升幅。

DTZ 戴德梁行亞太區研究部主管 David Green-Morgan 評論說，香港寫字樓市場傳統上較容易受到經濟周期的影響，租務



▲香港寫字樓租務開支全球最貴

需求與經濟狀況息息相關，觀乎金融危機後短短一年間，寫字樓租金已回升至危機前的水平就可見一斑。我們預期香港寫字樓的租務開支將會繼續超越亞太區的其他市場，至 2015 年，香港租務開支與亞太區其他市場的租金差距將擴大，屆時香港每個工作間的成本將升至 31,520 美元，租

務開支的上升主要基於強勁的租賃需求與緊繩的寫字樓供應。

DTZ 戴德梁行全球寫字樓租務開支報告統計了全球 47 個國家或地區合共 121 個商業區的租務開支。

報告計算世界各商業區每個工作間以美元計的年度租務開支，包括租金及其他由租戶

支付的費用。

### 中原城市指數連升四周

低息、通脹兼北水無間斷湧入等多項利好因素共冶一爐，催化本港樓價升勢持續強勁，反映本港樓價走勢的中原城市領先指數 CCL 及相關指數全線連升 4 周，其中港島區指數連升 4 周後累升 4.23%，最新報 103.78 點，只要再升 0.83 點即平了 97 年中高峰的 104.61 點。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，本地樓價持續向上，最新港島區樓價幾乎平了 97 高峰。根據中原城市大型屋苑分區領先指數，港島區指數最新報 103.78 點，連升 4 周累升 4.23%，指數相當接近 97 年 6 月 29 日的歷史高峰 104.61 點，預料港島區樓價即將率先升穿 97 高峰，創造歷史。

#### 港島區樓價逼 97 高峰

新界東及九龍區樓價亦處於連升狀態，升勢明顯，兼續創 13 年新高。新界東最新指數 89.00 點，連升 11 周累升 9.49%，是 03 年 8 月 24 日至 11 月 9 日連升 12 周後逾 7 年以來最長連升紀錄。九龍區最新指數 93.80 點，連升 4 周累升 7.35%。而新界西最新指數是 72.74 點。

分區指數按周變幅方面，港島、九龍及新界東的最新指數分別較上周高出 0.51%、2.58% 及 0.16%。而新界西指數按周下降 0.55%。

整體方面，中原城市領先指數 CCL 最新報 94.81 點，連升 4 周累升 4.38%，最新 1 周升幅是 0.88%，指數續創 13 年新高。中原城市大型屋苑領先指數 CCL Mass 最新報 92.13 點，連升 4 周累升 4.81%，最新 1 周升幅是 0.97%，指數亦續創 13 年新高。

今年首兩個月 CCL 升幅是 7.25%，只要再升 5.47% 便達 100 點。今年首兩個月 CCL Mass 升幅 8.10%，只要再升 8.55% 便達 100 點。從走勢來看，CCL 及 CCL Mass 最快可望在上升至 100 點。

昨日 (2011 年 3 月 4 日) 公布的指數，根據 2011 年 2 月 21 日至 27 日簽訂正式買賣合約的中原集團成交計算。其中有 9 成的交易是在 2 月 7 日至 13 日簽臨時買賣合約，即兔年首周的市況。CCL 連升 4 周，即樓價升浪跨越了農曆新年假期。

## 美數據理想 恒指升 286 點

美國首次申領失業金人數減少，配合

國際油價回落，刺激買盤入市推高美股，帶動港股連升兩日，恒指再次收復 10 天及 20 天移動平均線，一度升逾 300 點，收市報 23,408 點，升 286 點或 1.24%，主板成交 747 億元。總結整個星期，恒指累積升 396 點或 1.7%。

AMTD 證券業務部總經理鄧興興表示，港股受制於 50 天及 100 天移動平均線，反映大市動力仍弱，市場注視內地兩會會議是否推出調控措施，打擊物價對抗通脹，故投資者大多抱觀望態度，恒指短期料在 23,000 點至 23,600 點徘徊。

#### 一周累升 396 點

另外，海通國際中國業務部副總裁郭家耀表示，外圍走勢向好，配合內地股市升幅擴大，支持港股一度升破 50 天及 100 天移動平均線，雖然未能企穩相關移動線上，但港股氣氛顯著改善。他續說，港匯稍見轉強，倘若企業業績繼續造好，對恒指進發 24,000 點關口抱樂觀態度。

騰訊 (00700) 氣勢逼人，尾市見 221.8 元歷史新高，收市報 221 元，升幅

#### 騰訊見 221.8 新高

鄧興興認為，雖然騰訊壟斷中國市場，但現價估值已不便宜，原先目標 220 元亦已到價，不過預料季度業績錄得雙位數增幅，有利再推高股價。

另外，受惠外圍經濟數據帶動，出口及碼頭設備受追捧，利豐 (00494) 獲追落後，高見 45.8 元，收市報 45.55 元，升近 4.4%。思捷環球 (00330) 全日高位運行，最多抽升 3.9% 至 38.25 元，收市升幅收窄至 2.7%，報 37.8 元。

投資者憧憬內地保障性住房需求增加，水泥股走勢強，中國建築 (03311) 升逾 5%，收報 7.6 元。安徽海螺 (00914) 曾見 42.6 元的逾 3 年新高，最多漲 4.7%，收市升幅收窄至 0.9%，報 41.05 元。

中信泰富 (00267) 業績理想，獲大行唱好前景，股價半段升 2.8%，見 22.15 元



，惟收市原地踏步，無升跌報 21.55 元。至於獲大行調高目標價的港鐵 (00066)，股價高見 29.25 元，收報 29.05 元，升幅 1.4%。國企指數跑贏大市，收報 12,849 點，升 191 點或 1.5%。東風集團 (00489) 獲摩根大通增持 H 股，無懼遭里昂證券調低評級至「跑輸大市」，該股升 3.7% 至 14.56 元收市，是表現最好的國企成份股。