

# 中央穩字當頭 港股料上試24500

## 北水連續13日淨流入 惟謹慎氛圍未見消散

中央經濟工作會議認為，今年中國經濟發展和疫情防控保持全球領先地位，但經濟發展也面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力。對明年經濟工作的部署，會議提出要「穩字當頭、穩中求進」。有分析師認為，會議結果顯示中央了解到經濟增長放緩的危機，相信在明年上半年，內地會推出一些逆周期措施來刺激經濟。英皇證券研究部總監陳錦興表示，今次中央經濟工作會議強調一個「穩」字，顯然中央將會推出一系列穩增長措施，預期港股在今番整固後，短期有望將上試24,500點。

●香港文匯報記者 周紹基



●內房債務引發危機，中央強調明年經濟要穩中求進之外，也提出加強「反壟斷」，強化契約精神，有效治理惡意拖欠債務等行為，兼重申「房住不炒」。資料圖片

中央經濟工作會議提到，「明年經濟要穩中求進，各地區各部門要擔負起穩定宏觀經濟的責任，各方面要積極推出有利於經濟穩定的政策，政策發力要適當靠前。財政政策與貨幣政策要協調聯動，跨周期和逆周期宏觀調控政策要有機結合」。同時又提出加強「反壟斷」，強化契約精神，有效治理惡意拖欠債務等行為，並重申「房住不炒」。

### 重點拓新能源 達碳中和目標

會議另一重點是能源，中央要求正確認識碳达峰和碳中和，抓好煤炭清潔高效利用，增加新能源消納能力，推動煤炭和新能源優化組合。市場相信穩定能源供應，會是會後的重點目標之一，故中資電力股有望看高一線。

而隨着經濟放緩，明年內地放寬信貸應是無可避免的，故會議提出要為資本設置「紅綠燈」，依法加強對資本有效監管。即可以理解，資本有望在日前到明年上半年，都可有序增加。

### 港股現水平對「北水」具吸引力

第一上海首席策略師葉尚志表示，港股成交雖然冷靜，但「北水」已連續第13日錄得淨流入，突顯港股現水平對「北水」有吸引力。他指出，港股在23,500點至23,800點已見得頗穩定的

支持，向好回升格局未有受破壞，後市料可維持積極正面態度。他認為，目前大市最大障礙是觀望氣氛太濃，投資者謹慎的氛圍未見消散。

### 大市已觸底 朝25000點推進

葉尚志又說，港股自今年6月開始，半年來一直反覆向下，至今曾四度創出年內新低，即使每次創新低後都會反彈，但反彈過後又再尋底。這種中期向下的趨勢，難免令投資者沮喪。今次港股再度觸底回升，市場普遍認為這是一次的「死貓彈」，反彈過後仍要再跌。但葉尚志相信，今次觸底跟之前並不一樣，因為恒指已經觸及23,000點這個中長期支撐水平，故他對後市的看法轉趨積極正面，估計港股後市會朝着25,000點來推進。

港股方面，港股在美國的預託證券(ADR)各自發展，但重磅科技股表現平穩下，料今日恒指可輕微高開約50點，重越24,000點大關。

此外，商湯(0020)遭美國以「侵害人權」為由將之列為「中國軍工企業」，進入投資「黑名單」。外電引述知情人士稱商湯將推遲在港的IPO，但有知情人士在上周六表示，商湯尚未就是否繼續上市作出最終決定，若繼續上市，將考慮是否進行額外的風險披露。市場關注該公司IPO進展，不過，內地媒體引述商湯科技在本月

11日接受訪問時表示「上市暫時沒有影響」。對於商湯被納入黑名單會否影響其他中概科技股的表现，有基金經理表示，事件是會打擊資金對本港科技股的投资意慾，但相信有關影響只屬短期性。

### 港ADR上周於美國表現

股份	ADR美國收報(港元)	較上周港股變化(%)
滙控(0005)	45.37	+0.39
中石化(0386)	3.69	+0.37
國壽(2628)	13.29	-0.23
騰訊(0700)	463.57	+0.04
友邦(1299)	82.22	+0.52
建行(0939)	5.29	-0.16
阿里(9988)	121.92	+0.59
美團(3690)	224.34	+0.55

●製表：記者周紹基

## A股內房消費板塊有望受益

香港文匯報訊(記者孔雯瓊上海報道)12月8日至10日舉行的中央經濟工作會議，要求明年經濟工作要穩字當頭、穩中求進。有業內人士接受香港文匯報記者採訪時表示，在經濟面臨壓力下，穩健政策無疑可讓市場迎來活力，在A股市場有助激發包括軟著陸的房地產，以及消費旅遊等相關板塊的投資熱情。

### 內企美國退市迎新機遇

會議提到，要繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策。財富書坊創始人周錫冰向香港文匯報記者表示，「這將有序地引導資本市場的投資風向。」他認為，當前由於疫情的影響尚未解除，投資股票的動因依舊很強，大量資金或由此進入股市，穩健的貨幣政策會激發觀望投資者投資股票市場。另外，當下低迷的實體企業依舊現金流斷裂，或者營收達不到預期，這亦可能刺激一批處於觀望的投資者入局，對股票市場投資動因更積極，股市看漲的可能性更大。此外，由於美國層層設卡，一部分行業龍頭企業已經開始向香港和內地的股市轉移，A股市場自身的活

力同樣有望迎來一次機遇期。

另外，周錫冰認為，會議提出「促房地產健康發展」實際上是給房地產一個明確的信號：一是房地產業依舊是中國經濟的重要板塊。二是倡導房地產企業合理的邊界擴張，不能大而不倒。三是房地產是中國民生工程，關乎公民的生活和私產，與中國國家命運緊密地結合在一起。同時，會議讓依舊強勁的剛需得到滿足，並在積極引導公民合理的配置投資房產和住房。但不可否認的是，通過市場競爭，淘汰一部分房地產企業，讓中國房地產行業健康發展。「上述幾個因素導致地產股票市場幾家歡笑幾家愁。整體來講，地產板塊的投資熱情依舊會被激發出來。」周錫冰說。

### 消費餐飲旅遊業料復甦

受益的A股板塊還包括消費類。東吳證券昨日發布報告稱，本次會議雖然對於消費的着墨不多，但在疫情防控方面，政策措辭上出現了微妙的變化——由「嚴防死守」變為「科學精準做好疫情防控工作」。2021年疫情反覆下，嚴格的管

控政策是消費恢復屢遭中斷的主要基本面原因，而這一基本面的變化將有利於消費的復甦，利好此前受疫情衝擊較為嚴重的消費餐飲、旅遊等行業。

國金證券亦表示，政策層面或給予消費支持，明年大眾消費品板塊有望迎來成本、需求端的雙重改善，基本面環比向好；從需求端看，會議強調擴大內需，有望從政策層面給予消費支持，大眾消費品率先受益；供給端看，年底龍頭產品將密集提價。

### 適當干預有利市場效率

會議還提到，要為資本設置「紅綠燈」，在周錫冰看來，這對A股資金流動產生較顯著的影響。「在很多時候，資本市場都會湧向投資風口，這會導致某個板塊在某段時間內過熱的問題，通過資本市場自身的效率進行競爭，從而實現優勝劣汰。」他亦強調，適當的干預有利於資本市場自身的效率，但是如果干預過大，可能導致資本市場自身的失序，影響了資本市場自身的效率。

## 遠東邱達昌：擬進軍大灣區

香港文匯報訊(記者黎梓田)香港經濟發展融入粵港澳大灣區，有本地中型發展商亦計劃進軍大灣區。遠東發展(0035)主席邱達昌認為，最近中國內地的房地產商都各自面對很多不同問題，做生意亦不及以前般「勇猛」，因此集團有機會在大灣區「買得好嘢」，認為「可以再等幾個月」在大灣區尋找投資機會。

集團早前在香港購入兩塊地皮，分別是與新世界合作買入的啟德地皮，以及與「蘭桂坊之父」盛智文旗下蘭桂坊集團購入的西貢蠟涌地皮。邱達昌表示，集團仍有足夠子彈進軍大灣區。他說，集團100多億元的營業額中超過一半都在海外，包括澳洲、英國、新加坡及馬來西亞等，而集團最近亦發現，很多中資機構的外國資產也有計劃放售套現，特別是在集團熟悉的地方例如澳洲、英國，集團會積極在這些地區尋找投資機會。

### 收租賣樓收入目標比例4:6

邱達昌提到，以往收租物業的業主均以地產公司為主，近期由於低息關係多了國際基金參與收租物業的投資，因此預料未來年輕人的租樓選擇會增加。而集團在過去的經常性收入相當依賴酒店及停車場，未來計劃保留一些長租式公寓或收租物業維持經常性收入，希望收租及賣樓收入比例達到4:6。

### 帝盛酒店計劃進駐大灣區

帝盛酒店總裁及執行董事邱詠筠補充，除地產項目外，集團亦希望在大灣區擁有一間帝盛酒店，而入貨價錢是首要考慮，目前正在積極尋找合適物業。至於酒店業前景，公司一直都有新酒店開幕，例如澳洲Dorsett Gold Coast Hotel，入住率70%-80%；英國公寓式酒店Dao by Dorsett下季也會開幕。

談及對樓市聯法，邱達昌稱遠東是一間傳統的中型地產發展商，但他個人希望本港樓價能維持穩定。他指香港衣食住行樣樣皆好，唯獨住屋昂貴，香港人供樓「痛苦指數」全世界第一，但收入卻不是全球第一。因此，社會要穩定，應該所有東西都要「比例相稱」，特別是樓價與收入的比例。他稱，留意到很多發展商預測明年樓市有3%-7%的升幅，但他認為明年樓價不升不跌已經是不錯。

他又表示樂見施政報告中提出「北部都會區」願景，認為未來在交通基建陸續落成後，市民前往新發展區比起去大嶼山會更加方便。香港除了是金融中心之外，未來亦不能小看年輕人的創科能力，而「北都」與內地拉近「絕對是好事」。



●遠東發展主席邱達昌(右二)認為，最近中國內地的房地產商，都各自面對很多不同問題，他們做生意亦不及以前般「勇猛」，因此集團有機會在大灣區「買得好嘢」。記者黎梓田攝

## 新盤群出衝刺 周末二手成交跌

香港文匯報訊(記者殷考玲)臨近年尾，各大發展商趕緊推出新盤作最後衝刺，搶去不少鄰近地區二手客源，剛過去周末二手成交普遍錄得跌幅，利嘉閣和中原地產二手成交按周跌逾15%，美聯則按周持平，僅得香港置業錄得升幅。

### 十大屋苑成交挫15%

中原地產十大屋苑本周末錄得11宗成交，按周下跌15.4%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，多個一手新盤熱銷，亦有新盤趁聖誕及新年假期前空群而出，搶去不少鄰近地區客源。他

預料一手新盤持續搶客，本周末大屋苑成交量見回落，個別業主唯有擴大議幅，減價吸客。

利嘉閣地產總裁廖偉強稱，二手市況處於牛皮膠着狀態，因為市場等待正式通關日期公布，加上市場暫缺利好消息，影響二手市場買賣表現。利嘉閣二手成交錄得10宗，按周下跌16.7%，並連續4個周末處於低雙位數窄幅徘徊。他相信待正式通關日期消息一出，可帶動二手交投數字上升。

美聯周末二手成交14宗，與上周末持平，美聯物業住宅部行政總裁布少明指，

剛過去周末九龍區全新盤推售反應理想，吸納部分二手客源，於月底前仍有新界及港島區新盤部署推出，而在新盤接連應市吸客影響，料二手交投表現將相對靠穩。相反，香港置業周末二手成交按周升1倍，錄得12宗。香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽稱，相信短期內樓市將持續活躍，或將呈「一手主導，二手回穩」的趨勢。

市場預期新地旗下元朗站上蓋YOHO Hub短期會推出，令到附近一帶的YOHO系列接連錄得破頂價成交個案。美聯物業營業經理李浩均表示，YOHO TOWN

一個2房單位以838萬易手，單位為YOHO Town 8座高層C室，實用面積461平方呎，屬於2房間隔，以838萬元售出，呎價18,178元，屬於YOHO TOWN 2房造價新高個案。原業主於2018年以698萬元購入，持貨3年賬面獲利140萬元。買家為同區換樓客，購入單位自住。

### CAINE HILL暫超購3倍

新盤消息方面，恒地發展的上環堅道新盤CAINE HILL截至昨日下午7時，市傳累計收票約200張，超額認購約3倍，累計參觀人次逾1,500。

### 周末二手成交

地產代理	成交宗數	按周變幅
香港置業	12宗	+1倍
美聯	14宗	持平
利嘉閣	10宗	-16.7%
中原地產	11宗	-15.4%

製表：記者殷考玲