

# 高息時代來臨 物業資產價格受壓

## 金針集

美國加息停不了，超低息時代一去不復返。近期港元拆息跟隨美息持續高企，銀行資金成本上升，上調樓按利率壓力愈來愈大，加上下半年新樓盤供應超過萬個單位，預期香港物業市場將繼續承壓。

大衛

近日美國聯儲局主席鮑威爾強調勞動力市場依然緊張，暗示通脹仍未見頂，短期難以回落至2%通脹目標，並表示可能再至少加息兩次，導致美國國債價格持續受壓，其中10年期國債息逼近4厘的年內高位，拉升融資成本。

## 美息未見頂 港拆息高企

美國繼續收緊貨幣政策，資產價格與實體經濟無可避免進一步受壓。接連有華爾街大行發出警告，直指市場低估了通脹與經濟衰退風險。

事實上，受到服務成本上升影響，美國核心通脹率仍在5%以上，高利率需要維持一段較長時間，才能有效遏抑通脹。因此，高息環境令美國以至

環球股市、樓市等資產價格持續受壓。

## 資金成本升 銀行料加按息

即使香港經濟疫後穩步復甦，消費與投資改善，支持今年樓價反彈約半成，但整體住宅樓市前景依然存在不少變數。

首先，銀行按息有上調壓力。勞動力市場緊張、地緣政治與極端天氣影響下，美國高通脹難解，加息周期將比預期為長。近期港元拆息跟隨美息抽高，其中一個月港元拆息持續處於4.9厘水平，令名義拆息按利率（一個月港元拆息+1.3厘）高達6.2厘。由於拆息按揭設有3.5厘的封頂息，在港元拆息抽升之下，銀行上調封頂息或調高按



息，以抵銷資金成本上升的壓力愈來愈大，這將對樓市構成負面影響。

## 新盤供應多 購買力跟不上

其次，新樓盤供應增加，一手樓競爭加劇，地產商減價促銷的誘因增加。市場估計今年下半年可供推售的新樓盤單位超過1.5萬個，但上半年一手

樓成交量卻只有6000多個單位，市場購買力追不上新供應增加。

第三，當局積極開拓新發展用地，增加住宅地皮供應，逐步逆轉高地價、高樓價的局面，有利香港發展創新科技，推動經濟再轉型。例如為加快發展北部都會區，近日當局將古洞北及粉嶺北新發展區換地標準金額補地價下調

## 二手樓價指數走勢 (點)



◀隨着高息時代來臨，為住宅樓市前景增添不少變數。

約三成，而特區政府賣地的成交價亦出現下行，堅尼地城西寧街一幅住宅地皮昨日以17.2億元出售，折合每方呎樓面地價7070元，是21年來港島樓面地價最低的地皮。

高息時代來臨，包括香港在內的環球物業資產價格存在下行壓力，置業者不可低估風險。

## 心水股

小鵬汽車(09868) 小米集團(01810) 騰訊控股(00700)

## 港股轉吹淡風 萬九點成支持位

### 頭牌手記

沈金

升了兩天的港股，昨日已是強弩之末，開市即見沽壓，恒指最低報19095點，跌320點；收市報19110點，下挫305點。昨日一跌，即抹去過去兩日升幅的61%，確實令投資者感到失望。

港股成交繼續於低檔徘徊，昨日有869億元，較上日增109億元，不過，因仍然在千億元以下，說明能量不足，亦將難言「突破」。

20隻交投活躍的熱門股之中，昨日僅小鵬汽車(09868)和克礦能源(01171)上升。小鵬汽車受惠中金發表的研究報告，指小鵬汽車降價超出市場預期，將帶來更多新訂單，並成為同類汽車中最暢銷者之一，預計全年交付量將突破1萬輛，對改善公司現金流有很大助力。小鵬昨收55.1元，升1.2%。

克礦能源除淨，掀起小小炒風。該股最高報12.6元，收市為12.12元，升2.6%。

從走勢看，恒指挑戰19500至19600點區間未果，在19400點左右掉頭回落，支持位是19000至19100點區間，昨日亦在這一範圍內守住，後市如何，端視大戶取態而定，7月大市開局高低後回，反映了環球股市去留有較多的不確定性。中美關係、利率動向以及內地經濟政策對企業的扶持，將是市場關注的三大因素。你能猜得透箇中玄機，就能駕馭大市，得心應手，否則還是暫且觀望，待最新的演變告訴你大市會往何處去。

## 內銀股息8厘亦欠捧場客

大市的乏善足陳還表現在於連8厘多周息率的內銀股，除淨前一日，居然沒有「搶息」熱潮，反而成為沽售

藉口，原因是不少人預期除息後股份還會再跌，於是不貪其派發的高息，只求保住本金，「未功成即身退」。例如中國銀行(03988)，今日除淨，有8.44厘息，但股價由頭跌到尾，以最低的3.1元報收，跌1.9%；建設銀行(00939)也是今日除淨，有8.78厘高息，昨日同樣全程捱沽，收低位5元，跌1.8%；還有工商銀行(01398)，有8.33厘息，亦是今日除淨，收4.11元，跌1.9%；農業銀行(01288)4日後除淨，昨亦以全日最低位3.01元收市，跌2.9%，內銀股如此差勁，可以講已「打殘收息派」，對大市的表現將要重新估計。

後市如何？牛皮靠穩、個別發展是比較貼市的估計，但亦要注意19000點關是否真能守住。為穩妥計，防線設兩條，第一條19000點關，第二條是18800點關。

## 通脹逼使收緊幣策 日圓上望139

### 實德攻略

郭啟倫

美元兌日圓上半年表現非常強勁，由去年最後一個交易日收於131.05水平，一直攀升至今年6月底的144.32，累升超過10%，強勁升勢的動力，當然是美國聯邦基金利率距離見頂仍是未知之數的同時，日本央行繼續維持超寬鬆貨幣政策，兩國的利率差距擴大，造就投資者不停地沽日圓買美元，導致日圓上半年節節下跌。

當日本央行公告植田和男將會接替黑田東彥擔任新行長的時候，市場一度憧憬逐步改變寬鬆政策，或許最少把國債息率由線控制(YCC)策略稍為調整，從而令利率有向上發展的空間。可是事實不似預期，植田和男一再強調不會過早加息，亦表示基本通脹率仍然低於預設的2%目標水平，還未有足夠信心改變超寬鬆貨幣政策。隨着逐步收緊寬鬆政策的憧憬破滅，成為日圓持續貶值的關鍵。

日前美國和日本的利率差距還有機會擴闊，對投資者而言，仍未到觸發他們趁低吸納日圓的意欲。因為日本央行在6月16日的貨幣政策會議上，把短期利率維持在-0.1%水平，並維持10年期日本國債收益率上限在0.5%不變。另一方面，縱使美國聯儲局在6月暫停加息，維持聯邦基金利率在5%至5.25%，但市場預期7月會再度加息，故此，對日圓的跌勢是火上加油。

另外，市場對日本會像去年9月時，入市購買日圓進行干預的寄望一再落空，對日圓也是重要的拖累。但日本財務大臣鈴木俊一表示，政府已準備好在日圓貶值幅度過大時採取應對措施，儘管他強調，日圓走勢弱有助提升出口商利潤，但日本政府入市干預日圓的無序跌勢，不能夠全然抹殺，對日圓短期於145.60附近獲得支持是正面因素。

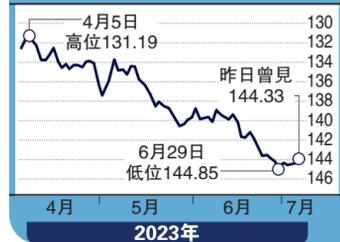
## 工資升幅近三十年最急

據最新調查顯示，日本今年的工資上升幅度將會是1993年以來最大，要是這情況持續，有助推高通脹，這可能會燃起市場估計日本央行需要正視通脹攀升，從而有機會逐步收緊政策，對日圓造成支持。

投資者可部署日圓回落至145.60水平吸納，後市上望139水平。

(作者為實德金融集團首席分析師)

## 日圓匯價 (美元/日圓)



## 小米股價完成調整 11元以下吸納

### 經紀愛股

余君龍

港股表現走勢反覆，受外圍投資氣氛影響，加上資金流入步伐緩慢，大市交投萎縮，促成一個有利造淡的平台，外資對沖基金及動量基金等借地緣及政治等消息，作為利淡的揣測，藉此推低指數配合期指淡倉。不過港股市底轉強，在低位水平未見跟風拋售，主要原因是指數成份股市盈率已極之偏低，而且經歷漫長調整期，貨源已漸入強者之手，因此低位未見跟風拋售，所以指數一旦喘定，隨即出現強力反彈。回顧最近恒指下試18800點後，迅速重上19000點心理關口，圍繞10天平均線反覆上落。雖然整體投資氣氛薄弱，但具盈利質素的周期股個別發展，於資金焦

點投入，逆市靠穩。

從技術分析，小米集團(01810)由早前即市低位9.86元反彈，先後重返10天及50天平均線之上，並蓄勢挑戰250天牛熊分界線，目前三線分別在10.82元、11.44元及11.38元，料已確認完成短線調整，一旦突破250天線，可作為重組長線升軌的啟示。

## 受惠經濟好轉 盈利回復增長

小米集團的基本分析亦強，業務收益穩定，發展前景樂觀。環顧集團研發智能手機、物聯網產品、筆記本電腦、智能電視、人工智能音響、智能路由器及智能家電等，全面兼容安卓，並在國內外銷售。市場預期隨着宏觀經濟好轉，集團盈利回復增長的

動力，成為投資機構趁低吸納的根據。投資者伺機在11元以下水平收集，第一個上線目標是前個短期反彈高位12.76元，中期看14.1元，下線參考位在9.8元水平。

(作者為獨立股評人)



## 東盟開拓內地商機 首選香港作平台

### 貿發焦點

東盟是香港的第二大商品貿易夥伴，雙方經貿關係歷史悠久且更趨緊密。事實上，香港是亞洲首屈一指的國際商業樞紐，也是東盟成員國例如泰國開拓中國內地商機首選的投資和營商平台。泰國、內地和香港商界能夠透過合作，創造互惠互利的商機，保持長期密切的商業和貿易關係。

## 投資環境佳 稅務制度穩健

這些合作機會是基於各地政府緊密合作，制定有效且具遠見的規劃，以及訂立如區域全面經濟夥伴協定(RCEP)等協定而得以實踐，這些要

素都為區域合作建立了框架。

香港位處亞洲中心位置，地理優越，作為國際金融及貿易中心，具備多項獨特優勢，擁有完善的法律制度、良好的金融投資環境，以及公平穩健的稅務制度。這些因素造就優厚條件讓香港產出高質量、創新和充滿創意的貿易產品和服務，同時建立與中國內地、東盟及其他地區的業務聯繫，開展當地市場的重要接入點。

作為內地與世界之間的橋樑，香港是資金、貨物、資訊和人才流動的雙向平台。共建「一帶一路」倡議、粵港澳大灣區發展規劃等計劃開創了新前景，擴大香港作為金融、貿易、

物流和文化交流樞紐的地位。對於希望尋找大灣區和國際市場機遇的泰國企業來說，香港是理想合作夥伴。

有見及此，貿發局下周在泰國曼谷舉辦旗艦推廣活動「成就機遇，首選香港」，作為推廣泰港合作的全方位平台，匯聚香港及泰國的企業，透過展覽、研討會及交流活動，發掘新的合作機會。對香港而言，活動有助展示香港作為區內創新中心的潛力，鼓勵國際企業利用香港平台，把握機遇發展業務。從泰國商界角度，可藉此了解香港的優勢及雙向平台角色，有助他們進軍內地和國際市場。

(香港貿易發展局)

## 唱高散貨騙局 無孔不入

### 股壇魔術師

高飛

今天不作股份推介，而是要踢爆一些股壇騙子或老千的行為，希望有關當局繼續加緊打擊所謂「微信女」，即是網上扮好朋友而推介買入一些股票的投资騙局，以保障普羅大眾！

社交媒體Facebook、Instagram；通訊程式APP如WhatsApp、微信、Telegram；以及交友程式APP如Tinder等存在大量虛假及騙子賬戶已是人所皆知，但從數據可見，仍有很多人誤信這些賬戶而被騙金錢。由於這些騙徒所用的手法層出不窮，所以一般人不容易識破，筆者只能夠告訴大家：不要貪財好色、一切涉及金錢或下載軟件或APP而有可能被偷取個人資料的活動，也不要相信去做。

近期筆者有以下的親身經歷：在Facebook上無緣無故有個應該是扮「靚女」的騙徒要加我作為朋友，我就和「她」(實際可能是個男人)先在Facebook聊天工具Messenger談起來，最初也是一般噓寒問暖，令大家混熟，而騙徒一般會很快要求轉到通訊程式如WhatsApp繼續聊天，因為騙徒恐怕這個社交媒體賬戶被人投訴而被取消，不能繼續使用。

然後，「她」就會開始吸引對方，或扮可憐、或扮介紹工作等，重點是取得對方的信任或參與，以繼續進行詐騙。今次「她」是扮在香港的投資銀行工作，說自己是負責資產管理部和專門對外融資的工作，然後就扮無意發了一張投資組合的照片給我。

這個投資組合(當然是假的)很簡單，只有三隻股票，全部相對買入價均有巨大升幅，由36%至80%，主要是想引起我的貪婪而去相信「她」。其中，有騰訊控股(00700)升80%、比亞迪股份(01211)上升44%，這兩隻股票如果能低位買入，有如此升幅並不可疑。

最奇怪的是，該「投資組合」中的第三隻股票，升幅36%，我在上周四收到此訊息，看該股由去年11月起穩步上升，有頗明顯的「人為操控」，以騙徒為相反指標，已認為要加緊提防此股。怎料此股在經過早前的上升走勢及高位整固期內的大成交量，相信已完成派貨給散戶或相信這些騙徒的受害者，過去兩日股價大跌七成，高位接貨者欲哭無淚，損失慘重。

我希望當局繼續努力打擊有關的金融操作手法，聯同警方打擊騙徒，以進一步保障普羅大眾不要被騙血汗錢。