盛松成：金融支持有助內房軟着陸

▲內地房地產市場正處於築底階段。

【大公報訊】內地推出愈來愈多支持房地產業發展的政策，但中歐國際工商學院教授、人行調查統計司原司長盛松成認為，政府這次沒有把房地產作為短期刺激經濟的手段，房地產調控不會重回老路，金融支持有助房地產市場「軟着陸」。他相信，內地房地產市場正處於築底階段。

近一段時間，內地政府高層、重磅會議不斷釋放「穩地產」利好，從供需兩側釋放了積極的政策信號。盛松成相信，內地房地產的軟着陸在其他地方基本上是沒有過，房地產市場運行的底層邏輯已經發生變化，金融支持有助於房地產市場軟着陸，強調內地「有這個手段」。

不再靠地產拉動經濟

2020年，內地政府推出「三道紅線」政策和《關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》，旨在約束高槓桿企業負債行為，以及改善銀行業信貸資源配置，避免房地產貸款風險敞口持續增長。在盛松成看來，貸款集中度管理制度的長遠意義在於限制了房地產行業對信貸資源的擠佔，限制了房地產對全社會資源的佔有上限，使得資源更多流向先進製造業和現代服務業，流向對經濟社會發展具有更大意義的產業和行業。

但隨着內地經濟進入新的發展階段，房地產運行的底層邏輯也隨之變化，使房地產市場下行風險和壓力加大。盛松成認為，未來內地不可能再通過房地產業來大幅地拉動經濟增長，並指目前房地產市場調控的基本方向正確，當前出現的房企資金鏈緊張和房地產風險，反映的不是政策方向的問題，而是政策調整的實施的強度、節奏，以及疫情的影響。

因此，從去年5月房地產風險明顯暴露後，調控政策分為三個階段漸次推進，第一個階段是房企自救，第二個階段是中央提出「保交樓」、穩民生，到近1至2個月的第三個階段，則是金融支持以助房地產市場軟着陸。

內地放寬食肆防疫限制 火鍋啤酒股熱炒

恒指升518點 海底撈飆7.6%藍籌最勁

受惠復常

內地陸續公布穩經濟措施，疊加外圍投資氣氛轉好，港股昨日升518點，連升第二個交易日。復常受惠股受資金追逐，北京市有更多餐飲場所撤銷檢查核酸陰性證明要求，火鍋股海底撈(06862)升7.6%，藍籌表現最佳。今屆世界盃賽事結束，啤酒股仍獲關注，華潤啤酒(00291)升近半成。證券界認為，內地優化疫情防控，餐飲渠道修復有望拉動啤酒銷量恢復性增長。

大公報記者 劉鑲豪

內地餐飲股在冬至出現破頂行情。報道指北京部分地區商場發布通知，客戶進入餐飲處所毋須查驗核酸檢測陰性證明。在復常消息沖喜下，餐飲股昨日異軍而起，火鍋股連環破頂，呷哺集團計劃發放5億元人民幣現金券，冀提振餐飲消費，呷哺呷哺（00520）升15.7%，報9.13元，突破本月初高位，創一年半高位。海底撈亦升7.6%，收報21.5元，創今年新高。

火鍋股恐回調 不宜高追

宏昌資本投資總監潘鐵珊表示，火鍋股在過去一段時間已被炒高，有見於調整防疫措施的效益，需要時間才逐步浮現，加上恒指在20000點關前遇阻，指數再升空間不大，火鍋股短線有機會回調。投資者現時宜耐心等待吸納機會，切勿入市高追。

獨立股評人沈慶洪同樣認為，火鍋股昨日升勢主要由短炒資金推動。報道指北京部分地區免檢核酸證明，市場對復常效益有殷切期待。不過，投資者現價不宜在高位追貨，若果已在高位買入，便需要設定止蝕位。至於在低位已買入的，投資者不妨繼續持有。

餐飲渠道修復 有利啤酒銷量

其他復常受惠股方面，啤酒股華潤啤酒升4.7%，報56元。東北證券指出，疫情防控調整後，餐飲渠道修復將可拉動啤酒銷量恢復增長，看好未來2至3年啤酒企業提價進入常態化。酒吧股海倫司（09869）升4.1%，報15.1元。

旅遊相關股份亦造好，酒店股華住集團（01179）升4.1%，報34.25元；免稅店中國中免（01880）升3.7%，報224.4元；攜程集團（09961）升2.5%，報278.4元。

交投淡靜 短線難闖2萬關

整體大市表現，恒指昨日升518點，收報19679點。科技指數升185點，報4210點。主板成交額1014億元，較上日增加46%。沈慶洪認為，由於近日交投淡靜，所以毋須動用太多資金，便可以把大市挾高。恒指短線在20000點遇阻，向下支持位為20天移動平均線（昨日位處19052點）。

火鍋啤酒股昨日表現突出

股份	昨收（元）	變幅
火鍋股		
呷哺呷哺（00520）	9.13	↑15.7%
海底撈（06862）	21.50	↑ 7.6%
頤海國際（01579）	26.70	↑ 7.0%
九毛九（09922）	20.55	↑ 6.2%
啤酒股		
華潤啤酒（00291）	56.00	↑ 4.7%
海倫司（09869）	15.10	↑ 4.1%
百威亞太（01876）	24.75	↑ 3.1%
青島啤酒（00168）	76.80	↑ 3.0%

大公報記者整理

證券界點評餐飲股

券商／專家	評論
宏昌資本 潘鐵珊	火鍋股已被炒作一段時間，建議待回調整固後，再候位吸納
首創證券	在防疫政策優化和着力擴大內需下，食品飲料板塊在經歷過去兩年左右的調整後，2023年有望迎來貫穿全年的向上行情
東北證券	近期隨着疫情防控放鬆，餐飲渠道修復有望拉動啤酒銷量恢復性增長
獨立股評人 沈慶洪	投資者可繼續持有火鍋股，但不宜高位追入

大公報記者整理

政策支持內房 融信漲逾一成

【大公報訊】內地政府頻頻出招支持房地產，如中證監提出允許符合條件的房企「借殼」上市，再度推動內房股股價飆升，融信中國（03301）升11%，龍光（03380）升逾7.3%，剛公布獲執行董事及控股股東增持股份的旭輝（00884）亦升逾3.6%。物管股萬象生活（01209）慶祝上市兩周年派發特別息，股價亦升逾3%。

領先房企最受益

對於內房股前景，惠譽發表報告認為，在市場情緒紓緩和市場集中度高的環境下，一些國企及領先民企短期內可望改善外部融資；但一些較弱的民營內房，相信仍然要依靠內部資金還款，或需要債務重組。

惠譽又指，內房股能否復甦，仍然取決於房地產需求能否恢復，而且很大程度上，要視乎疫情防控放寬後，內地個人收入前景會否改善，以及當局會否再推出支持房地產的政策。

對於日前中證監恢復上市房企和涉房上市公司再融資，為13年來首次。惠譽認為，該政策對一些資源充足的房企去槓桿或擴張有幫助，但對已經陷入困難的房企，相信投資者的投資意願不會太高。

另外，花旗認為，內地支持房地產政策，料於明年下半年開始提振銷售，一些擁有債務空間和充足土地儲備的公司將蓬勃發展，但其他房企將繼續為生存掙扎。該行首選股包括華潤置地（01109）、越秀地產（00123）、美的置業（03990）和新城發展（01030），當中華潤置地和越秀地產的銷售在明年預期會有突出表現。

全球人幣支付佔比躍至2.37%

【大公報訊】環球銀行金融電信協會（SWIFT）公布最新的全球支付貨幣排名。在今年11月，人民幣以2.37%的市佔率維持其第五大國際支付貨幣排名。市佔率較2020年11月（2%）擴大0.37個百分點，較10月（2.13%）也擴大0.24個百分點。

截至今年11月，人民幣作為國際支付貨幣的排名，僅次於美元（佔41.38%）、歐元（佔36.12%）、英鎊（佔7.09%）和日圓（佔2.54%）。

離岸人幣樞紐 港遙遙領先

由2019年1月至今，人民幣在全球支付貨幣的排名大部分時間（佔據37個月時間）都排在第五位，最高曾升至第四位（2個月），最低則為第六位（8個月）。

SWIFT的數據又顯示，在今年11月，人民幣作為全球貨幣在貿易融資市場的排名仍是第三位，最新市佔率為4.3%，較2020年11月（1.81%）顯著上升2.49個百分點，僅次於美元（佔85.16%）和歐元（佔5.55%）之後。

香港續為全球最大型離岸人民幣業務樞紐。在今年11月，全球離岸市場（撇除中國內地）約有74%的人民幣支付是經過香港結算，顯示香港的市佔率顯著高於排第二位的英國（佔5.48%），以及排第三位的新加坡（佔3.71%）。

滙豐環球私人銀行月初表示，隨着市場對美國利率見頂作部署，美元的上升趨勢已經結束；相對美元走軟，該行預料人民幣兌每美元到2023年底將溫和升值至6.9元人民幣。渣打的預測相若，預期到了明年底，人民幣兌每美元將見6.95元人民幣。

瑞銀財富管理投資總監辦公室的報告指出，在內地公布支持房地產行業的政策之後，人民幣的下行風險減弱。儘管如此，該行認為人民幣兌每美元短期內重新測試7.3元人民幣水平的壓力仍然偏大，部分原因是市場預期美聯儲立場「轉鴿」的憧憬為時過早，認為美元近期有反彈空間。

全球支付貨幣前十排名

排名	貨幣	11月佔比	10月佔比
1	美元	41.38%	42.05%
2	歐元	36.12%	34.43%
3	英鎊	7.09%	7.85%
4	日圓	2.54%	2.95%
5	**人民幣**	**2.37%**	**2.13%**
6	加元	1.68%	1.75%
7	澳元	1.33%	1.33%
8	港元	1.26%	1.17%
9	瑞士法郎	0.87%	0.94%
10	瑞典克朗	0.72%	0.63%

資料來源：Swift、Watch

MPF人均全年料蝕2.9萬元

【大公報訊】受12月全球股市下跌影響，強積金研究機構積金評級預計，強積金今年全年累計虧損1907億元，下跌約16.15%。

積金評級表示，計入強積金供款後，預計12月份強積金成員平均賬戶結餘將溫和增加至約22.86萬元，但估計今年全年則下跌約2.9萬元。積金評級預計，市場在節日期間將保持平穩，強積金總資產在今年年終時預料約為1.046萬億元，全年下跌約11.5%。

儘管強積金2022年在最後一個月有正向表現，但積金評級預計，香港及內地股票基金和美國股票基金將成為強積金2022年表現最差的資產類別，全年累計各虧損約20%，而自強積金推出以來上一次，也是唯一一次發生這種情況是在2008年。

明年展望審慎樂觀

積金評級主席叢川普表示，有很多因素令2022年成為艱難的一年，當中較主要是通脹和利率上升，影響所有金融資產類別。他又指，雖然預測2022年將下跌約20%，但作為強積金最大資產類別的香港及內地股票基金，有望在12月份錄得連續第二個單月正回報，並為進入2023年提供動力，這種勢頭令市場對2023年持審慎樂觀的態度。

叢川普續稱，雖然強積金成員可能對2022年的市場表現感到失望，但成員的強積金平均賬戶結餘卻仍相當可觀，預計達22.86萬元。他表示，從零開始的強積金，已發展成一個很有意義的退休儲蓄體系，亦令成員擁有一個不錯的退休儲蓄安全網。

對於打工仔的建議，積金評級重申多元化和長線投資是創造長遠財富的關鍵。每個強積金計劃都提供預設投資策略（DIS）基金，它們是低收費的現成多元化基金選擇，仍然是強積金成員應考慮的優質投資方案。

◀港股12月料錄正回報，令市場對明年持審慎樂觀的態度。