

# 加快造地 解決住宅供求失衡

## 金針集

環球經濟不明朗與利率高企之下，香港住宅樓市下行趨勢持續，整體住宅樓價連續兩年下跌，但住宅租金卻逆勢上升，且貼近歷史最高水平。由於置業者傾向轉買為租，住宅租金恐漲勢未止，對香港吸納人才、推動經濟轉型會構成不利的影響，因而當局在考慮撤銷樓市辣招稅時更要三思，同時在開拓發展土地方面亦切莫放軟手腳，需加快推進北部都會區及交椅洲人工島建設步伐。

大衛

全球經濟及金融不穩定因素有增無減，今年3月美國減息的幾率降至50%，可能延遲至今年年中才減息，與市場預期有落差，近日對利率特別敏感的美國科技股呈現逐隻插水的現象，今年至今不到一個月，特斯拉、英特爾已大幅下挫一至兩成，跌幅令人吃驚，引證當前美股異常兇險。

### 樓價適度調整 無損實體經濟

由於美國利率走勢不明朗，環球金融與物業資產價格波動性難免加劇，香港住宅樓市也不例外，即使美息在今年內有可能下調，但港息是否跟隨，目前難以預料，市場普遍預期今年住宅樓價進一步調整，隨時出現連續三年下跌的情況，特別是今年本地地產股貸款到

期進入高峰期，減價促銷新樓盤的壓力增加。

在世界經濟不穩、股債價等投資市場震盪連連之下，去年香港住宅樓價連續第二年下跌，未有跟隨經濟復甦而止跌回升。差餉物業估價署數據顯示，住宅樓價指數在去年12月報312.1點，按年跌6.75%，為2017年後低位，對比2021年8月的398.1點歷史高位，累積跌幅擴大至21.6%，因而市場持續出現樓市減辣、撤辣的聲音。其實，迄今香港住宅樓價保持有序而適度調整，未見對銀行體系、實體經濟穩定性造成太大衝擊，與廿年前樓價大跌六成的嚴峻情況不可同日而語，現時全面撤銷樓市辣招稅的理據並不太充分。

更重要的是，整體住宅樓價持續

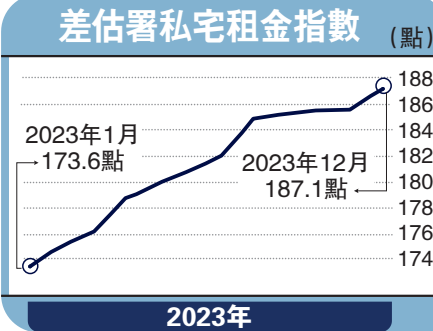


升，帶動租金回報率重上3厘以上。

向下的同時，住宅租金卻逆市上揚，出現樓價跌、租金升的情況，帶動住宅物業平均回報重上3厘以上，吸引投資者入市。

### 租金持續攀升 吸引投資者

由於美國聯儲局可能減息，近期香港銀行定期存款利率亦開始回落，若然再加上樓市撤辣，憂心投資性需求會推動樓價大反彈。值得注意的是，差餉物業估價署編製的私人住宅租金指數顯示，去年12月份報187.1點，按年上升6.6%，為6年來最大升幅，與樓價指數向下走勢呈現背馳。目前租金指數處於4年來最高水平，更與2019年8月200.1



保障長期住宅供應量。

經歷多年疫情，特區政府承受一定財政赤字壓力，目前又遇上樓市不振，賣地收入大減，估計這年度財赤逾千億元，有意見認為當局暫緩預期投資額近6000億元的交椅洲人工島項目，以集中資源推動北部都會區建設，但此舉恐怕弊多於利，最大影響是不利中長期發展土地供應，過去多年來增加土地供應、推動住宅供求達至均衡的努力恐付諸流水，功虧一簣。事實上，填海造地在當前經濟環境之下更加不能停，透過大型公共基礎建設，有助增加就業，拉動經濟增長，暫緩交椅洲人工島項目是下下之策，對市場投資信心會有負面影響。

為保香港住宅樓市長治久安，徹底解決住屋問題，必須全力推進北部都會區及交椅洲人工島計劃，兩者不能缺一，必須同步進行，並要加快發展步伐，這對香港長遠社會、經濟發展至關重要。

### 保長期供應 交椅洲項目不可缺

其實，當前住宅租金逆市上升，相信與供樓利率高企4厘多及樓市前景不明朗有關，置業者傾向轉買為租，加上高才通來港持續增加，帶動住宅租務需求，因而推動租金逆勢走高，加劇住屋成本，但這亦一定程度反映住宅供求依然存在供求失衡問題。為免影響吸納人才及企業來港，推動創新科技發展，當局在開拓發展土地方面不應受到短期樓市、經濟波動所影響而放軟手腳，以

## 心水股

建設銀行(00939) 工商銀行(01398) 長江基建(01038)

# 進入業績期 收集績優高息股

## 頭牌手記

沈金

期指結算日的港股，持續波動。淡友為竟全功，力壓大市，恒指最低見15654點，跌422點，收市為15703點，跌373點，成交額948億元。

對於昨日的回調，市場人士應不會感到意外，此乃期指結算日慣有的「陣痛」。相信過了期指結算，大市的表現會回歸正常。今日是1月最後一個交易日，1月是下跌月已無疑問，就看失地有多少而已。不過，1月之跌，對2月仍然有利，起碼已將「泡沫」擠了出來，對進入宣布業績期的股市，料有好的影響。

昨日有恒隆系公布業績。恒隆地

產(00101)全年股東應佔基本純利微減1.5%，末期息一如以往派0.6元，加上已派中期息0.18元，全年派息0.78元，與去年相同。恒隆股價一度重挫8%，似乎反應有點過分。

有謂原董事長陳啟宗卸任，交棒予其子陳文博，小股東可能「不習慣」，不過家族退任由新人接班，乃必然規律，此不應引起惶恐也。其實問題在於恒隆地產是否「轉型」？陳啟宗講過會考慮這個問題，而未有答案就告退，可能令人有何其匆匆之感。以現價計，恒隆地產的周息率逾8.5厘，應可以企得住。

業績好者升，業績差者跌，本屬天經地義之反應。不過比亞迪(0211)

昨日披露去年盈利大增，而股價就繼續下跌，並創52周新低，這多少有點意外，市場人士擔心是否外資大股東又再減持。這一因素一直困擾比亞迪。倒是國企來得乾脆，禁止「限售股出借」，目的是要繼續維持市場秩序。

### 內銀有機會增派息

恒指現時又回到支持區15500至15800點區間，我認為若看好今年第一季大市，現水平似不應也不必再減持，而可考慮增持業績有進步、派息會增加的好股。昨日，我頭牌亦增持若干內銀股。我預期內銀股會有5%至6%的增長，派息亦相應調高。

# 美息料不變 美匯短線整固

## 能言匯說

本週將有兩間重要央行舉行議息會議。首先是美國聯儲局將於周四公布議息結果，市場預計維持利率不變。美國去年12月零售銷售增長超預期，按月上升0.6%，增幅創3個月最大。而上周公布的經濟數據亦優於市場預期，第四季度美國年化國內生產總值按季增長3.3%，2023全年增長2.5%，並沒有像市場預期般出現衰退。

而最新公布的核心個人消費支出價格指數(Core PCE)去年12月按年升幅由前值3.2%放緩至2.9%，低於市場預期的3%，創下近3年來最低水平。美國經濟數據強勁，減低了硬著陸風險，使美國股市造好，標普500指數上周再創歷史新高。

近期美國多項數據造好，不排除聯儲局官員會發表鷹派言論以調整市場減息預期。投資者亦需留意將於本周五公布的1月份美國非農就業數據。我們預計美匯指數短線或將於102至104水平上落整固。

### 英衰退風險升溫 鎊匯受壓

除了聯儲局議息之外，英倫銀行亦將於周四公布議息結果。雖然英國通脹

略微升溫，12月消費者物價指數按年漲4%，也是自去年2月以來第一次錄得加速。通脹看似仍未回落至2%的央行目標，不過現時英國的經濟環境並不樂觀。英國去年12月零售銷售由前值增長1.4%，轉為收縮3.2%，創2021年1月以來最大跌幅，遠差過市場預期。年底聖誕節假日一向是西方傳統消費旺季，惟零售低迷或反映居民消費意願下降，英國陷入溫和衰退的風險升溫，消息可能會影響英鎊走勢。英鎊兌美元仍處於橫行水平1.25至1.27之間徘徊，留意1.25支持位不跌破，英鎊仍有機會反彈向上。

(光大證券國際產品開發及零售研究部)



# 長建財務強韌 待回調吸納

## 板塊尋寶

贊華

港股反彈一瞬即逝，獲多家券商看好的長江基建(01038)有力「跑贏大市」，不妨考慮逢低收集作中線部署。

長建主要從事發展、投資及營運基建業務，資產與營運業務早已全面國際化。2023年6月底上半年，長建營業額195.34億元，按年跌2.7%；淨利潤42.39億元，減少3.9%，主要由於外幣兌港元走弱及財務成本上升。若以業務所在地貨幣計算，整體業績增長4%。期內，來自英國業務的溢利貢獻15.92億元，按年跌5.2%，主要受UK Power Networks規管重設、英鎊兌港元匯率疲弱，以及通脹高企導致財務費用上升等因素影響。

自上市以來，長建股息保持連年增加，縱使面對3年疫情，派息仍不吝嗇。2020至2022年度，派息比率分別為85%、84%及82%，而2023年度中期派息比率為42%，較2022年同期的40%略增。

### 連年增派息 現金充裕

市場普遍認為美匯及債息今年將面臨下行壓力，有利長建今明兩年的盈利表現，預期派息增加機會高企。

事實上，長建財務穩健，截至去年6月底，負債淨額對總資本淨額比率僅為9%，在同業中屬偏低水平，集團持有現金120億元，除了提供穩固的派息基礎外，也具能力於今後進行更多收購，以推動未來盈利與股息的可持

續增長動力。

早前，滙豐認為香港公用股去年展現較好的防守性，在總回報方面跑贏同期大市表現，維持給予長建「買入」投資評級，目標價更由50元上調至54元，距離現價上望空間約17%。



# 港股若再落3% 入市值博率高

## 政經才情

容道

上期說到中西之間的金融戰只是過招了一個小回合，遠未到結束之時，提醒大家仍要以持久戰看待日後的操作策略，千萬不能天真地以為市底已經出現，牛市已經開啟；回看本週初兩天A股及港股的行情，筆者所言已得到驗證，西方資本仍有充足的反擊力量，不論我方有多少利好的消息，一概不理，只用其資本及媒體優勢去肆意攻擊，在周二又算成功地製造了一個小小的市場恐慌，把場中的好友又一次打入深深的沉思中去！

昨日A股滬綜指收報2830點，下挫1.83%，跌幅不大，但下跌個股又超5000隻，是一個深度普跌，且不少小型股及創業板股份跌幅較大，放眼都

是挫超過5%的，對散戶及主動型基金來說都是較大的打擊，輸錢效應明顯，若然上周沒有果斷「食糊」者，現在很大機會又是空歡喜一場，嚴重者可能要「輸凸」呢！

至於港股，基本上跟A股同步，只是周一能堅守萬六點，且以升市告收，多少給予不少人強勢的錯覺；然而，本人上周已斷言A股比港股之勢稍強，看昨日恒生指數跌2.32%，回至15703點收市，也就是意料之內了。

不過，我對後市不會太悲觀，既不預期牛市立即出現，又不怕再出現突如其來的超跌（因上一波應該已證明是到達半鐵底了，恒指14794點，滬綜指2724點，而西方資本要再造一次大殺跌的成本會是很大的），只要按照既定的交易區間及相應策略落實操

作，就可以踏浪而行，伺機而動，並能獲取最大的優化利潤！

簡言之，內地和香港股市若再下跌3%，則又再可分段入市，而個股則多選藍籌，以現階段價位計，再跌8%以上者亦可適度有序買進。如是者，風險自是較為可控也。

### 黃金石油逢高減持套利

最後，回顧一下近日建議大家於波動市時可適時增持黃金及石油資產的對策；黃金已成功守住2020美元，執筆時又見站於2050美元之上，而石油價格已完美呈現預期的小圓底走勢，技術形態十分美麗及穩固，建議再升3%至5%可適當減持套利一半，主因在時間窗上要配合中東局勢的變化呢！（微博：有容載道）

# 中企外闖 工程機械龍頭看俏

## 股海一粟

谷運通

港股恒指上周逼近2022年10月底後，人民銀行即時出招，刺激海外中資股迎來今年以來的首次單周上漲。不過，從這個星期A股和港股的表現來看，除了高息中資股外，大部分醫藥、科技行業的個股接連破底，走勢惡劣。現時市場主流的觀點，包括中資和外資，均視上周的回升乃反彈居多，港股要真正轉勢，可以說任重而道遠！

造成今年市場陷入負循環的原因有很多，有來自基本面的，有來自地緣政治的，更直接的恐怕是投資者正在對經濟前景失去信心。

從去年下半年開始，內地已採取相當多的行動去保經濟，但市場的反應是「不到肉」。因此要走出信心危機，中央財政一定要「對症下藥」，不斷在舒適圈裏的刺激政策難以提振中長期的信心，比如去年底以來實施的多種財政政策，包括發行特別國債、人行重啟抵押補充貸款(PSL)以及提升赤字率都是在朝着正確的方向發力，但力度不夠。按照中金的測算，2024年須淨增財政赤字3萬億元人民幣左右。

美資大行大摩亦持同樣的看法，認為為了避免債務一縮循環，今明兩年需要額外刺激1萬億至2萬億美元。現時市場情緒已被風險因素佔據主導地位，

導致拋售壓力重新出現。

### 振經濟政策料陸續出台

在去年大部分個股已大跌的情況下，今年首一個月再急挫20至30%，確有些匪夷所思。在市場繼續有滑向系統性風險之危機，相信監管層更進一步的振興經濟政策已箭在弦上，不會等到3月「兩會」才公布。

外圍方面，本週聯儲將舉行議息會議，目前CME美聯儲政策觀察工具顯示，美聯儲有超過50%的概率在5月前不會開始減息。

由於美國經濟的韌性強，使他們在大國博弈中又多了一項籌碼。愈早開始減息，對中國提供政策彈藥的空間也愈大，不過，主動權在美國手裏。本週FOMC會議對今年減息路徑的聲明，或帶來一定程度的啟示。

板塊方面，資金短、中期抱團央企高息股的趨勢料不變，但要形成大牛市，也離不開未來幾年基本面的配合。較能確定的是，去年業績穩定的央企不到3月公布年度業績時，大概率會有不錯的派息。

此外，近年積極開拓海外市場、並取得一定市場份額的中資企業，如機械設備、汽車電子零件等，尤其是工程機械的龍頭，去年海外收入翻倍，今年有望繼續開疆闢土。