

賣地進帳料逾1200億 歷史新高

庫房豐收 助財爺加碼「穩經濟保就業」

黑暴及疫情打殘香港經濟，但政府本財政年度的地價收入（包括補地價收入）料達1400多億元，將可支持政府大灑金錢以穩經濟保就業。其中政府公開拍賣／招標出售土地的收入料逾1200億元，創歷史新高。不過，有業界估計，由於土地供應短缺，加上未來經濟前景不明朗，下個財年的地價收入料將大削一半或以上。

預算案前瞻

大公報記者 林志光

根據政府庫務署最新刊憲的季度帳目資料顯示，截至去年12月31日止的2019／20財政年度首三個季度，政府經公開拍賣／招標售出土地的收入，超過1140.52億元，跟2017／18財年的歷史高位1145.89億元，僅差不足5.5億元。由於政府在去年12月底至今年1月間，再售出渣甸山大坑道135號豪宅地及屯門青山灣住宅地，共涉約67億元收入，亦將納入本財年的賣地收益之內。因此，相信本財年的政府賣地收入可超過1200億元，刷新2017／18年度紀錄，按年上升約43%。

不過，由於本港去年下半年發生修例風波，大量黑暴事件影響本地經濟發展，樓市開始掉頭回落，發展商在契約修訂及換地上轉趨保守，令政府補地價收入大減。截至去年底止的相關收入為174.69億元，估計全年度只有約200億元，按年跌約37%。

地價收入連續4年破千億

即使補地價收入不及之前兩個年度，但政府在本財年首三季的地價收入已有1322.96億元，超過上財年全年度的1168.61億元，且是連續第4個千億地價收入的財政年度；而最終收入料達1400億元，屬本港地價收入的歷史次高位置

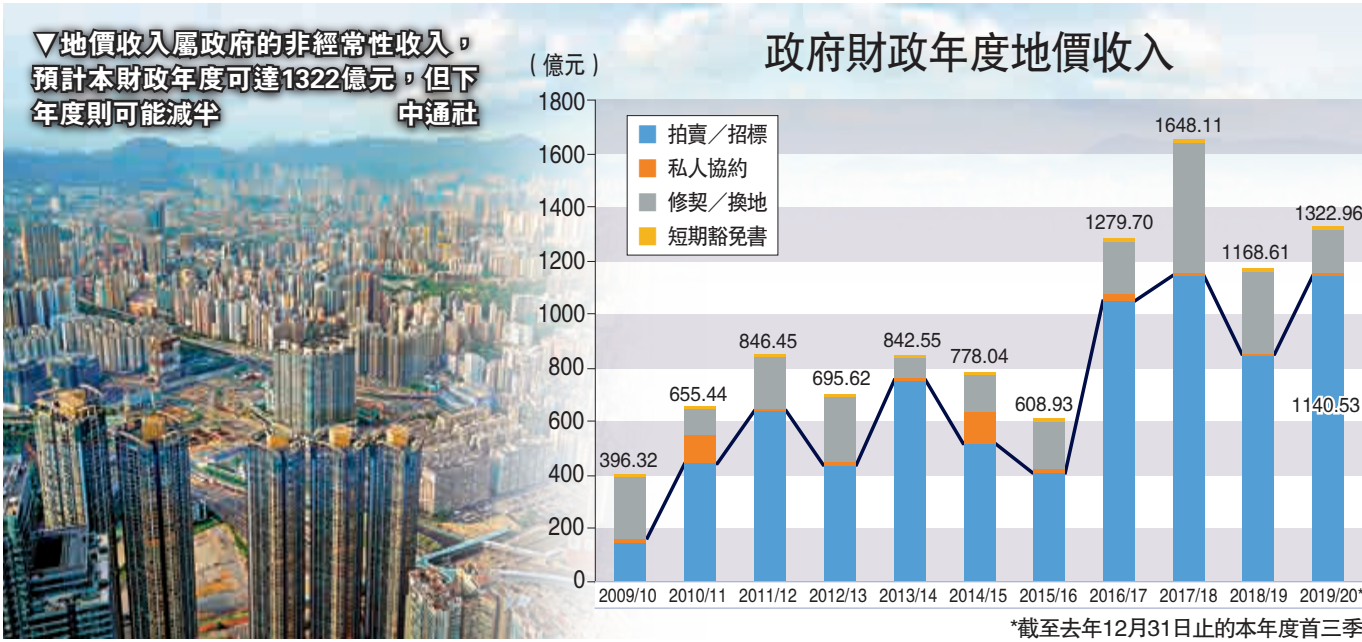
，僅次於2017／18年度。

政府地價收入過去幾年均大豐收，令政府有豐裕儲備應對各項基建及社會需要等巨額開支，相信即使面對黑暴及疫情「來襲」，亦可大灑金錢，推出的多項紓困措施來穩經濟保就業仍遊刃有餘。

下財年地價收入或減半

然而，地價收入始終非政府的經常性收入，面對本港以至環球經濟表現不振，新冠肺炎疫情對本地及內地經濟造成重擊下，財政司司長在本周三公布新一份財政預算案前夕，已預警下財年或有現巨額財赤。

泓亮諮詢及評估有限公司董事總經理張翹楚表示，基於短期土地供應短缺，政府下個財年出售土地的數目會進一步減少。事實上，本年度及之前兩、三個年度均有出現多幅百億地王，但在貴重地極缺及地價已逐步回落下，這情況在下財年料難再持續。此外，相信本地及內地經濟在疫情過去，亦難有強大反彈力度，未來經濟前景並不樂觀，發展商現時不會積極進行大型補地價項目的洽商。因此，他保守估計下個財年的政府賣地，及補地價收入或將大減逾半。



減價吸客 二手成交增1.9倍

【大公報訊】新冠肺炎疫情未過，但市民搶樓熱情已再燃，三大代理統計的10大屋苑本周末（周六及日）成交，均約達23至24宗，與對上周末只有約8至10宗比較，本周末飆升約1.3至近1.9倍，均是三大代理過去17周統計以來的新高。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，抑壓近半年的購買力，曾經歷沙士樓市低潮的買家及投資者，相信樓市在疫情過後必定會反彈回升，故趁現時部分業主肯減價，欲早着先機入市買平盤，令整體置業情緒有復甦跡象。美聯住宅部行政總裁布

少明表示，疫情持續令部分業主睇淡後市，願意減價吸客，普遍放盤叫價調低3%至5%，個別有更大議價空間，刺激用家入市，二手成交增加。利嘉閣總裁廖偉強則指，本港疫情爆發未如想像中嚴重，令購買力重新釋放，加上發展商至今未有大型推盤計劃，令購買力流向二手。

另市場消息指，西灣河柏匯一個高層A室，業主於2017年初以750萬元購入，早前已以700萬元蝕讓放盤，剛再劈40萬元，以660萬元售出，帳面蝕約90萬元，如計及要支付的辣招稅及佣金等支出，估計實蝕逾210萬元。

美聯主席減薪4成 為期3月

此外，美聯集團（01200）公布，主席黃建業帶頭減月薪4成，所有執行董事亦減薪，由3月起實行，為期3個月，首席管理層則凍薪，與員工攜手抗疫，共渡時艱。不過，中原集團則稱暫無減薪裁員或放無薪假等安排。

至於一手市場方面，過去兩日料售約60伙，按周升約1倍。其中新世界（00017）以逾1.45億元售出西貢傲濶A座P1室連天台複式單位，呎價逾4.3萬元，暫是樓盤新高價。

善用股票期權 收息兼賺期權金

期權操作手 劉鑛豪

近年退休人士愈來愈喜歡把股票期權視作定息收益工具，利用備兌認購期權（Covered Call）月月收取期權金。信誠證券聯席董事張智威稱，Covered Call策略確可做到收息目的，風險亦可控，最大損失僅僅是正股潛在升幅。除此以外，賣出認沽期權（Short Put）亦具備類似收息效用，但操作這個策略前提是，掛鈎股份原本就是有意買入的股份，方為上策。

恒指月初急跌至26000點邊緣，港人至愛的滙控（00005）股價則跌至56元；隨着股價調整，滙控的股息率提高至7厘，吸引一眾滙控「粉絲」入市低吸。對於收息一族而言，他們未必滿足於只能夠每季收息，理財專家就建議善用股票期權，做到月月有息收，較普遍做法是操作備兌認購期權。

搬倉策略存風險

Covered Call策略是，投資者先持有正股，並相關正股的賣出認購期權（Short Call），行使價稍高於正股現價。張智威以阿里巴巴（09988）作為操作案例。譬如說，投資者以220元買入阿里正股，賣出行使價230元的認購期權；當股價下跌就可以賺取期權金。風險是當股價升穿230元，高及240元時，便需按合約以230元沽出股票，損失9.5元利潤（230至240元的差額10元－期權金0.5元）。

因應正股上漲，投資者喜歡通過搬倉，既保住正股，也可以彌補持倉損失。做法如下：首先平掉當月倉位，再賣出下月行使價更高的認購期權。舉例說，投資者原先賣出行使價230元的認購期權，但正股價升穿230元；他可以先平掉期權倉，轉而賣出下一個月行使價235、240元的認沽期權。張智威稱，這個策略理論上是可行的，只是按他個人經驗所得，遇到個股急升，股價短時間內由230元，升至250、260元，投資者未必能夠及時進行轉倉。這是搬倉策略的風險。

未有正股的操作策略

若果投資者並未持有正股，能否利用期權收息？張智威透露，他個人近期偏好操作賣出股票認沽期權，收取期權金，但這個策略的前提是，有接貨的準備。假設阿里現價為220元，投資者可以賣出行使價220元的認沽期權。



▲信誠證券聯席董事張智威

資料圖片



▲假設投資者以220元買入阿里正股，並賣出行使價230元的認購期權，當股價下跌就可以賺取期權金

美聯社

港股遜色 業績期再添風險

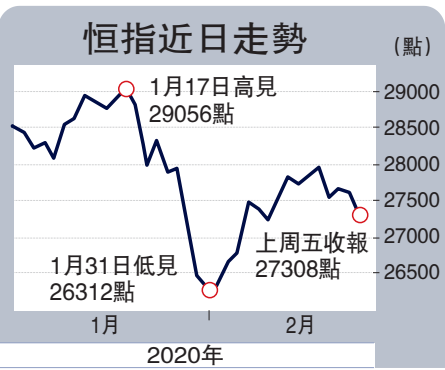
【大公報訊】新冠肺炎擴散，港匯轉弱，市場憂慮資金流出新興市場及股市。港股上周持續疲弱，證券業分析指，若A股及美股回調，港股或進一步調整，或下試兩萬七關口。而港股踏入業績期，增加大市波動，分析建議投資者可再觀察一下，小心短線追高風險。

港股上周五顯著回吐，恒指收報27309點，下跌300點或1.08%，全周下跌507點。國指收報10791點，下跌123點或1.12%。而港股ADR表現各異，但預示恒指下周一下低開5點，報27303點。

第一上海首席策略師葉尚志表示，港股依然表現出跟不上外圍股市的情況

，說明了港股仍處於弱勢，並且有進一步深化加劇的傾向。他指，A股上周繼續造好，但港股依然跟不上，若A股以及美股出現升後回吐的話，估計對於正處於弱勢的港股，會構成進一步的打擊。他建議投資者可以再觀察一下，等候強勢優質股進一步回整時的低吸機會。

港股開始踏入業績期，葉尚志認為，是令到市場焦點回轉到內部因素的原因，而情況亦增加了港股的短期波動性。他表示，雖然市場都已有心理準備，估計這次業績應該不會太好看，但是港股在春節後已彈升了不少，估計這個會對港股構成高位回調的壓力，提醒要小心短線追高風險的原因。



▲恒指上周共跌507點，收報27309點 中新社

上交所搞網絡上市 武漢企首嘗鮮

中環架語

【大公報訊】為進一步做好疫情防控工作，上交所所有新搞作。上交所昨日發布，即日起為近日上市的企業舉辦「網絡上市儀式」，這也是上交所歷史上首次以網絡取代交易大廳現場形式舉行上市儀式。巧合的是，首間使用「網絡上市儀式」的企業，是註冊於湖北武漢的主板公司良品鋪子（603719），該公司將於今天（24日）通過線上視頻形式舉行上市儀式。

上交所表示，線上儀式保留了現場儀式的主題環節和元素，以「視頻模擬鳴鑼」替代現場鳴鑼。而發行人可選擇直播或者錄播方式，只需提交簡易視頻及文字資料等，即可由上交所代為完成線上儀式全程視頻製作、播放支持等工

作，並在上交所官方平台播放。

據介紹，在2月4日至21日期間，已有13家公司在上交所順利掛牌交易，對於尚未舉辦上市儀式的企業，上交所將徵求發行人意願，支持其在疫情影響消除後補辦現場儀式或線上儀式。

此外，上交所還推出了減免上市費用、專人遠程對接等一系列支持措施，與全市場共度戰疫關鍵期。截至目前，已通過遠程辦公向數百家企業提供上市服務，對企業申報進展、生產經營狀況、受疫情影響等情況進行摸排；主動聯繫各地證監局、金融辦、券商和投資機構了解企業申報動態、輔導工作進展、相關建議訴求等；同時，根據摸底情況開展分析研究，形成疫情研判，提出政策建議。

大公報製表

Short Put 操作要點

（以阿里巴巴為例）

- 賣出認沽期權（Short Put），收取期權金（假設為0.5元）
- 行使價為正股現價（ATM），或低於正股現價（OTM）（假設阿里現價220元，可賣出行使價220元或以下的期權）
- 若正股價升至高於行使價，投資者可把期權金袋袋平安
- 風險：若正股價跌低於行使價，投資者便要按行使價買入正股。假設行使價為220元，即使阿里股價跌至210元，投資者仍要以220元買入正股，損失為9.5元（220減210元，另加期權金0.5元）

大公報製表