

# 地產商出貨意欲高



金針集

大衛

雖然住宅樓市持續有景，二手樓價單月累升逾百分之二，但地產發展商推售新樓盤未見採取惜售策略，剛過去一個周六日成功售出近八百個一手樓單位，可見地產商趁高出貨意欲高。

## 不會惜售賣得就賣

事實上，今年可供推售的新樓盤單位比去年二萬個更多，地產商傾向不惜售與「賣得就賣」之下，今年一手樓供應充裕，買家選擇多，不用一窩蜂入市。

其實，本港樓價水平已超出普羅市民負擔能力，但新樓盤承接力似乎仍然不俗，主要是「靠父幹」或是由地產商提供高按揭，甚至有投資客利用直系親屬名義入市，避過了繳納買家印花稅，成為新樓盤熱銷的因由所在。

## 接近三萬單位待售

其實，當前本港樓市基本因素已出現微妙的變化。

一是今年港息將會見底回升。本月底美國進一步加息的機會很大，美息已連續上調六次，港息遲早要跟隨。

二是住宅供應高峰期已到。去年私人住宅落成量約一萬七千八百個，按年上升兩成，創出十三年新高，預期今年住宅落成量進一步增加至二萬個。

事實上，去年住宅動工量達到二萬個，為十七年新高，意味未來兩三年後住宅供應維持兩萬個高水平，其中今年預期有接近三萬個一手樓單位可供預售，有望紓緩住宅供求失衡問題。

## 租金指數率先回落

第三，住宅租金指數率先回落，中止十三個月連升，反映住宅落成量不斷增加，租金開始有壓力。

根據差餉物業估價署數據顯示，今年一月樓價指數按月上升百分之一點三，連續二十二個月錄得升幅，但住宅租金指數在一月則錄得按月下跌百分之零點三，中止了十三個月連升，一定程度反映去年住

宅落成量創十三年新高，令可供出租住宅單位上升，租金自然受到壓力，估計今年餘下時間，住宅租金呈現偏軟走勢的機會頗高。

## 大單位回報不足兩厘

隨著住宅租金受壓，也會打擊投資客入市意欲，會否影響新樓盤銷情備受關注，難怪地產商推出新樓盤之時，不會採取惜售策略，而是「賣得就賣」。

其實，目前私人住宅租金回報率平均只有兩厘多，個別大型住宅如面積一千七百方呎以上的單位，最新租金回報率更加跌破兩厘大關，買樓收租的回報與風險顯然不成比例。

值得注意的是，國際結算銀行（BIS）發表最新報告，直指本港樓價升不停，導致家庭債務上升，衍生一定銀行信貸風險。



◀私人住宅大單位租金回報率跌破兩厘大關，買樓收租的回報與風險顯然不成比例

資料圖片

## 股水心

中煤能源（01898）  
天譽置業（00059）  
IGG（00799）

## 連升三日漲千四點



頭牌手記

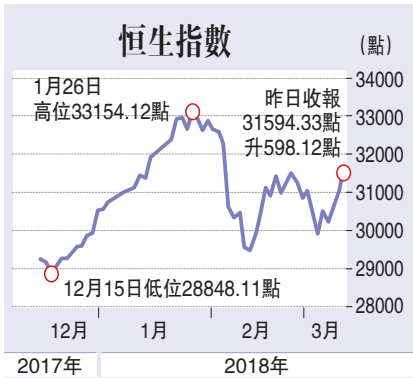
沈金

受美股上周五大升的刺激，港股昨日再下一城，完成三連捷，恒指輕越三一〇〇〇關，並上到三一五〇〇的區間，收市報三一五九四，升五九八點。三日連漲，共進帳一三九八點。

內銀股一馬當先，撐起大市。與此同時，保險、汽車、濠賭、煤炭、石油亦同步向上，形成一個百花齊放之局。升勢略見放緩的是內房股，一般上升都低於百分一。

藍籌指標股騰訊、港交所之升幅均逾百分二。港交所已上到二九〇元以上，投資者關注短期能否挑戰三〇〇元大關。騰訊訂三月二十一日公布業績，是否符合預期，不只對騰訊重要，對整體大市也有不可忽視的影響。

經昨日大升，已回補了過去在三一〇〇〇、三一二〇〇和三一四〇〇這三



個下跌裂口，因而上升的目標價已直指二月五日的收市指數三二二四五。該日，騰訊收四四一元，港交所收二八六元二角，昨日均已全部升越，可見強勢股跑贏指數之厲害。

原在新加坡上市的上海實業環境，訂於本月二十三日在香港以介紹形式上市，亦即在新加坡及香港同時買賣，新加坡、香港主板均屬第一上市地位。此為近年來首宗此類雙重上市的形式，若成功，當有助提升港交所與內地及海外交易所合作的機會。

深圳投控收購合和公路基建（00737）已好事近矣。日前公布收購所需的四項先決條件已完成三項，包括獲得發改委的批准，現在只剩下外匯局批出外匯而已。我確信此股將成為粵港澳大灣區的交通基建概念股，並在完成收購後易名，打正旗號。收購價四元八角，相信不久將來會大力推上而遠超收購價，以維持上市公司地位。給點耐性守候，此股潛力甚高也！



## 大市轉好 可趁低造好



投資達人

比富達證券研究部高級研究員 陳曉光

期指昨日高開456點至31452點，一度逼近31600點關口，其後略為回落至31348點反彈，午後更突破31600點關口，高見31640點。總結全日，恒指收報31594點，升598點。

期指於上周一度跌穿30000點大關及失守100天線，其後卻能反彈至31000點水平，周線呈轉向形態，昨日更裂口向上突破50天線，走勢已全面轉好。從日線圖來看，期指已收復所有平均線，下方50天線料已成強力支持，短線有望挑戰二月底阻力31800點。若然順利突破，後市可上望33000點大關。因此，短線策略上不妨候低造好，值得較好。

## 中煤能源蓄勢待發

受惠去產能政策，近兩年內地煤炭行業累計退出產能超過4.4億噸，今年政策仍持續推進，利好煤炭龍頭發展。中煤能源（01898）股價表現大為落後同業，加上業績公布在即，短線追落後空間甚高。

技術分析方面，從周線圖來看，股價自2015年至今形成大型三角形走勢，現已屆尾聲，隨時突破。



從日線圖方面來看，股價去年至今於3.25至4.25元形成橫行區間，現價位於區間底部水平，可見值博率甚高。因此，不妨於現水平分段吸納，目標先看四元。

## 中煤認購證19945爆發力強

至於窩輪部署方面，中煤瑞信認購證19945，行使價3.99元，實際槓桿約七倍，到期日6月13日，屬於短期價外。此證成交最為活躍且爆發力強。（筆者為證監會持牌人士，並沒持有上述股份）

## 天譽創新高後未有疲態



股壇魔術師

高飛

內房股天譽置業（00059）是本欄自去年至今多次推介表現最好的股份之一，第一次推介大約在去年八月，當時股價只有約1.5元，之後股價持續上升，昨天創出5.73元歷史新高，強勢依然，值得繼續留意。

## 去年銷售額增39%

天譽置業的主要業務為物業發展、物業投資及物業管理，2017年上半年純利由2016年同期9700萬元大增至四億元；早前發盈喜，預計去年12月止年度純利顯著增長，主因交付與買家而確認較高的售樓收益。事實上，集團去年物業合同銷售金額約58億元，按年增長39%；較公司原本銷售目標46億元高出26%，超額完成。

集團手上三個主要項目的售價均見上漲，廣州的洲頭咀平均單售價上升至每平方米62300元，按年增幅為55%。另外，是位於南寧市南寧天譽花園項目及湖南省永州項目，其中南寧項目的毛



利率較高，平均單售價上升至每平方米10800元，增幅更高達65%；現時是集團最大盈利的發展項目，樓面面積及配套設計是針對年輕人，銷情理想。

## 土儲充足長遠持續發展

在流動性方面，集團早前發行了共二億元之0.1%計息債券，如此低息發債集資，對集團財務及未來發展均相當有利。加上集團在內地仍有六項房地產發展項目，總可建面積為366萬平方米和總可售面積為295萬平方米，撇除已簽合同，剩下可售的面積亦高達202萬平方米，可見集團項目土地儲備充足，有利長遠持續發展。

## 加息在即 金價短線震盪下行



指點金山

第一金分析師(福而偉金控集團成員) 睿文

黃金價格上星期大幅震盪，美指強勢穩站90上方，金價受美元走強下跌，走出一個倒V的走勢，有如坐過山車，又因基本面消息帶動金價上升，令投資者心驚膽戰。

上周五美國公布二月非農新增職位增加31.3萬個，遠超預期值20.5萬，創下2016年7月以來最大增幅。消息公布後，金價下滑低見1312.7美元，但因二月份薪資增幅僅0.1%，紓緩通脹壓力，市場認為美聯儲加息步伐或會放緩，金價最終回至1322美元水準。近期普遍分析師對美國經濟增長抱樂觀態度，預期2018年美國將會加息三次。

美元兌大多數貨幣目前依然疲弱，原因可能是市場預期美國短期利率最終會維持在2.5%至3%區間，加息又意味着距離最終目標接近一步，阻礙美元上升。彭博上周五最新撰文指出，貿易赤字加上聯邦預算赤字（被稱為雙赤字），進一步給美元帶來壓力。在去年創下2003年以來最糟糕年度表現後，美元2018年或繼續掙扎。

美國一月份貿易赤字擴大至2008年10月以來的最高水準，為美國總統特朗普上星期的關稅行動「火上加油」。

特朗普同意與朝鮮領袖金正恩舉行首腦會談，特朗普表示，朝鮮問題進展順利，並承諾在美朝峰會期間會暫停試射導彈和核武。儘管美朝局勢有進一步緩和，可是特朗普通俄門仍在調查，以及對進口鋼鋁開徵高額關稅可能引發貿易戰等地緣政治，仍存在不確定性。

針對三月份黃金的走勢，金價處於每盎司1300—1350美元寬幅盤整區間。日線圖上，金價探底回升，因美元較弱，給黃金喘息的機會。3月22日美聯儲將公布利率決議，發表貨幣政策，就此市場普遍預期會加息25個基點，加息事在必行，美元受到提振，短期對金價將構成一定壓力。

目前黃金仍可能繼續震盪下行，上行阻力1328/1334美元，不破1340美元難以打破空頭僵局，如沒有利好消息支撐，金價短期難破1340美元關口；下行1300美元仍有很強支撐。建議短期操作仍以沽空為主，1327—1328美元附近做空，止損1333美元，目標1320/1315美元。



▲目前黃金仍可能繼續震盪下行，上行阻力1328/1334美元

## IGG新遊戲待發 上望12元



經紀愛股

小牛金服行政總裁 連敬涵

IGG（00799）公司剛公布去年全年業績，純利1.56億美元，按年增加1.15倍。期內，收入按年增長88.5%至6.07億美元，毛利增長89.4%至4.15億美元。

今年初，公司籌備已久的周邊商城正式上线，讓IGG的遊戲人物從虛擬的世界走進玩家的生活中，進一步深化IGG在全球的精品品牌形象。

一直以來，公司遊戲以戰爭及策略類為主，手機遊戲產品現以20種不同語言版本向全球發行，廣受玩家喜愛，並榮獲多項國際大獎，未來更有意拓展女性玩家市場。

受內地去年安卓（android）市場增長帶動，相關遊戲呈爆發式增長，而東南亞、歐美、非洲市場等玩家數目均有增長，隨着旗下遊戲《Madland》快



將完成測試後推出市面，加上用戶持續增長的情況下，將會帶動今年盈利向上。

IGG股價近期表現理想，由於業績優異，加上未來仍有增長空間，可支持進一步向上突破。可於現價買入，目標12元，跌破10.5元止蝕。

（筆者為證監會持牌人士，並無持有上述股份）