



大公經濟

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

經濟新聞提要

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
滬指創近四月新高 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

在擁擠的香港，樓價貴到相當部分的地產中介都要蝸居而住。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，讓樓價升脫韁，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%。鑒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%。

俄鋁拒收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

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、北京與晨奈，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22330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31520美元，租

務開支的上升主要基於強勁的租賃需求與緊絀的寫字樓供應。

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，兼續創逾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%，指數續創逾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%，指數亦續創逾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最快可望在上半年升至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。其中有九成的交易是在2月7日至13日簽臨時買賣合約，即兔年首周的市场。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23408點，升286點或1.24%，主板成交747億元。總結全個星期，恒指累積升396點或1.7%。

AMTD證券業務部總經理鄧聲興表示，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有否推出調控措施，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23000點至23600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，對恒指連發24000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，升幅達

4.4%，成為藍籌股升幅之冠。昨日共有3隻騰訊熊證遭「打靶」，收回價介乎218元至220元。法巴上調騰訊目標價17.5%，由200元調升至235元，維持「買入」評級。

騰訊見221.8新高

鄧聲興認為，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，出口及碼頭股備受追捧，利豐（00494）獲追捧後，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，水泥股走勢續強，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，股價早段升2.8%，見22.15元



▲美就業數據理想，港股昨日升286點，收報23408點

，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，升幅約1.4%。

國企指數跑贏大市，收報12849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。