龍年股樓頭威尾勁

恒指累飆3105點 樓價大漲28%

港股在龍年「有頭威，有尾勁」，在農曆年前最後交易日以升市結束。在友邦（01299）、滙控（00005）力撐下，恒指昨日拗腰倒升38點，而整個龍年累升3105點，或15%，表現「龍精虎猛」；其間以新世界（00017）股價走勢最「標青」，過去一年升幅達69%，膺今年藍籌「龍王股」。另外，反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL歷史性升穿120點，報120.66點，在龍年累升28%，期內沙田第一城狂升51%，冠絕全港。

本報記者 劉鑛豪

港股踏入龍年後，首個交易日即升328點，一洗兔年的頹氣，打響頭炮，而在昨日龍年最後交易日，恒指扭轉早段跌勢，以升市結束，表現「好頭好尾」。美股偏軟，拖累港股昨日低開75點，惟指數瞬即收復失地，全日最多漲90點，收市時仍升38點，報23215點。恒指能夠以升市結束龍年，主要靠友邦、滙控撐場，合共扯高恒指25點。友邦股價創高收，升1.6%，報31.65元；滙控則升0.2%，報86.35元。國指昨日則跌32點，報11649點。部分淡友「食糊」離場，全日沽空金額69.8億元，減少11.3億元。

新世界升69%冠藍籌

港股在兔年表現失色，整年跌3798點，消化虎年（2010年至2011年）所有升幅，但大市到龍年的走勢仿如「飛龍在天」，恒指足足累升3105點，或15.4%。回顧過去一年，恒指在龍年首個交易日大升逾300點後，指數拾級而上，在2012年2月20日曾見即市高位21760點，當時市場人氣極旺。可是到4月份，歐債問題惡化，人心虛怯，大市輾轉尋底，在6月4日即市低見18056點。及後，恒指在19000點至20000點間上落，直到9月份才突破悶局，指數拾級而上，且愈升愈有，在2013年2月4日高見23944點。

新世界是今個龍年表現最突出的藍籌股，雖然股價已由1月下旬高位15.06元，回吐相當幅度，但以昨日收市價13.7元計，累升幅度達69%。事實上，地產股在龍年表現跑贏其他行業股份，在五大升幅藍籌股中，便佔到三席。除新世界，九倉（00004）股價累升55%，而華潤置地（01099）則升52%。值得一提的是，「大笨象」滙控（00005）去年股價升幅亦有33%，躋入十大升幅藍籌之列。

展望蛇年奢侈品受惠

至於輸家股方面，藍籌股中，以利豐（00494）股價最差勁，全年跌40%。利豐由昔日基金愛股，淪爲投資界「避之則吉」的股份，主要因該公司連番失去重要客戶，導致盈利增長動力不繼，除無法達致既定的經營目標，上月更發出盈警，預期2012年核心溢利按年倒退40%。

展望蛇年，霸菱資產管理香港中國股票主管鄧鴻文看好非必需消費品行業，包括奢侈品品牌、受歡迎餐廳及百貨公司，主要受惠於內地經濟強勁增長、市場需求穩定，以及政府政策。此外，還看好無線通訊供應商、數碼電視部件製造商，這些企業可受惠於內地智能手機、手機技術相關開支上升，及改善3G技術等。

國企指數僅累升4.5%

相對於恒指，國企指數在龍年表現卻令人失望，全年只升503點，或4.5%，大大跑輸恒指超過10個百分點。箇中原因，主要是指數內權重股「唔肯升」。以石油石化股為例，「兩桶油」中石油（00857）、中石化（00386）股價在整個龍年不升反跌，下跌6.5%、4.6%；而內銀股亦乏善可陳，工行（01398）只升4.8%，建行（00939）亦僅升5.5%。中行（03988）表現稍佳，股價全年漲幅有14.3%。

▲恒指昨日扭轉早段跌勢，以升市結束龍年，表現「好頭好尾」

長汽飆131% 中興跌38%

國企贏家股方面，雖然國指全年升不足半成，但個別指數成份股表現異常亮麗，如股價長升長有的長城汽車（02333），股價便上升131%，是其他39隻指數成份股望塵莫及的。今年令投資者大跌眼鏡的，包括華能國際（00902），股價全年累升67%，是升幅第三大的指數股；2009年上市後股價一直乏善足陳的民生銀行（01988），股價在2012年11月開始發飆，短短三個多月，已令到股價升幅躋身升幅榜四強，累升49.9%。

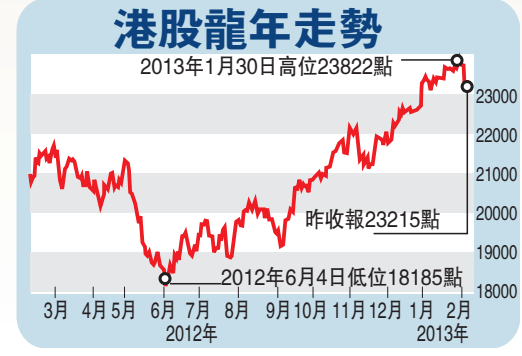
國企指數中，表現最差的，則是中興通訊（00763）全年股價跌38%。中興通訊在龍年諸事不順，一方面遭美國政府連番針對，包括近期指控中興的3G、4G設備或涉及侵權問題；該公司又預期2012年度經營虧損最多29億元人民幣，早前更被踢出國指成份股以外。

另外，整體商品股都跑輸大市，除石油股，還有煤炭、鋁等行業股份。兗煤（01171）股價在龍年跌31%，中鋁(02600)則跌11%。在抗議日本侵佔釣魚島下，日系產品在內地銷售大跌，而從事日系汽車生產、銷售的東風集團（00489）及廣汽集團（02238）股價分別跌18%、15%。

恒指過去12年表現

年份	升／跌（點）	變幅
2012–13龍	+3105	+15.4%
2011–12兔	–3798	–15.8%
2010–11虎	+3640	+17.9%
2009–10牛	+7690	+61.1%
2008–09鼠	–10891	–46.4%
2007–08豬	+2902	+14.1%
2006–07狗	+4814	+30.5%
2005–06雞	+1908	+13.7%
2004–05猴	+95	+0.7%
2003–04羊	+4492	+48.5%
2002–03馬	–1574	–14.5%
2001–02蛇	–5212	–32.4%

港股龍年走勢



港股龍年贏輸家股

（單位：港元）

股份	昨收	龍年升幅
恒指贏家股		
新世界（00017）	13.70	+69.1%
華潤電力（00836）	22.85	+55.6%
九倉（00004）	66.70	+55.4%
恒指落後股		
利豐（00494）	10.26	–40.3%
中國聯通（00762）	11.70	–20.1%
中煤能源（01898）	8.19	–17.2%
國指贏家股		
長城汽車（02333）	31.00	+131.6%
中國中鐵（00390）	4.39	+72.1%
華能國際（00902）	7.63	+67.6%
國指落後股		
中興通訊（00763）	13.94	–38.1%
兗州煤業（01171）	12.86	–31.8%
東風集團（00489）	11.92	–18.8%

CCL升穿120點破紀錄

政府龍年連環出招遏市，仍無法扭轉樓價升勢。反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL升穿120點，最新報120.66點，打破歷史紀錄，相比龍年首周94.47點升28%。成份指數10大屋苑中，沙田第一城升幅最「標青」，龍年狂升51%冠絕全港。至於港府出招的流言昨不攻自破，買家繼續癲價搶貨趕過年，消息指鴨脷洲南灣呎價4.5萬元破頂。

一城累升51%最突出

反映樓價走勢的CCL按周升1.29%，連升4周累漲4.37%，歷史性升穿120點報120.66點。儘管政府去年連環出招試圖遏阻樓市，但樓價不跌反升，最新指數較龍年首周94.47點升28%，其中10大成份屋苑以沙田第一城最突出，昨日最新建築面積呎價報8416元，較龍年首周的5589元狂升51%，跑贏大市，而且大幅拋離雙雙升39%的天水圍嘉湖山莊及將軍澳新都城。

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報119.40點，按周升1.53%，連升4周累漲4.81%，連續3周創新高。最新指數較龍年首周91.91點升30%。

中原地產聯席董事黃良昇稱，臨近新春長假期，樓市成交減少，將會令樓價升勢放緩，3月上旬公布的CCL將開始反映。新春後的樓價升勢將會轉慢，升勢可能不及新春前。

四區大型屋苑樓價指數全面上升，港九新界東三區續創歷史新高。港島區指數連續三周創歷史新高，連升四周累漲5.12%，按周升1.01%，報129.70點，較龍年首周103.34點再升26%。新界東區指數亦連續三周創歷史新高，連升四周累升4.99%，報117.19點，較龍年首周88.46點升32%。九龍區指數創歷史新高，報121.06點，較龍年92.05點升32%。

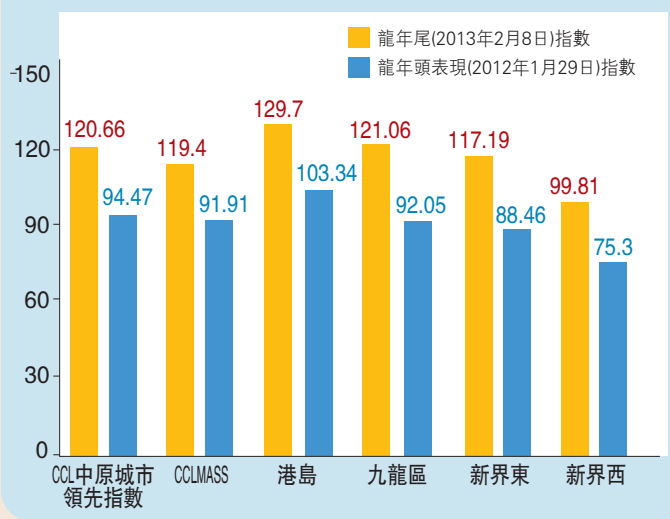
新界西區連升兩周合計升2.19%，最新報99.81點，與97年高位100.11點僅差0.3點。黃良昇預期，新界西指數下周可望升穿100點水平。新界西最新指數與龍年首周75.3點相比，大升33%。

政府出招流言不攻自破

政府連環出招仍無法扭轉樓價升勢，有無聊網民過去一周利用討論區及手機短訊散播政府昨日出招的流言，不停翻炒又翻炒以製造恐慌。有傳媒在沒有求證眞僞下，以假當眞大篇幅報道。然而事實勝於雄辯，政府昨日未有出招，但不排除在財政預算案前後出手。

買家沒有理會出招傳聞，未停在市場高價搶貨。消息稱，新地（00016）鴨脷洲南灣1座高層A複式，獲買家以1.76億元買入，呎價44978元，創屋苑新高，較去年6月售出的複式呎價4萬元貴12%。另傳藝人佘詩曼斥3998萬元買入跑馬地中層A室。

中原城市領先指數各區龍年表現



二手睇樓量本周急挫27%

節日氣氛濃厚，市民睇樓意欲低迷，綜合代理統計，本周睇樓量全面報跌，其中利嘉閣統計的全港50屋苑本周睇樓量急跌27%。

每逢節日例靜，周末更適逢春節檔期，大量用家、業主拜年甚或離港外遊，二手人氣明顯減弱，而且，政府再次「出口術」壓市，市場觀望氣氛更濃，準買家預約睇樓意欲欠奉，拖累未來五天假期的指標屋苑預約睇樓量進一步下挫。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑在未來五天假期之中，每日平均僅有1,070組客戶預約參觀單位，按周急跌27%；在濃厚節日氣氛影響下，上車客今周睇樓意欲下跌4.1個百分點至24.3%。

新春將至，節日氣氛濃厚，中原地產統計10大屋苑周六、日預約睇樓量錄得830組，按周回落28.4%；另於農曆新年五天假期預約睇樓量錄約1040組。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，新春期間買賣雙方忙於外遊或拜年，令睇樓意欲下降，不少買家均暫時擱置入市計劃，但由於市況持續向好，買家入市態度積極，加上政府並無推出打壓樓市措施，預計購買力將於年初四後陸續釋放，交投量明顯回升。

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，受到傳統春節效應影響，二手屋苑睇樓活動亦受阻，預期春節期間二手交投亦會因而減少。儘管二手市場有收爐現象，但一手市場於春節期間接力，故春節將以一手市場主導。

根據美聯物業分行統計，本港15個二手指標屋苑於周末預約睇樓量共錄得約1,000組，較上周末同期跌44.8%。另外，值得留意，由於本周日爲大年初一，故本周末的預約睇樓活動主要集中在周六，導致本周末的數據出現顯著跌幅。