

傳統股發力 支撐港股力保不失

頭牌手記 港股昨日輕微上落，恒指受制於21700點水平，上到21686點（升355點）就無以為繼，其後反覆波動，個別發展，收市報21436點，升104點。全日總成交增至1658億元，較上日多345億元。

沈金

表現較強的板塊有：內險。代表作是中人壽（02628）收14.8元，升3.9%；平保（02318）收58.75元，升3.5%。煤炭股亦強，代表作有神華（01088）收24.35元，升4.7%；中煤能源（01898）收6.56元，升4.8%；兗煤（01171）收26.1元，升8.9%。

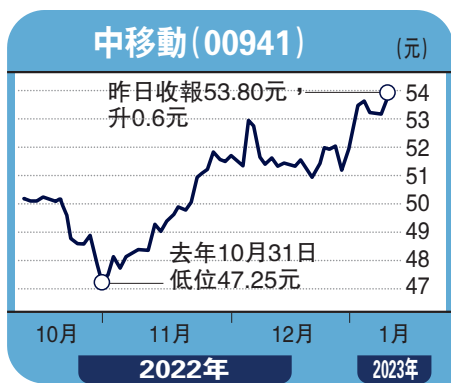
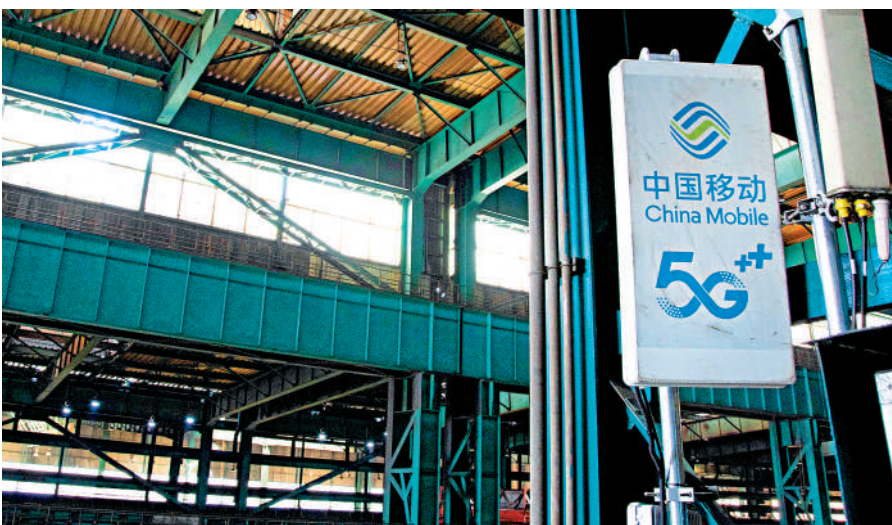
此外，電信股亦不俗。中移動（00941）收53.8元，升1.1%；聯通（00762）收5.27元，亦升1.1%；中電信（00728）收3.29元，升1.2%。

本地銀行股和內銀股個別發展。滙控（00005）收53.65元，升0.6%；中銀香港（02388）收27.6元，升0.18%；大新金融（00440）收20.1元，升1.4%。內銀股方面，中國銀行（03988）收2.92元，升0.7%；中信銀行（00998）收3.63元，升0.5%；交通銀行（03328）收4.75元，升0.6%。至於工行（01398）、農行（01288）、建行（00939）就平收無升降。

表現轉弱的板塊是科技股。科技指數昨日跌二點，是多日來首見回落。不過，「四大天王」中仍有騰訊（00700）及阿里巴巴（09988）繼續上升，二者的升幅均逾3%。

車股好了一日，昨日除比亞迪（01211）能繼續上升外（漲4.7%），其餘大部分下跌。

講了一大段不同板塊的不同走勢，旨在說明，大市在暫時未挑戰



◀電信股昨日表現不俗，中移動升1.1%。
新華社

21700–22000這個阻力區間的情勢下，極可能趨於個別發展。在「蜀中無大將」之下，廖化也可以當先鋒。

內險及電信股仍有上升空間

與現時之指數21436點最接近的，是去年7月6日的收市指數21586點，筆者嘗試將這兩日的主力股份價格作一比較，發覺真的是麻雀亂飛，互有升降。以騰訊為例，昨日收373.8元，而去年

7月6日則收347.6元，明顯是騰訊走強了。阿里巴巴追回失地，去年之價為117元，現價112.9元只低數元而已。

內銀股中，中國銀行2.92元，低過去年3.11元。建行4.99元，亦較去年的5.19元為低。農行昨收2.75元，比不上去年的2.92元。

本地銀行股中，滙控現價53.65元，低於去年56.25元；中銀香港現收27.6元，而去年則是28.9元。

電信股方面，中移動現價53.8元，去年則是48.85元，大大跑贏指數。至於兩隻主力內險股，現價更遠比去年為優。例如平保現收58.75元，較去年的52.15元高；又如中人壽，現價14.8元，也高過去年的12.48元。

通過比較，方知內險股是今年的大贏家，而無獨有偶，昨日表現最強的也是平保和中人壽這兩隻「內險王牌」。

心水股

潤 燃(01193) 領展房產基金(00823) 中 人 壽(02628)

股息率逾5厘 領展有望追落後

股壇魔術師 香港與內地正式通關，大市大幅反彈，當中，收租股表現亮麗，如希慎興業（00014）股價過去三個月大升了逾25%、過去一年亦升4.4%，即股價已升越一年前的水平，而同業領展房產基金（00823）股價過去三個月只升11.5%、過去一年仍跌近12%；加上領展現價市盈率較低、息率逾5厘，有機會追落後，值得留意。

領展昨天公布，旗艦社區參與項目「街坊車神挑戰賽」於中國國際公共關係協會（協會）舉辦的第18屆中國公共關係行業最佳案例大賽中，獲得公益傳播類別銅獎。此乃領展於2022年在可持續發展包括企業管治及持份者參與等領域獲取的第33個獎項，在可持續發展及持份者參與領域上做視同儕。領展能脫穎而出獲得殊榮，可見管理及推廣能力。



另外，領展早已進軍海外，於去年底公布，進軍新加坡零售物業市場，宣布斥資約21.61億新加坡元（折合近125億港元），向Mercatus Co-operative Limited收購新加坡商場物業裕廊坊（Jurong Point）及Swing By@Thomson Plaza，交易料於今年3月底完成。

該兩項物業已接近全部租出，截至去年10月年度化淨物業收入錄得

1.06億新加坡元。

該兩個項目擁有高租用率及穩定租金收入，是市場上少見的大型市郊零售資產，今次收購是領展投資戰略的重要一步。集團將在新加坡迅速建立專業團隊，為未來進一步在亞太區擴展其他資產類別及業務提供堅實基礎。

領展將以內部資金及債務融資安排支付是項收購，根據領展截至2022年9月30日的財務狀況，交易完成後債務對資產總值比率料將由23.2%上升至27.1%，仍屬健康水平。

富瑞上調評級 上望69元

富瑞近日表示繼續喜好有復甦概念的優質寫字樓板塊，因此，調整本港地產股評級及目標價，當中，由於跨境需求溢出至必須消費，看好領展，評級由「持有」升至「買入」，目標價由56元上調至69元。



大行評析 美銀重申潤燃（01193）「買入」投資評級，目標價由26元上調至36.5元，同時上調潤燃2022年至2024年每股盈利預測4%、16%及13%。

該行認為，內地商業活動增加對潤燃最為有利，因潤燃商業售氣佔比在疫前的2019年達22%，高於新奧能源（02688）的10%及中燃氣（00384）的17%。潤燃今年氣體銷

售毛利亦將受惠於商業用氣，因商業用氣業務對比工業及住宅毛利較高。

此外，潤燃住宅用氣連接量增長或將持續跑贏新奧能源及中燃氣；該指標提升亦可推高附加值業務增長。

該行亦指，潤燃估值相對吸引，目前股價為今年及明年預測企業價值倍數6.6及6.5倍，為同業中最低。同期投入資本回報率料分別為13.8%及12.7%，亦為同業中最高。

股本回報超同業 潤燃目標36.5元

融入發展大局的樓市願景

高見遠識 回顧2022年房地產市場，受累於疫情環境、美國加息及移民等負面因素，多類型房產價值下跌；惟於後半年，新一屆特區政府在7月就任，中共二十大在10月勝利開幕，恒生指數在11月開始低位反彈，房地產市場曙光初現。

二十大報告指出支持香港發展經濟，其後行政長官李家超在《2022年施政報告》推出多項政策，包括「搶人才、搶企業」，着力發展新基建及以創科產業為經濟引擎的「北部都會區」。這對香港融入全國及粵港澳大灣區發展大局極為重要；而大灣區內發展機會眾多，人口超過8600萬，市場規模以2021年GDP達1.950萬億美元。內地與香港防疫措施優化，社會

步入復常階段，加上近日香港與內地恢復通關，這些都是2023年宏觀經濟的利好因素，有利香港的房地產需求回升。

特首李家超在《2022年施政報告》提出「搶人才、搶企業」。人才方面，開放各項海外人才入境窗口的優惠措施，並針對住宅房地產，退回置業「辣稅」。特區政府盼望以三年時間，彌補過去兩年流失的14萬本地勞動人口。報道指出「高才通計劃」在開通一星期後，已收到約2600份申請，逾一半申請已批核。企業方面，一系列吸引外資措施包括組織「重點企業辦公室」、「修訂創業板上市條例」及「家族辦公室稅務優惠」等，有望刺激各類型工商物業的需求，同時推動香港就業機會。

人才流入與企業投資，對房地產需求極為重要，促進經濟繁榮穩定。特區政府政策最終成效，仍要視乎其執行力。

北都會連接作用至關重要

國家計劃及特區政府政策，要達到融和目標，其中一個關鍵，在於「北部都會區」的發展，發揮連接作用。在規劃、土地行政及建造等方面，特區政府要擔當領頭羊優化審批流程及引入創新技術，亦要善用「公私營合作」安排，讓私人企業可發揮其市場功能；批出區內土地以吸引企業落戶，而地價政策要在全國以至全球具競爭力，從而使得人才及企業得以流入。

（作者為高力香港董事總經理）

新盤庫存大增 審慎看本地地產股

實德攻略 港股踏入2023年有一個好開局，指數由開市到最高已經增長超過一成，兩地優化防疫政策成為股市的最大原動力，同時新經濟股和中概股的前景改變成市場的另一助燃劑。雖然筆者對後市還是樂觀正面，但隨著市場近日上漲幅度已經不低，也是時候提醒各位投資者應該要小心。

以下兩點或成為大市調整的因由，第一個就是美國聯儲局議息，2月1日將會是聯儲局2023年的首秀，估計在這次議息中會釋放一些年內貨幣政策的指引，而從一眾聯儲官員的言論表示，聯儲局最少在上半年還有數次加息空間，而且只要美國通脹水平不降到貼近2%這個聯儲局的目標，聯儲局還是需要維持在高息環境的，所以「息魔」還是要繼續提防的。

第二就是經濟數據，近日指數上漲有一個理由，就是兩地防疫政策優化，市場認為未來經濟更加樂觀，不過要留心的就是時間性問題，因為疫情影響內地現階段的經濟活動，而且快要到農曆年商貿活動也不會太過活躍，可以預期

在未來一段時間內，內地公布的經濟數據可能不太理想，有機會成為大市調整的藉口。

當中有一個板塊筆者認為最需要審慎看待，就是本地地產股板塊，自從通關的消息公布後，本地樓價有企穩回升的跡象，也看到不少業主反價的新聞，但是2023年本地樓市跟過往最大的不同就是潛在供應量，初步估算今年會有逾四萬伙新盤推出市場，而九龍區新盤之多更被形容為供應庫，可問題就在於量多競爭激烈，自然對出售價格構成負面影響；其次回望2022年，本港新盤成交才錄得9000多宗，創九年最低。而據仲量聯行日前發布的《香港住宅銷售市場綜述》指出，由於去年交易宗數創歷史新低，香港積壓新盤達7.9萬伙，估計需5.4年消化該批單位。再加上供款成本已經大幅上升，對發展商的銷售難度大幅增加，或許他們可以放慢推貨速度等待更好時機，但最重要的是不論是放慢推貨或是以較低價格放售，也會對本地地產商的資金回籠速度和銷售成績構成壓力。

（作者為實德金融策略研究部經理）

樓市未明朗 宜做好風險管理

樓市錦囊 近段時間，筆者身邊好多朋友都寄望，「通關」及「引入專才」能夠令香港住宅市場回暖，量價回升。在這，筆者潑一下大家冷水，寄望越大，失望越大，不要過分樂觀亦無需過分悲觀。

隨着通關，社會經濟活動將慢慢復常，並會釋放部分對香港仍有興趣的內地買家，增加部分購買力。此外，通關前後部分港人「執輸行頭慘過敗家」，恐怕樓市來個大反彈早着先機入市。基於這兩點，相信新年第一波住宅成交量會有明顯增加，體現在首季或持續到第二季度。但樓價方面不會出現大反彈情況，先橫行再慢慢穩步上升。原因是香港及內地經歷3年疫情困擾，兩地中產及中高產購買能力有所減弱，影響退去，才是樓市全面復甦信號。

好多人認為，憑着「引入專才計劃」能夠令香港住宅樓市短期或整年量價大幅攀升？上面都有提及短期內成交量料有所上升，但講到整年筆者持觀望態度。究竟有多少優質專才會長期留港發展，多少真是專才中的專才，還有待特區政府再出招增加吸引力。

所以，展望2023年樓市，筆者認為，上述的影響一年半載仍未退去，當前樓市仍然存在不穩定因素，短期入手的話要坦然接受樓市仍會處於調整期。話雖如此，香港以往樓市市場蓬勃有賴

政策穩健，限制不多，算較自由的市場，未來只要繼續守好，不要走樣，長線看仍然樂觀。

預留3年供款儲備金應急

好多人專注樓市走勢，卻忽略「風險管控」的重要性。縱觀，香港樓市經歷過SARS、金融風暴、新冠多場「戰役」，市民最重要應學會風險管理。置業投資賺錢的前提下，最重要識「封蝕本門」，當然這個三言兩語說不清，唯分享兩點供參考：第一點，「經驗」+「忍到手」能讓你穩到筍盤、抓緊入市時機及較好價位；第二點，「預留儲備金」，建議最好預留3年供款儲備金作過渡。以上兩點相信幫助到大家從樓市新斬上減低風險。

筆者於上年5月，在內地樓市最差的情況下，再入手某城市一個四房住宅。根據多年投資心得，以及上述兩點的分享，筆者判斷，當時入手該住宅價位屬低水，並預測其價位的抗跌能力，如樓市再跌，跌幅水平都會是較低。時至今日，該項目接近售罄，而且樓價果然沒有太大跌幅，屬預測之內。筆者在經歷97年金融風暴後，略略到置業投資預留儲備金的重要性。

所以，樓市沒有專家，只有贏家同輸家，未來樓市不是穩賺的，做好風險管控，主導權在手，進可攻退可守。（作者為珠海橫琴奧迪國際置業董事）