

第五波疫情下 股樓怎麼走？

樓價首季料跌5% 港股今年上望一萬九

本港第五波疫情高燒不退，在政府進一步收緊限聚令下，經濟活動大受影響，也打擊市場投資氣氛，昨日港股隨外圍低開，收跌200點報24,355點，成交縮至1,142億元。受多個負面因素夾擊，港股自踏入今年並出現反彈浪後，仍受制於25,000點阻力，不過，證券業協會調查顯示，不少投資者對今年港股仍較樂觀，37%業界人士料恒指升5%至20%。該會亦預期，今年的內地政策有利港股，環球通脹亦有望見頂回落，預計恒指可上試28,000至29,000點。

◆香港文匯報記者 周紹基



◆白朝（左一）指全球產業鏈仍然混亂，加上中美爭端未解決，不利通脹的緩和。左二為李惟宏。

證券業協會在1月中旬訪問了206名會員，有43%受訪者對今年港股看法中性，約39%則抱樂觀看法。有37%的業界人士估計，今年恒指有望升5%至20%。此外，調查也發現，有34%業界認為，香港是今年最值得投資的市場，42%認為美國是風險最高的市場，主要是當地股市高企。另有25%人認為，中美關係將左右金融市場的穩定，亦分別有逾20%業界，較關注地緣政局及全球通關安排的影響。

證券業協會董事白朝昨表示，全球產業鏈仍然混亂，加上中美爭端未解決，不利通脹的緩和。但他重申，雖然中美貨幣政策分化，但內地政策較有利港股，若疫情受控，內地放寬新經濟行業的監管、內房債務問題有所緩解、環球通脹見頂回落等利好因素，只要有一部分實現，已足以令恒指今年有望上試28,000至29,000點。

4年內逾80間證券行結業

調查亦提及證券行業的前景展望，過去幾年證券行業競爭加劇，同時又受到疫情及加股票印花稅等影響，該會主席李惟宏表示，過去4年間有超過80間證券行結業，雖然陸續有新成員加入，但該數字都足以反映業界的困難情況。

他又稱，未見到有明顯數據表明因為第五波疫情而出現大規模裁員情況，但行業前景並不理想，一些正轉型至財富管理或資產管理的券商或能維持人手，惟傳統業務的營商環境若未有改善，恐怕有關方面將不再增聘人手，出現自然流失情況。他認為，需豐富投資產品吸引力，允許證券

業參與「跨境理財通」，重新審視增加印花稅帶來的影響等，才能激發市場活力。

恒指再錄15億「北水」淨流出

港股方面，昨日內地股市回升，但市場除擔心香港疫情失控之外，亦關注俄烏緊張局勢，港股昨隨外圍低開，跌幅一度擴大至逾330點，收市仍跌200點報24,355點，成交縮至1,142億元，再有15億元「北水」淨流出。內銀股和內險股是拖低大市主力，恒指昨日已一舉失守10天、20天及100天線，技術走勢變得不理想。

勤豐證券資產管理董事總經理連敏涵表示，俄烏局勢緊張，投資者不敢入市，因一旦開戰，對市場短期震盪不少。他預料，港股後市有機會進一步向下走，跌穿24,000點大關。

第一上海首席策略分析師葉尚志認為，港股繼續處於震盪狀態，但總體穩定行情未受到嚴重破壞。外圍市場震盪仍持續，加上港股通依然錄得淨流出15億元，這些都是令港股繼續需要整固的原因。他指，目前距離美聯儲3月中加息還有一個月時間，烏克蘭局勢依然緊張但已在談判中，相信港股仍處喘氣期。對於港股後市，投資者宜持居安思危的態度，提高警惕性。

你認為今年恒指的升幅/跌幅空間有多少？

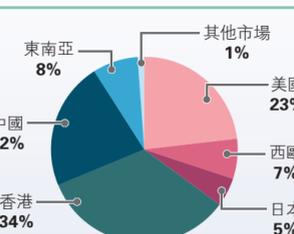
以2021年12月31日恒指收市(23,397點)為基礎

↓20%至↓5% (18,718-22,227點)	16%
↓5%至↑5% (22,227-24,567點)	26%
↑5%至↑20% (24,567-28,076點)	37%
↑20%以上 (>28,076點)	19%
其他	2%

2022年哪些板塊將會跑贏大市？

地產和基建	9%
銀行及金融服務	12%
公用事業及電訊業	10%
綠色/環保、汽車及相關產業	17%
教育、醫療保健、食品	12%
資訊科技、新經濟行業	13%
藥物及生物科技	14%
能源及原材料	13%

你認為2022年最值得投資的市場是？



資料來源：香港證券業協會

第五波疫情大爆發，政府收緊防疫措施，加上預期美聯儲加息，樓市陷入冰封。香港置業昨發表置業調查，顯示有逾半受訪者認為本港於一年內會加息，另逾四成受訪者睇淡未來一年樓價走勢；該行分析，防疫措施對樓價影響只屬短暫，調整幅度不多於5%，待疫情穩定，市場購買力將再次爆發，樓市將「苦盡甘來」。由於發展商暫緩推售新盤，購買力流向二手，預計首季一手交投將跌至2,200伙，而二手成交則有望達至1.2萬宗，料今年樓價會「先抑後揚」，全年樓價升3%至5%。

◆香港文匯報記者 黎梓田



◆馬泰陽（左）表示，近日的防疫收緊措施相信對樓市只屬短暫影響，待疫情漸趨穩定，市場的購買力料再次爆發。右為香港置業研究部董事王品弟。

港置於1月底進行的首季「置業意向調查」，成功收回433份有效問卷，調查結果顯示，有逾半的受訪者考慮於未來12個月內置業，比例創下4年新高，加上有36.5%的受訪者表示主要用途是上車，反映市民置業需求不減。調查顯示，超過四成（42.3%）受訪者睇淡本港未來12個月樓價走勢；另外有29.3%受訪者認為樓價走勢平穩，其餘28.4%的受訪者睇好樓價上升。

二手減價 抵消預期加息壓力

港置營運總監及九龍區董事馬泰陽昨預期，今年首季在疫情拖累下，多家發展商暫緩新盤推售步伐，而二手市場因有部分業主急需套現，願意擴大議價空間，故二手樓價將會出現輕微調整，但預計調整幅度不多於5%。因為樓價調整，將降低入市成本，變相抵消市場預期加息的壓力，故此，他認為今年樓價將呈現「先抑後揚」的格局，全年樓價則升3%至5%。

馬泰陽又表示，由於市民經歷兩年多的疫情發展，防疫意識早已加強，近日的防疫收緊措施相信對樓市只屬短暫影響，待疫情漸趨穩定，市場的購買力料再次爆發。馬氏預料，2022年首季樓市交投會有所回落，一手銷售量預料達2,200伙，料創6年的同期新低；而二手住宅註冊量因減價盤增加，首季有望達1萬至1.2萬宗，表現較2020年首季顯著上升。

港置研究部董事王品弟表示，調查發現有逾半受訪者傾向購買二手物業，佔52.4%，按年升4.2個百分點，加上有逾四成

(43%)受訪者表示，希望購買10年或以下樓齡物業，為2018年來首次超越四成，創4年來新高，並按年上升27.7個百分點。

新晉物業樓價跑贏傳統屋苑

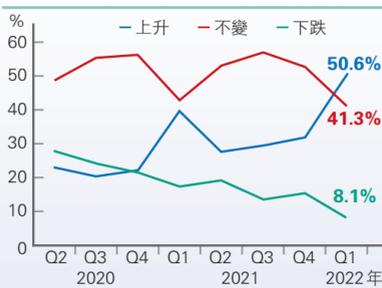
據港置資料研究部及土地註冊處資料顯示，今年1月部分樓齡10年以下的新晉屋苑平均實用呎價按年同期升幅平均數約6.3%，表現較同期十大傳統屋苑平均數約3.1%的升幅為佳。王品弟表示，近年不少新發展區崛起，新晉屋苑主要因為環境好配套佳，而且會所設施多元化，深受年輕人追捧，對樓價有支持。

另外，調查發現有29.8%受訪者購買二手物業是因為價錢吸引；有28.1%受訪者表示二手物業實用率較高；有15.4%的受訪者認為可以進行實地視察；有11%受訪者表示管理費較便宜。王品弟稱，受第五波疫情爆發影響，部分急需資金的業主亦願意將議價擴大，使準買家以相宜的價錢入市，促使購買力流入二手市場。

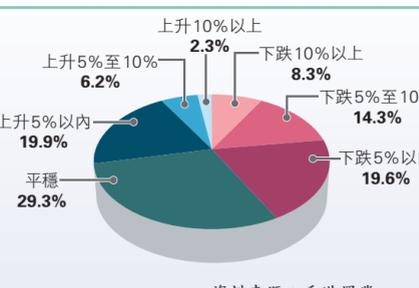
逾半受訪者料港將快加息

至於息口走勢方面，馬泰陽認為，上月美國聯儲局宣布維持利率不變，並預示3月將會結束買債，揚言很快會加息，並不排除每次會議都加息的可能性。根據調查資料顯示，有過半（50.6%）受訪者認為本港於未來12個月內會加息，按季增加18.8個百分點；另外，有41.3%受訪者認為息口會維持不變，只有8.1%受訪者認為會下跌。

你認為本港銀行未來12個月會不會加息？



你認為未來12個月本港樓價如何？



資料來源：香港置業

證監傳將開會研應對「干擾事件」

香港文匯報訊（記者 周紹基）據彭博報導，由於本港新一波新冠疫情嚴峻，香港證監會本周將召集證券界開會，商討應對「干擾事件」的方法。據以前的文件顯示，「干擾事件」的定義是可能影響業務延續的事件，包括細至單一電腦出現故障，大至網絡保安事件，甚至疫情封控等，市場人士認為，會議可能是為「封城」作準備。

據彭博引述三位知情人士表示，香港證監會本周四將召開有關會議，除「干擾事件」外，

其他議題還包括管理商業電子郵件洩露、經紀保險風險，以及相關投訴處理等。他們說，邀請開會的電子郵件中，並沒提到「封城」。

或為疫下「封城」作準備

香港證監會發言人表示，監管機構會不時與業界保持對話。

面對疫情進一步惡化，證券業協會則指，監管機構與業界溝通密切，無論發生任何突發情況，例如「封城」，都有健全

的緊急方案應對，有需要亦會安排組織業界緊急會議配合。證券業協會主席李惟宏昨表示，金融服務行業多年經歷風雨，第五波疫情不會是例外，相信業界有足夠的措施、人事及制度以保持日常營運，暫時沒看到有任何影響到整體金融穩定，以及金融安全層面的一些問題。

事實上，香港證監會在去年10月，就業界運作上的抵禦能力及遙距辦公安排發表有關報告，當中提及券商可能面對影響營運的「干擾

事件」，相關範圍廣泛，由單一電腦故障影響個別員工提供服務，以至網絡安全事件或疫情等，導致中介人活動大規模中斷亦包括在內。

特首林鄭月娥昨日重申，沒計劃全面「封城」，以遏制當前激增的本地新冠確診病例。隨著第五波疫情大爆發，現時政府機構及各大銀行和券商，上個月已加強或延長了保護員工和業務連續性的措施，非關鍵員工正在居家辦公，交易員被分成不同的團隊，以避免業務中斷。

大戶部署

橋水大舉增持阿里拼多多京東

香港文匯報訊（記者 岑健樂）新冠疫情全球大流行，加上內地持續加強對包括阿里巴巴（9988）在內新經濟企業的監管，令去年相關股份表現較為失色。對於持倉，大戶亦有不同部署。據路透社消息，橋水基金大舉增持阿里巴巴，淡馬錫則減持，至於高瓴資本發布最新美股持倉報告則顯示，高瓴去年四季度清倉了阿里巴巴。另外，拼多多成為橋水和淡馬錫一致大舉加持的中概股，不過高瓴資本對拼多

多的持倉，則大幅降低逾90%。

全球最大對沖基金橋水基金周一公布的去年四季度最新持倉報告顯示，該機構大舉增持在美上市的中概電商龍頭「三劍客」，即阿里巴巴、拼多多和京東（9618），對拼多多的增持幅度接近四成。刊登在美國證監會（SEC）官網的文件顯示，橋水基金上季對阿里巴巴的持股數由上個季度的329萬股增至427萬股，增幅為三成，目前市值5.07億美元；對拼多

多的持倉則從192萬股升至266萬股，增幅38.5%，持倉市值為1.55億美元。文件並顯示，橋水對京東的持股同期由199萬股升至266萬股，增幅為33.7%。

淡馬錫沽阿里 轉買京東拼多多

新加坡主權基金淡馬錫周一公布的上季最新持倉報告顯示，淡馬錫削減了阿里巴巴持股，新買入京東股票，同時顯著增持拼多多。拼多多因此成為橋水和淡馬錫一

致大舉加持的中概股。

另外，高瓴資本發布最新美股持倉報告顯示，高瓴上季清倉了阿里巴巴和唯品會（9626），對拼多多的持倉亦大幅降低逾90%；同時，大幅增持了理想汽車與有「東南亞小騰訊」之稱的冬海集團等公司。其中，高瓴對理想汽車美股的持倉，從去年9月末的108萬份ADS大幅增至12月末的500.7萬份，對應市值亦從2,839萬美元升至1.61億美元。

阿里巴巴昨在港收報118.4元，跌0.253%；京東收報290.4元，升0.276%。

新盤應變

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港疫情嚴峻，為了保障屋苑住戶安全，減少人群聚集，百利保與富豪酒店合作發展沙田九肚山富豪山峯，項目的現樓示範單位昨日起至下周一暫停開放，其間繼續賣樓。

發展商發言人回應指，鑑於現時疫情不穩，加上項目已屆現樓，為保障住客健康及安全，因此暫停示範單位參觀活動一周，其間繼續賣樓，示範單位重開時間將按疫情狀況決定。

受疫情影響，昨日全港新盤只有零星成交。其中信置旗下西貢133 PORTOFINO招標售出洋房1號，實用面積2,373方呎，花園298方呎，天台561方呎，4房4套間隔，成交價6,000萬元，呎價25,284元。恒基地產旗下堅道73號CAINE HILL亦售出1伙。

沙田富豪山峯暫停開放示位