

高地價漸紓解 利港經濟轉型

金針集 近期新界農地、工業地皮用途改劃不斷增加，持續釋放更多住宅發展土地，令住宅地價跌幅遠比樓價為大，其中市區住宅地價回落到十年至二十年低位，每呎樓面地價跌至近5000元，新界區地價更低至數千元，香港高地價問題可說逐步紓解，這有助降低營商成本，提升綜合競爭力，打造創新科技新增長點，加快經濟轉型步伐。

目前香港銀行的樓宇按揭利率普遍回升到4.25厘的十多年高位，即使明年美國掉頭減息，港息亦未必一定同步跟隨，很大機會在現水平徘徊一段時間，憧憬明年港息大幅回落、推動住宅地價、樓價大幅反彈，顯然是不切實際的想法，相信明年繼續是香港住宅樓市的調整年。事實上，目前住宅樓價較15個月前的歷史高位回落近21%，平均每月跌約1.3%，屬於有序的健康調整，況且現水平樓價仍與普羅大眾購買力脫節，因而特區政府有理由據暫不急於撤銷樓市辣招稅，並且繼續增加土地供應，令樓價易跌難升局面將會持續下去。

市區地價急跌 回到逾廿年前

雖然中原地產二手住宅樓價指數



已回落至近七年低位，今年累跌約5%，將連續第二年下跌，但從地產發展商投地保守、審慎的態度來看，預期樓市調整之勢未完。事實上，近期住宅地價跌幅遠比樓價跌幅為大，賣地成交價對比高位隨時大跌三成以上，甚至超過五成，反映地產發展商對後市有保留，估計樓市還會一段時間整固。毫無疑問，近年住宅地價跌幅頗為駭人，其中九龍市區地價降至4000元、5000元水平，最近市建局位於九龍城盛德街項目的中標價為19.34億元，折合每方呎樓面面積地價4600多元而已。

農地廠地改劃 住宅地供應增

同時，啟德新發展區住宅地皮樓面地價每方呎低見5300多元，返回十年前水平，亦較區內最高12000元地價，大幅回落五成多。

至於一向較具抗跌力的港島區住宅樓市，地價亦返回逾廿年前水平。今年中堅尼地城西寧街住宅地以17.2億元成交，每呎樓面地價為7000元，創出港島區住宅地價21年以來低位。由於市區住宅地價急插水，新界區地價承受壓力更大，每方樓面地價回落到2000元至3000元。例如大嶼山長沙住宅地皮樓面地價低至2400多元，較四年前同區地價急挫八成。當前住宅地價顯著回落，預示未來住宅土地供應持續增加

成，有助增加住宅供應與改善居住環境。



廈獲批改建住宅，而恆基地產等財團合作的油塘灣船廠地興建規模相等於半個太古城住宅發展項目，目前只待補地價協議達成。

營商成本下降 吸引企業落戶

另外，舊樓強拍門檻將會降到六成半至七成，有助推動市區舊樓重建，增加住宅供應與改善居住環境。在土地供應持續增加之下，香港高地價、高樓價時代正走向終結，新世界發展等本地地產股走勢難以樂觀，恐續跑輸大市。

樓價、租金高昂的因素長期窒礙香港經濟發展，只有擺脫高地價、高樓價的困局，減少對地產業的依賴，降低營商成本，提升競爭力，推動產業多元發展，加快經濟轉型，發展才能更上一層樓，打造創新科技新增長點，突破長期低增長瓶頸。今年內外科企相繼落戶香港，設立研發中心，便是以實際行動看好香港，社會各界樂見香港拚棄磚頭文化，全面投入創新科技大潮之中。

心水股 平安保險(02318) 蔚來(09866) 京東集團(09618)

港股今收爐 期待三連捷

頭牌手記 沈金 砥礪前行的投資者，昨日終於收到一份遲來的「聖誕禮物」。港股繼前日上升284點之後，再下一城，昂然越過17000點大關，以17043點報收，勁升418點(2.52%)，兩連捷合共進賬702點，乃12月以來最佳戰果。

成交方面，亦相匹配，有1099億元，顯示上升有足夠的能量支持，是為實市。

昨日為期指結算日，好友由頭攻到尾，未有讓淡友有喘息機會，這一回合，自然是淡友「臨尾香」——棄甲曳兵，落荒而逃。

技術走勢我要用「好極」來形容。因為昨日的收市指數17043點不僅是12月以來最高，而且較11月30日的17042點高一點子，是11月28日收

17354點後最高的收市指數。換言之，恒指將挑戰17300關，並以11月27日收市指數17525點為目標，以完成這一回合的大逆轉。

也許有人有疑問：怎麼呈現的技術指標如此完美，簡直是「天造地設」，有如教科書所描述的那樣？對此，我頭牌在股壇征戰數十年，只能講一句「藝高人膽大」了。就因為大好友有足夠的實力，而又看穿了淡友黔驢技窮，所以才一擊即中。淡友何以沒有實力了？因為貨源已沽到七七八八，而沽空的成本和風險越來越大，嚇得他仍要「斬手指」不幹。昨日的沽空數字仍處低水平，可以講淡友已「輸人又輸陣」。例如騰訊，沽空率7%，阿里沽空率11%，長實沽空率6%，友邦係9%，港交所錄得11%等等，都是頗低的比率。

今日是2023年最後一個交易天，以這兩日好友重奪話語權的威勢，料可再接再厲完成「三連捷」。大家可記得我頭牌講過希望本周三個交易天開個「滿堂紅」，日日俱升，這一願望很有實現機會，對此本人亦老懷欣慰，為堅定大家的信心，也算做了一些工作吧！

友邦保險有力追落後

昨日大多數板塊都表現良好，其中以保險板塊升得最有型，不過作為「龍頭」的友邦保險(01299)似落後甚遠，昨日僅升1.8%，而平保升5.7%，中人壽升4.6%，都跑在前面，追落後，可以考慮友邦，其回購股份也在進行中，資料顯示，友邦已累計回購2.34億股，作價65.85-67.05元。

京東估值修復 110元水平吸納

個股解碼 韓穎朗 京東集團(09618)2023年三季度，與全球領先的意大利精品品牌GUCCI古馳達成戰略合作，GUCCI京東官方旗艦店同步開啟運營。來自倫敦的高奢鑽石珠寶品牌DE BEERS戴比爾斯也於三季度全面入駐京東。京東宣布將在上海落地三家城市旗艦店，與此同時寧波和武

漢京東MALL開啟試營業，為消費者帶來一站式家電家居生活方式的新體驗，促進形成家電、家居、家裝行業間更緊密的生態協同關係，進一步啟動「家消費」市場。

京東於本周三宣布，2024年起，京東採銷等一線業務人員的年固定薪酬大幅上漲近100%，2024年初京東零售全員將平均加薪不低於20%。

近期整體市場情緒正在修復，成長類行業具有較高彈性，當前京東集團的估值水準處於上市以來的低位水準，估值修復與彈性優勢兼具，因此京東值得投資者關注，投資者可於110港元附近對其進行布局。

(作者為招商永隆銀行證券分析師、證監會持牌人士，並無持有上述股份)

四海國際股價逆市升 可睇高一線

先見之明 利高 這星期為2023年最後一個交易周，選股可留意近期股價強勢又有新發展的股份。當中四海國際(00120)股價突破多條平均線，並跟沙特阿拉伯投資部、富豪酒店建立戰略合作，簽訂諒解備忘錄，相信不久將來集團管理層也會到訪沙特，落實細節，屆時水到渠成，迎來不少機

遇，前景向好。

該次合作投資規模約為50億美元，有望為富豪酒店及四海國際提供發展及資金引入，有助推動項目及集團未來收入增長。富豪酒店和四海國際將評估透過不同形式投資平台的機會和可能性，其中包括合營企業、投資基金，以及在沙特阿拉伯或香港的上市公司。簽訂此備忘錄的目的是以

富豪酒店旗下的「富薈」品牌進行收購、擁有、開發和管理一系列可持續發展之酒店、服務式公寓和創新中心，以促進中國和沙特阿拉伯在旅遊、創新和科技方面的交流。

由於未來多項利好因素，預計明年股價走勢仍然非常樂觀，建議投資者可於10天平均線附近分注吸納，明年上望6元以上。

蔚來毛利率改善 盈利前景樂觀

安里人語 馮文慧 內地新能源汽車市場穩定增長，惟三大造車新勢力「蔚小理」在經營方面現分化情況。目前蔚來(09866)、小鵬汽車(09868)及理想汽車(02015)的市場定位和產品種類各有不同，蔚來堅守高端市場、小鵬聚焦大眾市場、理想則主力放在家庭戶上。

其中，蔚來汽車11月共交付

15959輛汽車，按年增12.6%。11月止，年內累計交付量達43.16萬輛。

從股價走勢而論，以蔚來表現最有亮點。蔚來第三季不論交付量或是營收均創歷史新高，毛利率按季明顯提升，虧損環比大幅收窄。銷售毛利率改善，對新能源車企來說乃是大亮點。原因是新能源車企在前期投入巨額資金研發、營銷，銷售開支很大，毛利率上升意味可應付昂貴造車成本

的同時，盈利前景亦見樂觀。

蔚來在2023蔚來日上發布ET9，預售價80萬元人民幣，將於2025年首季開啟交付。行政總裁李斌表示，明年目標新增1000座換電站，新增20000根充電柱，提升用戶體驗。蔚來新產品在市場引起話題，有助推動未來銷售貢獻，前景值得期待。

(作者為安里證券分析師)

港有潛力發展藍色經濟

財經縱橫 凌昆 靠水吃水，香港作為濱海城市理應在利用海洋發展經濟上有所作為，大力開拓藍色經濟。何況毗鄰的珠三角地區在這方面正大步向前努力創新，因此藍色經濟應成為香港融入大灣區及建立創科產業的必有一項，且機不可失。

海洋經濟中一個新興且前景亮麗的潛力巨大的項目是海上養殖，並有由淺海近海推向深海遠海之勢。這乃不可逆的大潮：人口增多耕地不足，必須向海洋要食物，而海產資源枯竭又須由捕撈轉向養殖。中國在這方面進展良好，水產中逾八成來自養殖，佔全球產量六成，年產逾5000萬噸。人口多加上入口量大令本地增產動力足。廣東便有建設「藍色糧倉」計劃，要構建萬億級的漁牧產業集群。為此將推動「粵強種蕊」工程，設立培育生產各類水產的種苗基地。深圳亦推動「耕海牧漁」工程，並於今年開辦國際金槍魚交易中心，又要搞國際漁業博覽會，藉此助力有關發展。香港亦有小規模類似活動，一直有近海養殖行業，特區政府亦已在東龍島設立作為深海漁場的海產養殖區。廣東惠州則設有「粵港澳流動漁民深海網箱養殖產業園」，有香港漁民團體投資，採用大型網箱養魚，每箱有過萬條。本港水產養殖戶1987年頂峰時曾有逾1800戶，現已減半，且估計少於三成在營運，有隨海洋漁業走向式微之勢。由於港產只佔市場約2%微不足道，故擴產空間很大，問題在供給側：受制於成本高回報低。對此當局宜加關

注，由調研找出解決辦法，維持產業生存。

廣東海產業值得借鏡

廣東乃全國海產養殖規模最大的省份，為香港參與提供方便。但沿海其他省份也不差，並帶來了產品多樣化，如北方遼寧青島等多三文魚，而福建連平是鮑魚養殖中心。與此同時，產業發展正走向升級創新及全產業鏈開發之路，令品質及效率日高。發展有兩大主線：(一)全產業鏈建設。種苗、設施、營運、物流倉儲及市場、產品加工等環環相扣，並配套科研、技術、培訓、保險、環保及環境監測等專業服務。(二)跨業發展。在生產方面可結合養殖、旅遊及海基綠能等一併發展。在投入方面可結合海洋工程、海洋科學、氣候氣象、海天通訊等多領域共同推動。

相關的創科發展十分蓬勃。隨着養殖走向深海，內地出現了海上平台及漁場大型化、智能化、自動化等趨勢，科技水平大升，新漁民也要有較高培訓水平。養殖平台多配合綠色智能化操作，利用海上的光風及波浪能等來提供能源。在這些方面有了許多領先全球的創新，例如珠海市在建的「九州一號」養殖工船，乃全球首艘水體自然交換型工船，也是超大型10萬噸級船隻，可自主依靠AI移動尋覓合適的漁場定點。

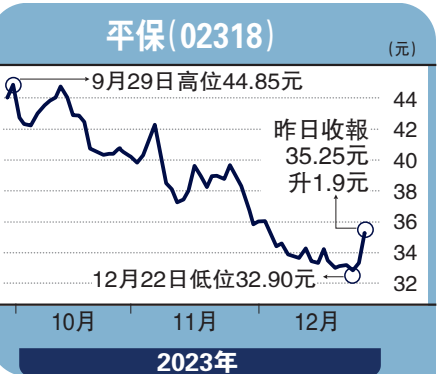
無論如何，國家「十四五」計劃已列明大力發展養殖業，優化近海而開拓遠海，並提供扶助措施。因此預計有極佳前景，香港宜把握機遇。

平保股息率7.6厘 值得收集持有

財語陸 陳永陸 持續推動「綜合金融+醫療健康」戰略

升級的平安保險(02318)，願景成為國際領先的綜合金融、醫療健康服務提供者。業務以雙輪並行，綜合金融方面為客戶提供多種產品及一站式服務；醫療健康業務方面，提供家庭醫生、養老管家等服務。同時，平保同時科技賦能金融，生態賦能金融，以科技促進發展，前景樂觀。

內地銀行近日再度下調存款利率，銀行原來存戶將為資金尋找新出路，預計市場對於保險儲蓄的需求將進一步提升，成為客戶購買保險開門紅產品的重要催化。需求帶動下，今年開門紅將利好保險產品需求，加上人民幣持續回升下，人民幣產品吸引力增加，可預期新業務價值增長或可在2024年開端有好出現。



平保股價12月大部分時間橫行整固，並於32.6元水平找到初步支持，現價相對於市賬率0.67倍，是歷史水平低位，而預期股息率約7.6厘，價格上有一定的吸引力。再者，近期「中字股」再受資金關注，主力資金流入居前的就有平保的蹤影，且有突破之勢。中資金融股中，平保現價處於歷史極罕見的低估值情況，中長線而言仍值得大家分段收集並持有。

(作者為獨立股評人)