

世人都曉「股神」好 散戶凡人學不了



宋清輝 著名經濟學家

每年5月份，伯克希爾·哈撒韋公司董事長巴菲特總能不出意外地登上熱搜，一年一度的股東大會總會令許多股民感受到「打雞血」一樣的瘋狂，他們希望這位被譽為「股神」的人能曝出炒股的訣竅，以實現自己的暴富神話。「雞血」是要打的，我可以負責任地告訴大家，實際上每個人都可以成為股神。但與此同時，冷水也是要潑的，股神也不是每個人都能當的。

於在股市投資，有人能夠滿載而歸，更多的人確是深度套牢。

價值投資不可靠嗎？並非如此，很多分析師、評論員都熱衷於向小散們提出「價值投資」的建議，我也是其中一員。對很多散戶而言，價值投資就是長時間持股，以年為計時單位的投資方式絕對不是最賺錢，也絕對不是最安全的，但至少省心。

價值投資並不代表隨便買隻股票，然後持有5年到10年，而是要通過對企業近年的業績、經營的情況、市場的環境等各種因素綜合考慮，選擇未來有發展前景、有價值的企業。若是不知道怎麼選，可以找找利潤、股價常年穩定，分紅一直可觀的大藍籌。

投資者不宜邯鄲學步

受益於價值投資，從上世紀50年代正式進入資本市場開始，近70年來，巴菲特一直保持着不俗的成績，這也是很多人崇拜巴菲特的原因，他們也希望自己能成為投資高

手。除了有人學習巴菲特，這些年不少人熱衷於向名人尤其是具有話語權的企業家學習，比如學馬雲、學任正非、學喬布斯等等，看得出急功近利的人比比皆是，而腳踏實地的人卻少之又少。筆者觀察到，一部分急功近利者還時不時喊出「改變」「顛覆」之類的口號，結果卻被淹沒在時代的浪潮之中。我認為，這些模仿者看到的是這些名人的經歷，學到的是如何模仿偶像的動作，但是卻遺漏了他們成功路上的思考、方向、偶然以及必然，所以有的人建設的網站「關」了、製造的手機「垮」了、研發的汽車「沒」了。

「股神」睿智來自團隊

巴菲特的投資不是單純的投資，而是能幫助企業發展的投資。試想，某家企業的股東是巴菲特，那麼自然意味着巴菲特對其看好，也表示這家企業未來或會有意想不到的機遇，隨之會引來眾多的供應商、眾多的消費者，繼而為企業帶來更多的營業收入和利潤。

另外，值得注意的是，巴菲特在很長的一段時間裏，不是一個人單打獨鬥，他擁有一支專業性強、執行力強的團隊，為他的投資決策提供了重要的助力。所以說，一般人學巴菲特可能是學不來的，因為連經驗豐富的巴菲特在股市波動中都有大虧的情況發生，因此經驗不足的散戶就不要有太多的幻想了。作者為著名經濟學家，著有《中國韌性》。本欄逢周一刊出

美國首季GDP數據下調 金價短線回穩

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元在上周受美債收益率上漲的提振，曾升見兩周高位，但其後數據顯示美國第一季GDP增長率被下修後，又幾乎回吐全部漲幅。美國10年期國債收益率上週四連續兩天站上4.6%，提升了美元的吸引力，推動美元指數上週四一度觸及兩周高位105.18。數據公布後，美元進一步顯著走低，CME的FedWatch工具顯示，目前市場認為美聯儲在9月開始降息的機率約為54%。本周將迎來美國非農就業報告，以及歐美多國將發布PMI數據等重要經濟數據，而歐洲央行及加拿大央行將宣布利率決定。

金價阻力位料於2360美元

倫敦黃金上週五回落，投資者消化了基本符合預期的美國通脹報告，儘管美聯儲將在降息的預期使金價有望連續第四個月上漲。5月份金價上漲了1.8%，在5月20日金價更創下2,449.89美元的歷史新高。技術圖表所見，RSI及隨機指數已自超賣區域回升，而金價亦暫時守住2,300關口以及本月初的回調底部2,277美元上方，故預料金價短線有回穩跡象。當前阻力位料於2,360及2,375美元，較大阻力位則於2,385及2,430水平。至於支持位先回看2,320美元，下一級看至2,300美元關口，關鍵支持位則參考5月3日的低位2,277美元。

銀價支持位料於29.7美元

倫敦白銀上週三升見32.30美元，而在前一周銀價未能衝破32.50美元水平且大幅回挫，險守着30美元關口，低見30.03美元，而上周在未能衝破此關口的情况下亦一度回挫，到上週五低見30.17美元，故30美元關口仍是重要支撐參考。其後較大支持位預料在29.70及29.40美元，下一級料為28.40美元。至於當前較近阻力位料於31.80及32.20美元，延伸上望目標將聚焦在32.50美元，料亦將為又銀價表現的一大考驗，倘若今次可關過，銀價有機會將迎來頗大規模的延伸升幅，隨後先看33美元；另外，由於自32.50回落至30美元關口，波幅約為2.50美元，故若視此為一記技術後抽，則延伸相應幅度的目標水平料為35美元關口。

財經新聞

剛需強勁 2500伙新盤本月謀出擊

6月份至少有7個新盤合共逾2,500伙部署出擊，分布於港九新界，當中不乏大型新盤，亦有單幢樓。業內人士估計，由於市場憧憬息口已見頂及年內將回落，加上物業市場的剛性需求，預計6月一手交投量有望達1,500至2,000伙，按月回升10%至50%。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



擬於本月推售新盤

樓盤	單位數目
屯門NOVO LAND第3B期	769伙
屯門黃金海灣·意逸	692伙
紅磡THE HADDON	450伙
啟德柏蔚森 I	291伙
堅尼地城吉喆	173伙
西營盤 尚逸	154伙
灣仔ONE WOOD ROAD	42伙
合計：2,571伙	

◆業界預料6月份至少有7個新盤合共逾2,500伙部署出擊，分布於港九新界。圖為啟德發展區、土瓜灣一帶。資料圖片

其中恒基地產旗下樓花期約16個月的紅磡MIDTOWN SOUTH第4期THE HADDON上週四已搶先公布首張價單共92伙，折實平均呎價19,280元，相比去年7月同系BAKER CIRCLE·GREENWICH（即MIDTOWN SOUTH第3期）首批折實平均呎價18,928元高約1.9%，惟仍低於目前同系貨尾呎價約一成。項目一房單位折實481.2萬元入場，面積為262平方呎。該盤有望最快於本週末進行首輪銷售。

One Wood Road 今起標售12伙

另一邊廂，盈信控股旗下灣仔單幢現樓One Wood Road上週亦公布於今日起至6月19日，以「每日招標、每日截標」形式發售首批12伙。項目提供42伙，實用面積460平方呎至1,284平方呎，主打兩房及三房戶，另設特色戶。

其他新盤亦加緊推售步伐，新地旗下屯門NOVO LAND第3B期計劃兩週內上載售樓書、開放

示範單位及開價，6月內推售。項目提供769伙，由2座大樓組成，涵蓋開放式至四房特色戶。

NOVO LAND 第3B期月內推售

同樣位處屯門，旭日國際旗下屯門黃金海灣·意逸，最快本月內上載售樓書及開放示範單位，意逸提供692伙，戶型涵蓋開放式至三房，另設特色戶，主打一及兩房戶。

啟德柏蔚森 I 料獲投資客青睞

新世界彩遠東發展合作的啟德柏蔚森I亦有望月內推出，該盤共有291伙，關鍵日期為2025年8月底，發展商相信可吸引專才、年輕客家庭及投資者。

另外，兩個位於港島西區的新盤則如箭在弦，其中由上海商業銀行附屬公司Right Honour Investments Limited發展，美聯物業獨家銷售的堅尼地城吉喆街吉喆上週已上載售樓書，預計短期

內公布首張價單及推售。項目提供173伙，戶型涵蓋開放式至三房戶，實用面積206平方呎至1,012平方呎。

吉喆或短期內公布首張價單

大鴻輝集團旗下西營盤德輔道西328號尚逸提供161伙，涵蓋一房至三房戶，標準戶實用面積約210平方呎至490平方呎，主打一房戶，特色戶實用面積約189平方呎至650平方呎，售樓書及示範單位正準備中，最快6月份開售。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，新盤市場持續釋放購買力，由於市場憧憬息口已見頂及年內將回落，加上物業市場的剛性需求，在種種正面因素支持下，預計6月份整體住宅交投量繼續呈穩中向好之勢，一手市場仍是市場焦點，全月一手交投有望錄得超過2,000宗。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑則預期，6月一手成交量可回升至1,500宗。

受惠「租轉買」 二手樓市成交企穩

香港文匯報訊（記者 曾業俊）近期樓價回軟，租金卻節節上升，吸引不少用家「轉租為買」。據美聯物業統計，6月首個周末（6月1日至2日）十大屋苑合共錄約7宗買賣成交，雖然與對上周末錄得的10宗成交比較，按周跌30%，但仍創近四周次高水平。若按十五大屋苑計算，剛過去周末兩日錄約10宗買賣成交，按周無升跌。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，租金持續上升，亦促使部分租客「轉租為買」，亦有投資者陸續購入「筍盤」收租，令二手市場交投趨穩。布少明相信，如租金持續上升，將為樓市成交帶來支持。他預料，未來整體樓市氣氛向好，帶動二手交投保持穩定水平。

緹外分層大宅呎造50465元

一手市場在剛過去周末（6月1日至2日）僅約21宗新盤成交，相對上個周末（5月25至26日）的67宗，按周銳減46宗或68.7%。嘉里旗下畢架山緹外於周六（1日）招標售出第6座3樓A室分層單位，實用面積3,765平方呎，屬四房四套房另加雙工人房間隔，連1車位成交價1.9億元，呎價50,465元。



◆嘉里旗下緹外招標售出第6座分層單位。右為嘉里發展董事及香港區總經理湯耀宗，左為嘉里物業代理銷售及市場策劃副總監王維榮。

恒地495萬呎土儲被收回 料獲償57.6億

香港文匯報訊（記者 曾業俊）恒基地產（0012）昨公布被特區政府收回土地的進展，當中，涉及洪水橋/厦村新發展區，以及粉嶺北及古洞北新發展區共約495萬平方呎土地將被政府收回，預計可獲現金補償約57.6億元，而可於今年12月31日止年度入賬約31億元。

恒地指，地政總署今年5月30日刊發公告，以收回約176公頃土地進行洪水橋/厦村新發展區第二期發展（新發展區）。去年12月31日，恒地於洪水橋之土地儲備總面積約為657萬平方呎。在該土地儲備中，位於新發展區內總面積約350萬平方呎之土地將被政府收回。按相關憲報公告所載之現金補償每平方呎1,114元計，集團預期可收回相關土地從政府獲發現金補償總額約39億元。

此外，今年4月，政府收回集團於粉嶺北及古洞北新發展區持有之若干土地約145萬平方呎，料將獲發現金補償約18.6億元。

恒地續指，假設於今年12月31日或之前完成收回相關土地的若干法律手續，集團預計就上述之收回將錄得合共收益並列為基礎稅前盈利約31億元，可於截至今年12月31日止年度入賬。

港股調整或帶來吸納機會

恒生銀行財富管理首席投資總監 梁君翹

大行透視

港股自4月中開始大幅反彈，恒指在一個月內連續走高大升兩成，主要受益於中央出一系列涵蓋宏觀經濟、房地產行業及資本市場的政策組合。南下資金積極流入港股，亦有外資開始增加港股持倉，股市日均成交顯著回升。恒指其後於19,600點水平遇阻力，上週五恒指已自5月20日高位總共回調約8%，同時14日RSI降至50水平，但筆者認為近日調整較大機會是屬於牛市調整。展望後市，關注內地7月份將舉行二十屆三中全會，料再有支持經濟的重要政策出台，這或成為股市催化劑之一。此外，中央近日針對需求面與供應面雙管齊下扶持房地產，下半年或有望帶動居民消費意慾。

南下資金淨流入仍暢旺

筆者留意到港股雖於上月中開始由高位回落，但同期南下資金淨流入仍然暢旺，總金額達279億港元，即日均淨流入為35億港元，反映內地機構認為港股於目前水平估值仍然偏低。近期南下資金的專

注板塊仍為內銀及大型中資科網股。內銀派息率高且其AH股差價仍有空間，大型科網股盈利正在被市場分析員上調中，這些也自然成為互通的熱門股份。除此之外，4月份中東地緣局勢緊張加劇，布蘭特原油期貨曾突破90美元，惟隨後氣氛有所舒緩，最新期油價格已從當時高位下跌一成。但筆者觀察中資石油股並未隨國際油價下滑，個別油股反再創新高。除了市場繼續憧憬央企改革，早前市場消息曾指內地或考慮減免內地投資者經港股通持有港股的股息稅，這令資金更加積極流入國企石油H股這類的高息板塊。

最後筆者想提的是，美國聯儲局減息的前景仍然未明朗，美國股市近日也隨美元息口的波動而向下整固。筆者認為，過去歷史上美國的貨幣政策周期一般對中資股的影響相當有限，今年於投資組合加入中資股反而可以幫助分散美國減息不確定性對環球債市場所帶來的衝擊。港股本輪的牛市出現調整後，或帶來吸納的機會。

（以上資料只供參考，並不構成任何投資建議）

申請酒牌轉讓及續期公告

TONG'S ROAD HOUSE SEAFOOD AND GRILL
現特通告：黃順榮其地址為新界元朗唐人新村丈量約份第121約地段部份1355RP及部份1356RP，現向酒牌局申請位於新界元朗唐人新村丈量約份第121約地段部份1355RP及部份1356RP TONG'S ROAD HOUSE SEAFOOD AND GRILL的酒精轉讓給譚建威，其地址為新界元朗唐人新村丈量約份第121約地段部份1355RP及部份1356RP及續期。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。
日期：2024年6月3日
NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE TONG'S ROAD HOUSE SEAFOOD AND GRILL
Notice is hereby given that Wong Shun Wing Edmond of THE PORTION OF LOT 1355 RP AND THE PORTION OF LOT 1356 RP IN D.D. 121, TONG YAN SAN TSUEN, YUEN LONG, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of TONG'S ROAD HOUSE SEAFOOD AND GRILL situated at THE PORTION OF LOT 1355 RP AND THE PORTION OF LOT 1356 RP IN D.D. 121, TONG YAN SAN TSUEN, YUEN LONG, NEW TERRITORIES to Tam Kin Wai of THE PORTION OF LOT 1355 RP AND THE PORTION OF LOT 1356 RP IN D.D. 121, TONG YAN SAN TSUEN, YUEN LONG, NEW TERRITORIES. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.
Date: 3rd June 2024