

經濟新聞提要

■何超瓊籲澳減少依賴博彩…………… B2

■太古城租金直迫山頂…………… B3

■中歐需求減三星盈利急跌…………… B4

■美股又再狼來了…………… B5

■滬港通首測試15券商參與…………… B6

■官方承認信託業風險大增…………… B7

大公報 經濟

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

# 按息徘徊2厘水平 經絡預計樓價續受惠 新取用按揭料創三年新高

樓市近期出現「小陽春」，加上港匯強勢，逼使金管局入市注資，反映資金流入。市場憂慮若樓價再度急升，港府或再度出招抑壓樓價。經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示，雖然資金流入，但銀行未至於出現「水浸」，料按息維持於現有水平。而樓價繼續受惠於低息環境，但她預期樓價不會大升，只會平穩發展或錄得輕微升幅。受一手帶動，她預期今年全年新取用按揭貸款額可望升三成，挑戰2010億元創三年新高。

大公報記者 邵淑芬

劉圓圓表示，政府一向希望收緊高成數按揭，但認為是合理的風險管理，又指現時高成數按揭佔比很低。她預期，下半年仍以H按為主導，而本港銀行結餘平穩，美國息口仍然低企，料按息下半年橫行，徘徊於2厘水平。

她續稱，除非有大量資金流出本港銀行體系，以致本港的銀行資金成本突然增加，需要加息平衡風險及利潤，否則以美國現階段的退市步伐，本港2014年將持續低息。

## 一手按揭或翻番至888億元

今年上半年息口持續低企，加上政府有意修訂雙倍印花稅（DSD）政策，本地用家逐漸恢復入市信心。在換樓鍊重新啟動的情況下，她預期下半年的物業流轉速度將會加快，新盤旺勢之下，料全年一手按揭貸款額有機會翻一番，帶動今年全年新取用按揭貸款額升幅可達27%，不但重返2000億元以上水平，甚至挑戰2010億元創三年新高。

受惠於政府擬放寬雙倍印花稅（DSD），一手市場暢旺，她預期，下半年一手按揭金額預計可較上半年的350億元增加約五成半至近538億元，屆時全年一手按揭貸款金額將翻一番，按年倍增至888億元的歷史新高。

至於二手按揭，由於業主叫價仍然強硬，預期將出現價升量跌的情況。她相信二手按揭貸款額將反彈乏力，料下半年新批出二手按揭及轉按貸款金額將合共跌至755億元，較上半年的870億元回落超過一成，整合全年新批出二手按揭及轉按貸款金額最終合共約1625億元，與去年上半年的1584億元比較，存在3%差距。

## 新取用按揭貸款金額(年度)



\*2014年為預測數據

資料來源：經絡按揭轉介研究部及金管局

## 中上物業按揭佔比或破四成

劉圓圓預期，今年下半年換樓客為市場的主要動力。從經絡數據可見，若以物業價格劃分，今年上半年價值500至1000萬元的中上價物業走勢最凌厲，佔按揭市場比例由29.1%急升至38%，創2005年有紀錄以來新高。展望下半年，細價樓盤源仍然缺乏，相信成交量雖有大反彈，不過換樓客購買力進一步釋放，中上價物業將備受追捧，此消彼長之下，屆時500至1000萬元的中上價物業按揭表現或更上一層樓，佔比有機會衝破四成關口，挑戰細價樓的主流地位。



▲經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓 大公報攝

## 下行風險增 大行看淡樓市

近期樓價有回升趨勢，尤其是上車盤價格明顯上升，有用家唯恐再難上車急於入市。樓市似有回暖跡象，但其實仍有不少暗湧，不少大行發出報告，均指出香港樓市仍面對美國加息，及政府再出招抑壓樓市的風險。如里昂就以「最好已經過去」為題發表報告，指看不到港府會放寬樓市措施，一旦息口走勢未如預期，本港今年下半年樓價將有機會大幅下跌。

### 港府料不會鬆樓市政策

里昂表示，近期有意見認為港府將放寬樓市措施，但該行指港府推出辣招後，本港樓價調整幅度不足3%，近期樓價又重拾升軌，因此認為港府不會放寬樓市政策。

至於上半年一二手銷售大增，里昂認為，主要是新盤供應增加，而不是需求帶動；二手市場成交量上升，則主要是去年基數較低所致，若與2012年上半年比較，則下跌42%。

該行相信，全年總需求已在上半年顯著消化，若未來息口走勢未如預期，或於未來12個月上升100點子，今年下半年樓市將顯著倒退。

摩根大通亦於報告中表示，最近不少兩房單位成交均創新高，如沙田第一城高層成交突破400萬元，令每呎建築成交價升一萬元水平，但銀行估價卻只介乎379至396萬，出現估價不足的情況。

### 細價樓按揭成數或收緊

摩通指出，若樓價持續上升，再出現更多類似例子，將再次觸動港府神經，未來有機會將再次收緊細額樓宇的平均按揭成數（LTV）。事實上，近期細價樓樓價急升，銀行確出現估價不足的情況。經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示，近期新界地區樓宇確出現估價不足的情況，但只是數個百分比的差距仍足以承造按揭。

但她坦言，香港區又於成交較少，參考不足及成交價滯後的情況下，銀行估價不足的情況最多達一成。

## 萬達設合營百億拓美地產

萬達商業地產（00169）昨公布，公司與萬達香港訂立美洲合營協議，成立一家合營企業，並以萬達美洲為控股公司，透過特殊目的實體在美洲進行收購及發展房地產項目。公司與萬達香港分別佔股權60%及40%，承擔分別不超過60億元及40億元。萬達美洲亦與Magellan合作發展芝加哥物業，由萬達美洲旗下的萬達芝加哥，與Magellan分別持股90%及10%。芝加哥項目將發展為包括住宅、商業、酒店及車位的混合用途項目。萬達商業地產與萬達香港將承擔不超過17.5億元作發展。

## 中信資源力爭青島港庫存

【大公報實習記者唐暢報道】中信資源（01205）昨日發出公告，表示為取回存放在青島港的氧化鋁和電解銅，已在青島海事法院向青島港保稅倉庫的營運商提出訴訟，要求營運商確認其所持有的氧化鋁和電解銅的擁有權屬於中信資源，並放行和交付全部貨品；如未能交付貨品，對方須作出賠償。

早前青島港被揭發發生融資騙貸案件，中信資源曾於6月9日發公告指出，當局對存放在青島港的鋁和銅產品的調查，或對該公司造成影響，故於6月3日向青島法院申請並取得在青島港存放的相關貨品的查封令。6月17日，中信資源再發公告，指青島法院未能查封其中12.3萬公噸氧化鋁，故中信資源須自行調查背後原因。直至昨日為止，中信資源仍未取得任何資料，故提出訴訟，要求交還相關貨品。

## 中信行聘李慶萍為行長

中信銀行（00998）昨日公布，原行長朱小黃辭任，並聘任李慶萍為該行行長。信行收到《中國銀監會關於中信銀行李慶萍任職資格的批覆》，根據有關規定，中國銀行業監督管理委員會已核准李慶萍擔任該行行長的任職資格。李慶萍自2014年7月1日正式就任該行行長，並且自中國銀監會核准之日起，由該行非執行董事變更為該行執行董事。李慶萍擔任該行行長之任期，自中國銀監會核准之日起至該行第3屆董事會任期屆滿之日止，任期屆滿時李慶萍可選連任。另外，該行原行長朱小黃的辭任同時生效，朱小黃因此由該行執行董事變更為非執行董事。

## 佟吉祿傳任鐵塔公司話事人

【大公報實習記者唐暢報道】據內地媒體報道，內地三大電訊營運商中國移動（00941）、中國聯通（00762）及中國電信（00728）合資組建的鐵塔公司，已開始部署高層任命。市場近日盛傳鐵塔公司「話事人」可能由聯通副總經理佟吉祿出任，而中國移動副總裁劉愛力或在不脫離中國移動的情況下兼任鐵塔公司「名義」董事長。

鐵塔公司涉資2000億人民幣，初步股權分配方案為：中國移動佔40%，中國聯通和中國電信各佔30%。鐵塔公司成立後，三大營運商實質上是共建、共享基站資源。

## 大唐重組煤化工 股價飆23%

就大唐發電（00991）日前宣布擬出售煤化工資產，證券界普遍對該項交易持正面態度。瑞信昨日發表報告，大唐發電今次資產重組屬於非常正面消息，因為其煤化工業務自2008年以來一直並無錄得盈利，相信今明兩年仍處於虧損經營。故此，重組煤化工業務既可剝離虧損業務，也可減輕未來資本性開支，消除市場對該公司最大擔憂。瑞信估計，大唐出售業務所得的資金亦可用於償還銀行借貸及減低負債。同時，大唐2015財年盈利將9%至18%的上行空間，平均淨資產收益率有望復甦約12%。

此外，野村認為大唐在內地電力股中的估值吸引，故今次出售資產可以讓該公司獲得市場重新評級。野村維持大唐的「買入」評級，目標價4.36元不變。但大摩維持對大唐「減持」評級看法，主要因未知重組計劃詳情。

受到消息刺激，大唐昨日股價大升23.1%，報3.73元，帶挈其他內地電力股造好，華潤電力（00836）升3.6%，報22.85元；中國電力（02380）升3.9%，報3.4元；華電國際（01071）則升6.5%，報5.02元。



▲證券界普遍對大唐發電擬出售煤化工資產交易持正面態度

## 內房股捱沽 港股牛皮

港匯持續堅挺，但未能帶挈港股向上。恒指全日牛皮爭持，收市時微升不足1點。聰明錢卻有撤退潮，早前被炒爆的內房股遭密沽，世茂房（00813）股價跌逾2%；龍源（00916）上月風力發電量大跌，拖累一眾風電股，龍源、華能新能源（00958）股價跌逾半成。相對地，TCL通訊（02618）股盈喜，帶動手機股大升。

### 國指微升17點

港匯繼續在高位7.75橫行，但對港股未有帶來刺激。恒指高開14點後，曾倒跌85點，全日在23500點水平爭持，收市時勉強扭轉跌勢，微升0.4點，報23541點。國指則微升17點，報10504點。主板成交略為增加6%，至512億元。

投資者炒股唔炒市，借消息炒主題股，賺一轉快錢。TCL通訊發盈喜，指6月份手機銷量按年升35%，智能終端銷量更創新高，中期業績料可扭虧為盈。消息帶動手機股高聲猛進，TCL通訊股價升5.2%，報9.7元；旗下「大神」賣個滿堂紅的酷派（02369）股價升幅更達5.5%，報2.280元。手機設備商瑞聲科技（02018）亦有1.4%進帳，收53.2元。

然而，聰明錢由內房流出，中海宏洋（00081）股價跌2.6%，報5.46元；世茂房股價跌2.2%，報16.16元。分析員指出，儘管內房上月銷情理想，但整體樓市向下趨勢未變，內房現價已反映割價促銷的正面因素

，所以有投資者先行沽貨，鎖定利潤。

### 風力股遭到拋售

龍源6月份風力發電量下跌12%。一葉知秋，投資者紛紛沽貨離場，令到風力股遭到拋售。龍源股價跌5.4%，報8元；華能新能源股價亦跌5.3%，報2.46元；

新天綠色能源（00956）跌3.5%，報2.47元。滙豐昨日發表報告，下調華能新能源全年風力發電量預測5%，主要反映第二季發電量疲弱因素。同時，調低該公司今明兩年盈利預測19%、7.5%，目標價由3.9元降至3.6元。不過，滙豐指華能新能源盈利增長快速及估值便宜，屬行業首選，故維持「增持」評級。

地產股昨普跌 (單位：港元)		
股份	昨收	跌幅
中海宏洋 (00081)	5.47	-2.5%
融創中國 (01918)	4.69	-2.5%
富力地產 (02777)	10.42	-2.3%
遠洋地產 (03377)	4.19	-2.1%
世茂房地產 (00813)	16.26	-1.7%



◀恒指全日牛皮爭持，收市時微升不足1點