

# 撒辣谷樓市 仍欠兩把火

【一點靈犀】剛公布的財政預算案撒辣，降低市場交易費用之餘，亦能激發價格機制調節供需。但要強調的是，辣招旨在抑制投機性熱錢，但現時本港經濟最大挑戰是需求收縮，撒辣未必會即時見效。若業界期待短期內「北水救樓市」，也只能是一廂情願。

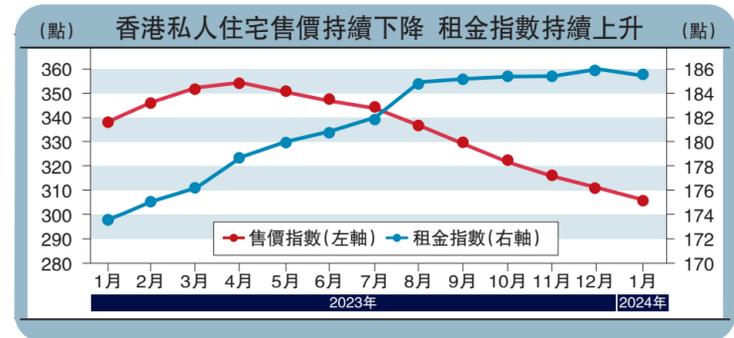
李靈修

開年以來，樓市數據未有改觀。香港差餉物業估價署最新統計顯示，2024年1月份私人住宅售價指數為306.4點，環比下跌約1.6%，為連續九個月下跌，累計下挫約13%，創2016年10月以來新低。與2021年9月的歷史高位398.1點相比，下跌約23%。

## 庫存高企 需求弱

更值得關注的是，1月份私人住宅租金指數為185.5點，環比下跌約0.27%，為自2023年1月以來首次下跌。去年中中原租金指數（CRI）逆勢上漲7.37%，升幅創近9年新高，房租與樓價走勢出現顯著背離。彼時房產經紀將此歸功於移民政策

的紅利，認為大批人才南下推高了房租水平。惟筆者認為，「人才租房」做出多大貢獻無從考據，但更可能的情况是，經濟不明朗促使剛需群體轉買為租，間接造成了租務市場的「苦澀繁榮」。如果1月份私人住宅租金指數的拐頭趨勢延續，即證實了上述猜測的成立。實際上，樓市萎靡是宏觀經濟的映射，不能指望「放開樓市就能激活經濟」。扭轉困局，不僅要在供給端鬆綁，更須在需求端發力。眼下樓市去庫存壓力頗大。統計顯示，2023年四季度，一手私人住宅新盤貨尾量升至2.3萬伙，創下20年新高。而



綜合發展商及市場資訊，今年可供出售的新盤至少45個，涉及近2.63萬伙。粗略估計，樓市潛在供應達5萬伙，鑒於去年的一手銷售水平（1.05萬伙），至少需要4年的時間消化。如此也不難解釋，為何地產商拿地積極性大幅降低。去年特區政府招標出讓10塊土地，有6塊土地出現流標。政府賣地收入錄得194億元，完成年初目標的兩成「績效」。發展局上月宣布一季度



▲樓市撒辣後，樓價仍面對供應過剩及需求不足的兩大因素影響。

更不用說在高息環境下，銀行定存極具吸引力。做一個簡單對比。一季度香港單單位收租回報率為3.3厘，創出11年的高位。但同期大額港元定存方面，3個月月息率可達4.8厘；小額港元定存方面，3個月月息率也有4.4厘。顯然，港元定存回報高於買樓出租。如此看來，港樓若想轉勢還要符合兩大條件：一是，等待美聯儲開啟降息周期，香港息口隨之走低，市場重新「發現」房產投資價值；二是，持續引入增量人口，並營造良好就業環境，確保人才扎根香港，藉此充實本地置業需求。

## 心水股 恒基地產 (0012) 新世界發展 (0017) 信義光能 (00968)

# 港股好淡博弈 16300有支持

【頭牌手記】 沈金 港股昨日掀起巨浪，恒指面對特區政府的財政預算案和2月期指結算「兩大元素」，波動頻仍，加上好淡各有所恃也各有所忌，形成對峙和變幻不定的市況，令不少人有了「嘆為觀止」之感。明顯地，一些短線操作以博預算案是否利好為主調，尤其「押注」樓市交易額外印花稅的全撤。因這一信息使得好友欣喜萬分，亦造就了本地地產股一度爆升，而這些短線客又來一次「割韭菜」收穫成功。

## 三大因素 恒指昨日未能上升

不過，恒指之升很快就無以為繼。這包含三個因素。一是期指結算，淡友一定要壓市；二是預算案的利好還只停留在紙上，未有實際數據證明；三是短線客非常活躍，不大肯作長線投資。「見利即收」影響了股價上升的持續力。至此，結局是慘淡的。恒指再次受制於16800至17000區間阻力，上到16844點就止步，當時乃升210點，然後反覆下滑，低見16517點，反跌117點，即高低上落327點。收市報16536點，跌253點（1.5%）。成交金額昨日有1070億元，較上日多

44億元，尚屬熱鬧。我頭牌對財政預算案的反應是正面的，財金官員確實做了功課。當然，有關促進經濟民生的措施是否到位，還得日後實踐來驗證，但總的方向對頭，也看到官員的努力，所以對其成效抱有信心。一眾對全撤樓宇交易額外印花稅表示認同，亦是順應民意的表示。起碼對有能力的人士來講，可以考慮分期投資之餘，是否可以買一層樓來收租，以對抗通脹。長實在港島南區的黃竹坑大型樓盤馬上要開，到時就知道市場反應了。有人問：何以港股在預算案公布後由升轉跌，變化如此急驟呢？我認為這同期指結算好淡博弈有關，估計「神經質」的上落，今日應不再了。大市未如一些人想像的那樣大升，說明兩點。一是盈利增長及派息不多的新經濟股熱潮冷卻，因為現在是「炒業績炒派息」。無息派者就不會有人去炒。二是經濟要復甦，還得一段時間，不能一蹴而就。所以股市不能升得太多，否則有泡沫，亦會有人乘機沽空，上下其手。穩定是福，這是硬道理。今日是2月市最後一個交易日，2月是上升月已成定局。支持位16300，阻力位16800，為短線操作區間。

# 港吸引韓企 力拓保健行業

【貿發焦點】 為探討香港與韓國初創企業之間的潛在合作機會，香港貿發局經貿研究特意前往韓國首爾實地考察。香港擁有充滿活力的初創環境，有條件吸引韓國不同領域的初創企業，包括從事保健行業的公司。投資推廣署進行的2023年初創企業統計調查顯示，該年從事保健業務的初創企業數目甚至超過金融科技行業。在全港4257家初創企業中，有607家從事生物科技、健康及醫療、食品科技，以及可持續/綠色科技等行業。香港亦擁有世界級的醫療研發專用科技基礎設施。香港科技园提供多種設施和服務，支持醫療保健和生物科技行業研發工作。

另一方面，韓國也以技術不斷精進、保健產業實力強勁見稱。以生物科技領域為例，韓國食品藥物安全部的數據顯示，2022年韓國在產業主導的臨床試驗市場中全球排名第五。截至2022年12月，在美國食品及藥物管理局批准的40種生物仿製藥中，有9種是由韓國開發，而韓國獲批的產品數量僅次於美國，居全球第二位。韓國產能極具競爭力，早已躋身成為全球生物科技製造中心。據估計，2021年韓國生物科技的產值達189億美元，出口總值為107億美元，大約是2016年的2.5倍，發展潛力無限。（香港貿易發展局）

# 學會靜心 聆聽市場聲音

## 趨勢投資的秘訣 胡總旗

我小時候聽過一個故事：有個父親丟了塊錶，他抱怨着四處尋找，可怎麼也找不到。等他出去了，兒子悄悄進屋，不一會就找到了錶。父親問：「你怎麼找到的？」兒子說：「我就進屋安靜地坐着，一會兒就聽到了嗒嗒嗒的聲音，錶就找到了。」這故事的啟示是：每逢大事要學會靜心。我們愈是焦躁地尋找，愈找不到自己想要的，只有平靜下來，才能聽到自己內心的聲音。在現實生活中，噪聲無處不在。我們需要從眾多信息中篩選出真正有用的聲音——真正影響投資的聲音，才是我們要抓住的信息。股市是謠言最多的地方，謠言會引起臆測，臆測慢慢轉化成看法，而所有看法又會形成某種偏見，偏見最終導致誤判。我們要傾聽的是市場對人們說的話，而非人們對市場的評論。股市也好，人生也好，其實都有規律可循。只要善於把握規律，做事符合邏輯，便會事半功倍，就容易成功。股市行情變化多端，靜下心來有利於看清走勢，心靜才能不妄動、不妄為。一個人需要做的只是觀察市場正在告訴他什麼，並對此做出反應。答案就在市場本身，挑戰來自對呈現出來的事實做出正確的解釋和行動。做交易的智慧就是：心定。心若不安，性則難穩，性不穩則事不成。做到靜心，聽懂了市場說的話，我們才可以了解市場運行的方向，從而進行趨勢跟蹤。作為一名趨勢投資者，我不能預測趨勢，我專注於趨勢的跟蹤和驗證。如果我經過調研，非常看好一隻股票，我會試探性買入，先「聆聽市場」，以決定下一步怎麼做。如果測試賺

錢，市場證明了我是正確的，我才會進一步增持建立頭寸。如果賠錢，市場用事實告訴我錯了，我會徹底退出。關注當下 關注事實 股票投資家利弗莫爾說：「投資者不必知道市場未來的發展走勢，而只要知道市場現在的表現就可以了。」投資大師歐奈爾也曾經講過：「在股市長久獲得豐厚回報的關鍵不在於對股市的預測，而在於知道市場正在做什麼。要清楚地知道並理解過去幾周內股市真實的情況，以及當前市場正在發生什麼。」投資者要時刻記住，讓市場來告訴你怎麼走，而不是你的期望。很多自以為聰明的人，往往是因為自己擁有了股票才看多，因而選擇性地去解讀市場。我不允許讓手上已有的頭寸或者先入為主的成見為我做任何決策。個人的意見和觀點並不重要，事實最重要。投資者應該把精力集中在當前，及時了解市場所呈現出來的新情況。沒有人的預測能夠和市場真實的運行方向始終完全一致，而且，這對成為一名成功的投資者來講，也是完全不必要的。事實上，試圖預測市場成了投資者在股市虧損的首要原因。請仔細聆聽市場，市場反饋很有價值，市場會通過觸及你止損位的方法告訴你在犯錯。市場提供的信息很有價值，因為它會向你實時證明，你所做的哪一個決策是錯誤的，以及哪一個決策是正確的，你必須有捨才有得。做股票交易，你僅須停留在當下，既不必為未來市場的運行憂心，也不要為過去所犯的錯誤而苦惱。蕭伯納說過：「聰明的人使自己適應世界，而不明智的人才會堅持要世界適應自己。」

# 業務穩步擴張 信義光能前景闊

## 股壇魔術師 高飛

信義光能 (00968) 去年收益增長近三成到266.3億元，純利增長近一成到41.9億元，每股盈利0.47元，派每股末期股息0.15元，按年升一成；全年每股派息共22.5仙，按年升一成。業績顯示，集團業務維持穩健增長，經營性現金流改善，長遠值得留意。信義能源去年的售電量增長19.6%至約3817.6吉瓦時，相當於減排二氧化碳3.15百萬噸；由電力銷售貢獻的收益增加10.9%至14.2億元，佔總收入比約56.4%。期內，新增4個636.5兆瓦大型平價項目，截至去年底，公司共持有39個大型太陽能電站項目，累計核准容量達3650.5兆瓦，平價項目佔比52.8%，運維管理規模約5540.5兆瓦。隨著光伏組件價格下降，太陽能電站建設成本下降，預期公司儲備收購項目收益率提高。公司計劃於今年向信義光能及獨立第三方收購多個總核准容量介乎700至1000兆瓦的大型平價上網太陽能電站項目。公司昨日向母公司信義光能行使認購期權，計劃收購總核准容量為790兆瓦的8個大型平價上網太陽能電站項目。此外，公司於去年成功開拓中國內地銀行借貸融資渠道，利率明顯低於離岸借貸利率。踏入2024年，加拿大元未能延續去年的上升動力。加元短期欠缺備受吸納誘因，是因為1月份房屋動工錄得低過上次及預期期的22.36萬，而12月份製造業銷售亦錄得萎縮0.7%的情況。然而，加拿大12月份整體零售銷售造好，扣除汽車零售銷售更扭轉了上次的萎縮狀態。在這些橫跨去年底至今年1月的經濟數據結果互相抵銷下，投資者應該並未有買入加拿大元的信心。另一方面，投資者仍然盯着加拿大央行的

利率去向，是否會跟隨美聯儲在下半年傾向減息3次的趨勢，因為如果美聯儲在下半年開始減息，而加拿大央行卻繼續維持利率不變，美加兩國的利率的差距應該會逐步提振投資者追入加元的興趣。事實上，加拿大央行應該對通脹展望仍然充滿不少憂慮，所以減息的空間或許不及美聯儲般大。在這種情況下，加元的匯價有機會逐步向好，並於第一季度完結前應該有力回升至1.29水平。（作者為實德金融集團首席分析師）

## 申請酒牌續期公告 遇見您

現特通告：詹錦榮其地址為九龍九龍城漆咸道北423-433號怡輝大廈地下1號舖，現向酒牌局申請位於九龍九龍城漆咸道北423-433號怡輝大廈地下1號舖遇見您的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。日期：2024年2月29日 NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE ENCOUNTER Notice is hereby given that ZHAN, JINRONG of SHOP NO.1, G/F, YEE FAI BUILDING, NOS. 423-433 CHATHAM ROAD NORTH, KOWLOON CITY, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of ENCOUNTER situated at SHOP NO.1, G/F, YEE FAI BUILDING, NOS. 423-433 CHATHAM ROAD NORTH, KOWLOON CITY, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice. Date: 29-2-2024

SHANGHAI YAOLUA PILKINGTON GLASS GROUP CO., LTD. (Incorporated in the People's Republic of China) Public Announcement on the Resolutions of the 1st Extraordinary Shareholders' General Meeting for 2024 The Board of the Company and all directors commit that there are no false record, misleading statement or omission of material importance of the public announcement, and will bear joint responsibility for the authenticity, accuracy and integrity of its content. Important Prompt: There were no votes or amendments to the proposals at the Meeting. 1. Meeting Information 1. Convention Date: 28 February 2024 2. Venue of the Shareholders' General Meeting: 5 Building, No. 1388 Zhangdong Road, Pudong New Area, Shanghai 3. Proposal was voted on in an open ballot. The organization, convening and way of voting of the meeting complied with Company Law and the Articles of Association of the Company. 5. The attendance of directors, supervisors and board secretary (1) 8 directors should attend the meeting and actually 5 directors were present at the meeting. Non-independent Directors Paul Ravenscroft, Liu Peng and Liu Biao were unable to attend the meeting due to official business. (2) 3 supervisors should attend the meeting and actually 3 supervisors were present at the meeting. (3) Board secretary attended the meeting and Financial Director was present at the meeting.