

# 內地猛招挺樓市 地產板塊估值可望修復 內房股續狂飆 港股直逼二萬



內地4月份經濟數據參差，但當中工業增加值升幅超預期，而城鎮失業率亦有改善，同時人民銀行等四部委推出多招刺激樓市，大市先低後高，午市在內房股帶動下出現「V」彈，恒指重拾升勢令全日進賬177點，收報19,553點，大市成交保持高位，達到1,793億元。市場人士指出，今次國家推動房地產行業和經濟復甦的決心之大超出預期，隨後繼續配套政策落地，市場預期或將從「基本面持續下行」轉向，地產板塊可望迎來估值修復。

◆香港文匯報記者 周紹基

人行公布三項撐樓市政策，包括下調住房相關貸款利率、取消個人住房貸款利率下限，以及調整最低首付比例。市場認為，措施有助促進消化存量房及閒置土地，港股及A股的內房股再度發力，其中港股中，融創(1918)狂飆近26%，萬科(2202)勁升近20%，被大摩下調評級的龍湖(0960)亦大升近11%，全周累升22%是藍籌中最突出。全周計，恒指亦累升近600點，連升第4周，衝上9個月高位。

物管股亦見強勢，多隻錄得雙位數升幅，被剔出藍籌的碧服(6098)升近10%，雅生活(3319)升逾12%。此外，傳平保(2318)考慮減持滙控(0005)，平保連續第2日大成交向上，昨日再升逾5%，惟滙控則跌2.2%。

## 基本面轉向 內房股可走出底部

中原地產首席分析師張大偉認為，內地發布的樓市新政，堪稱史上最強救樓市政策，反映出中央穩定房地產市場的決心非常堅定，國家推動房地產行業和經濟復甦的決心之大已超出預期。國金證券分析師杜昊旻在報告中指出，隨着中央政治局會議定調房地產去庫存，以及中央部委和地方政府的後續配套政策落地，市場預期或將從「基本面持續下行」轉向，地產股價和估值的底部有望出現。

東亞銀行高級投資策略師陳偉聰表示，近期港股向上動力較強，主要受惠於內地連日出台的的政策所刺激，尤其樓市措施相對強勁，令市場憧憬下半年內房有較大幅的復甦，資金也因此搶入內房股。他表示，相關的利好因素會繼續發酵，令大市短期有機會上試二萬點大關，但19,900至20,000點位置阻力會較大，相信未必可一口氣完成突破，至於港股的短期支持位則為18,600點左右。

## 資金流入港匯走強 大市添動力

光大證券國際證券策略師伍禮賢也指出，市場對內地政策仍有較強憧憬，加上外圍市況較強，預計港股短期有機會維持強勢，短線有機會挑戰二萬點。同時，10天線附近是港股較大的支持位，目前大約處於18,800點。

有基金業人士指出，港股近日急升，與大量外資流入有關，也使港匯連續第8日轉強，一度升穿7.8水平，衝上今年高位。他建議，投資者留意港匯走勢，一旦港匯出現回軟情況，或預示港股將進入調整期。

## 恒指季檢出爐 比亞迪電子染藍

另外，恒指最新季檢結果出爐。恒指公司宣布，恒指加入比亞迪電子(0285)，並剔出碧桂園服務(6098)，藍籌股數目維持82隻。所有變動將於6月7日收市後實施，並於6月11日起生效。國指則加入紫金(2899)，剔出信義光能(0968)，成份股數目維持50隻。

全周計，恒指累升近600點，連升第4周，衝上9個月高位。科指昨日收升近1%，收報4,112點，全周科指則累升4%。當中阿里巴巴(9988)追落後，昨日大升7.5%，是大市的主要動力之一。百度(9888)及京東(9618)業績後都好，手機股卻受壓，其中瑞聲(2018)大跌逾7%。



◆港股連升四周，昨重上19,500點水平，大市成交1,793億元。中新社

## 內房股昨日表現繼續強勢

股份	昨收(元)	升幅(%)
禹洲(1628)	0.131	▲28.4
融創(1918)	1.85	▲25.9
雅居樂(3383)	0.92	▲24.3
時代中國(1233)	0.41	▲24.2
萬科(2202)	6.84	▲19.4
金茂(0817)	0.90	▲13.9
美的置業(3990)	5.50	▲13.2
佳兆業(1638)	0.201	▲12.9
富力(2777)	1.33	▲12.7
花樣年(1777)	0.095	▲11.8
合景泰富(1813)	0.60	▲11.1
龍湖(0960)	15.30	▲10.9
遠洋(3377)	0.63	▲10.5
越秀(0123)	6.41	▲10.5
旭輝(0884)	0.54	▲10.2

整理：香港文匯報記者 周紹基

## 樓市新政提振 A股地產板塊掀漲停潮

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報導)人行重啟新政「三連發」，樓市金融政策放鬆力度大超預期，刺激A股房地產板塊開啟狂飆模式，昨日房地產服務、房地產開發板塊分別暴漲7%、6%，綠地控股、金地集團、萬科A等迎來久違的漲停板。加上4月份規上工業增加值環比增速出現月度高點，諸多利好共振，滬深三大指數均漲超1%。

景順亞太區(日本除外)環球市場策略師趙耀庭昨日形容人行今次出招是「令人振奮」，他指政策制定者於近期暗示將針對房地產行業提供刺激措施，並承諾將「更靈活地運用」現有工具。該行預期短期之內住房市場的低迷將得到部分提振，尤其是未售住房單位。值得注意的是，4月份新屋銷量保持按月增長，或許是個好兆頭。

### 人行或將下調關鍵政策利率

政策方面，景順預期人行或將下調關鍵政策利率，與全球各國央行今年的減息預期一致。當局有望對房地產行業實施更具針對性的財政舉措，於年內餘下時間逐步放寬政策應可為市場及經濟提供支

持。昨日A股房地產板塊午後強勢反攻，房地產服務板塊收盤漲超7%，特發服務、我愛我家、南都物業、新大正、中天服務、世聯行、榮盛發展漲停；房地產開發板塊拉升6%，綠地控股、榮安地產、金地集團、大悅城、津投城開、城建發展、空港股份、萬科A、保利發展等20股掀漲停潮，連帶裝修建材板塊也漲超3%。

### 經濟數據利好 滬深股市齊升

受益於宏觀政策持續協同發力，加上出口加快拉動，工業生產增長有所加快。國家統計局昨日發布的數據顯示，4月，規模以上工業增加值同比增長6.7%，比上個月加快了2.2個百分點；環比增長0.97%，為近年來月度環比增速的一個高點。

樓市新政及4月經濟數據利好，昨日滬深大盤低開高走，尾盤漲勢如虹。截至收市，滬綜指報3,154點，漲31點，或1.01%；深成指報9,709點，漲105點，或1.1%；創業板指報1,864點，漲20點，或1.12%。兩市共成交8,874億元人民幣，較前一交易日放量約5%。

## 受惠內地向好 港全年經濟增長可達標

香港文匯報訊(記者 莊程敏)特區政府昨公布首季GDP修訂數字，本地生產總值按年增2.7%，經季節性調整後按季升2.3%，與預估數字一樣，政府維持全年經濟增長預測2.5%至3.5%。政府經濟顧問梁永勝昨表示，雖然地緣政治局勢不確定會為內地及本港經濟帶來壓力，但內地首季增長達5.3%，相信要達到年度經濟增長5%的目標是可行的，內地和香港之間的經濟活動將繼續增加，預計香港經濟下半年會進一步增長，全年經濟增長目標亦已計及內地經濟表現。

### 增個人遊城市利港服務輸出

內地日前再開放多8個城市赴港澳個人遊，梁永勝指，政府預計全年可以帶來約30萬名旅客，這些旅客在港消費約12億至15億元，為香港本地生產總值增值約7億至9億元，對香港經濟絕對有幫助。他續指，隨着政府發展盛事經濟，又增加夜遊及具本地特色的旅遊產品，料對服務輸出有支持作用。

至於港人北上消費的影響，他認為，過去兩年港幣升值逾一成，令其他城市的產品相對較便宜，加上內地的產品服務水平提高，相信香



◆梁永勝預計，香港經濟下半年會進一步增長。香港文匯報記者萬霜攝

港要加強競爭力，需要從改善服務方面入手，為顧客提供良好消費體驗，吸引市民留港消費。

梁永勝指出，影響經濟其中一個重要因素是美國息口，由於美國通脹放緩的進程減慢，市場預期較為溫和的減息步伐。政府目前預計，美國減息會延遲至9月，全年只減兩次，意味着目前較緊的金融狀況將會維持一段較長時間，會對經濟信心及活動有負面影響，不過從另一角度看，美國通脹放緩速度較慢，需求維

持得較預期好，這對本港出口將會少許補償作用。

對於美國制裁內地電動車，梁永勝指，本港一直相信自由貿易，有關制裁對雙方都無益，亦破壞全球的供應鏈，美國消費者亦要承擔更貴的進口產品，並影響當地科技增長和進步。

### 港貨物出口料進一步改善

展望未來，香港經濟在今年餘下時間應會錄得進一步增長。環球需求至今大致維持，市民就業收入穩健增長，加上政府推出措施提振信心，都會支持經濟活動。不過，地緣政治局勢緊張和美國減息步伐會帶來不確定性。通脹方面則在短期內繼續處於可控水平，2024年基本和整體消費物價通脹率的預測分別維持在1.7%及2.4%。

政府指，經濟繼續增長應會對固定資產投資提供支持，但偏緊的金融狀況維持更久，可能會影響本地經濟信心和活動。隨着接待能力繼續恢復，加上政府致力推動盛事經濟，加強本地特色景點和旅遊活動，訪港旅遊業進一步復甦應會支持服務輸出，若外部需求繼續維持，貨物出口應會進一步改善。

全面復常 今年增長動力趨平均

香港文匯報訊(記者 莊程敏)特區政府經濟顧問梁永勝昨表示，去年本港經濟疫後復甦，很多之前不能做的都可以做，例如旅遊及出外食飯等，旅遊及消費反彈最快，成為經濟增長主要動力，相信今年整體會趨向平衡，出口去年很差，今年料會從低位反彈。

他預計，由於利率或維持高位更長時間，對本港樓市自然有負面影響，但同時經濟平穩增長，市民對住屋需求仍在，加上政府全面「撤辣」，樓市的信心已好轉，3月私樓樓價回升1%，之後的走勢則要視乎多項因素而定。

### 新股轉旺將利金融服務輸出

另外，首季金融服務輸出下跌6.1%，梁永勝指今年以來的新股市場比較淡靜，不過港交所指現有100個等候上市申請，希望下半年情況有所改善。目前全年經濟增長預測2.5%至3.5%，已計及了金融服務輸出下跌等多項因素。

本港經濟第一季錄得溫和增長，服務輸出按年增8.4%，受惠於訪港旅客持續回升，旅遊服務輸出進一步躍升40.4%，不過金融服務輸出進一步下跌6.1%。整體貨物出口隨着外部需求進一步改善，升6.8%。本地方面，就業收入增加和政府多項提振氣氛的措施，有助私人消費開支按年輕微上升1%。隨着經濟擴張，整體投資開支微升0.3%。