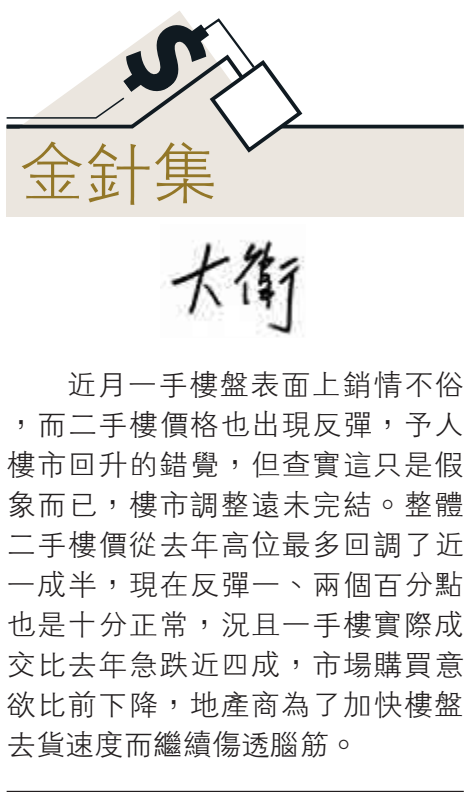


樓市好轉只屬假象



二手樓價只是死貓彈

中原地產公布最新二手樓價指數為一百三十點四七，按周微跌零點二個百分點，從三月底至今的四個月，指數反彈了百分之二點三，屬於死貓彈。然而，不能否認的事實，是本港樓市仍處於下降軌道之中，今年二手樓價指數仍累跌近百分之五，而對比歷史高位計，更下跌了百分之十。

七月股市總升幅逾千點

頭牌手記 沈金

近日由升勢主導的港股，昨日經歷了一次較深的調整。恒指二二〇〇〇關不保，最低成二一八三〇，跌三四四點。全日總成交六百七十八億元，較上日增五十億元。

藍籌能逆市上升的有三，一是電能，二是國泰，三是神華。企穩無升降的是長建、東亞。跌得最重的是旺旺，跌百分之三點二，次為宣布盈警的中海油，挫近百分三，其次是跌百分之二點八的中石化和跌百分之二點三的百麗。此外，跌百分之二的還有蒙牛、友邦、恒安、利豐等。似乎昨日乃一次齊齊回吐的行動。

大市預期的第一道防線二一八〇〇已抵達，如果下周調整延續，則另一道防線設在二一五〇〇，亦將會受考驗。不過，我頭牌仍偏於看好，故相信二一五〇〇至二一八〇〇的區間，應可以找到支持。

經過昨日的回調，明眼人都認為，市底是健康的。現指數已回到七月二十日收二一八八二點的水平，下一個指數是七月十九日的二一六七三，亦符合二一五〇〇有支持之說法。自然，若「依書直說」，二一五〇〇失守，就要後退至

高盛升長建目標價至62元

投資精點

高盛發表報告，扣除出售Spark的收益及貸款匯兌及公平值損失，長建（01038）核心盈利下跌僅1%至54億元，合乎該行預期。該行上調2016-2018年每股盈利預測2-3%，但考慮到匯率轉弱，預計全年核心盈利下跌14%。目標價由61元上調至62元，評級「中性」。

報告指出，以英鎊計長建英國區盈利上升6%，主要受到英國地鐵項目的影響；而澳洲業務以澳元計增長27%，歐洲區有葡萄牙再生能源發電公司的貢獻，支持當地盈利按年上升168%。不過，電能（00006）貢獻按年減少8%，抵銷了其他地區的盈利貢獻。

該行表示，長建有進取的派息政策，中期股息增加5%至0.63元，派息比率增至29%，集團表示會維持這派息政策。

此外，高盛還發表報告指出，滙控（00005）將於下月三日公布第二季業績，估計純利30.75億美元，按年跌29.5%，中期息10美仙，與上年同期持平。期內，收入按年跌18.8%至138.48

換言之，本港樓市難言轉勢回升，調整期間出現一、兩個百分點技術性反彈，也是十分正常，不用大驚小怪。事實上，種種跡象顯示，本港樓市調整遠未完結。

居屋買家甩底有啟示

首先，住宅供應穩步增加。根據運輸及房屋局最新私樓潛在供應量，截至上月底止，未來三、四年私樓供應量為九萬三千個，再創紀錄新高，即平均供應二萬六千五百個。同時，今年上半年私樓施工量為一萬六千二百個，已超出去年全年的一萬四千二百個，創出二〇〇一年新高，預示未來數年私樓供應保持充裕，遏止樓市狂態重現，樓價將易跌難升。事實上，今年私樓落成量將到一萬八千個，較過去十年平均數高出逾六成。

二是市民對樓價只升不跌的心理預期已告逆轉。當局推出三千七百個新居屋單位，首三日有約四成準買家甩底有一定啟示。過往購買居屋視為中六合彩，如今竟有四成準買家放棄到場揀樓，除了這期居屋售價偏高之外，最重要的是樓價只升不跌的神話已破滅。

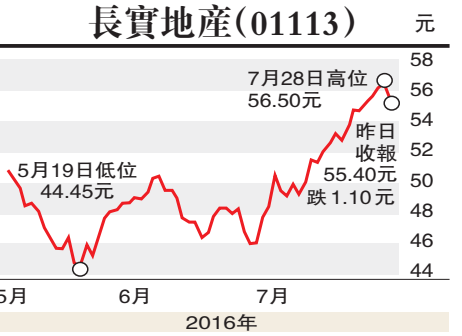
三是樓價調整幅度有限，置業負擔比率仍然偏高。由於整體樓價從高位僅回調一成，置業負擔比率高達百分之五十九，遠高於長期平均數的百分之四十九，加上本港經濟持續走下坡，失業率預期逐步回

升，樓價進一步反彈力度有限。

一手成交減表面風光

四是一手樓只是表面風光。近月一手樓銷售不俗，與美國延後加息以及樓盤售價策略保守有關。其實，今年上半年一手樓成交只有五千四百宗，按年下跌百分之三十五，為兩年半新低，涉及成交金額為六百六十億元，按年跌百分之二十五，亦是兩年最少。由於下半年預期尚有萬個一手單位出籠，地產商正為加快樓盤去貨速度而傷透腦筋。

值得注意的是，今年上半年二手樓成交只有一萬三千宗，創出半年紀錄新低，涉及金額有八百四十億元，為零八年來最少，市況如此淡靜，反映市場承接力薄弱，一旦本港經濟急速惡化，樓價跌勢恐會十分急劇。長實地產（01113）昨出現疲態，回落一元一角，以五十五元四角收市。



美日利率聲明啟示性不足

黃金羅盤 博信黃金資深分析師 黎家鑫

過去一周，市場的焦點離不開美國FOMC（聯邦公開市場委員會）和日本央行的利率公布。在周四FOMC宣布利率決定及政策聲明前，甚少投資者願意火中取栗，金價反覆於1310美元至1325美元區間整固。周四深夜兩點，FOMC宣布利率決定及政策聲明後，由於利率維持不變及聲明不如預期那般鷹派，只是重申加息打算，及加上了一句「經濟前景的短期風險已經減少」，而沒有確定加息時間及周期，美元下滑，金價抽低後反彈最高見1342美元。

環球低息 黃金料上試1375

至周五，一貫不按常理出牌的日本央行行長黑田東彥再度打亂市場預期。在日本政府公布28萬億日圓刺激計劃後，並未採取更進取的行動，只是額外擴大ETF（交易所買賣基金）購買規模至



心水股

電能實業 (00006)
新世界發展 (00017)
SPDR金ETF (02840)

新地長地 可趁回吐吸納

經紀愛股 君陽證券行政總裁 鄧聲興

周五日本央行意外不減息，恒指借勢回吐，跌穿10天線水平。恒指全周累跌72點，主板日均成交增至642.79億。下周將踏入八月份中期業績期，藍籌中滙控（00005）及恒生（00011）都會於周三派成績表。此外，中國及美國都會於本周公布製造業數據，美國亦會公布七月份非農就業人數，要留意美國就業市場能否保持理想增長。而英國亦於下周四議息，市場預期當局或放寬貨幣政策。下周市場觀望情緒濃厚，料恒指有可能回調至20天線水平（21500）。

香港政府增加樓宇供應政策似乎奏效，運房局日前公布截至六月底的私人住宅一手市場供應統計數字，其中第二季的私人住宅落成量為5600伙，為七年新高，較首季的1800伙顯著增加，而施工量為2900伙。值得注意的是，未來三至四年間潛在供應量為9.3萬伙，較首季的9.2萬伙多，亦繼續創紀錄新高，平均每年有超過2.4萬伙新供應。

僅五成家庭擁自置物業

另一方面，本港樓宇需求仍大，本港三至五月份家庭住戶數目為248.6萬戶，較二至四月增加2500戶，統計局推算至2019年家庭住戶數目將增至257.9萬，而現時擁有自置物業比率為五成左右，意味即使不計新增家庭，現時的家庭住戶中亦有部分有置業需求，另外還有移民人口增加及投資需求等因素，相信樓價不會因供應上升而急跌。事實上，樓市銷售在四、五月迎來小陽春，樓價指數由三月的271.1，升至六月的275.7，而且成交亦能配合。

樓宇供應增加，加上需求強勁，而二手樓供應短缺，首季空置率只有3.7%，料環境有利地產商推盤及清貨，貨如輪轉下可望加快資金回籠。此外，美國加息步伐緩慢，現時美國十年期國債孳息率低於1.5厘，環球流動性充裕，都有利樓市及地產股做好。個股中以龍頭新地（00016）及長地（01113）為首選，可趁股價隨大市回落吸納。（筆者為證監會持牌人士及並未持有上述股份）



人幣是一個良好資產避風港

政經才情 容道

過去一個月，我是雷厲風行進行減持行動，這割禾青是全方位的，且速度還是較快的，使得我的現金水平到達了近年高位，這也連帶出另一個做資產管理者很煩惱的問題：如何做好閒資管控呢？

我現在整體組合持現金比例已在65%以上，在這低息又到處都是黑天鵝的年代，是絕不能讓自己有錢太多及任何性的感覺的！這樣會很危險的。

我近半年經過反覆的操作，發現把部分的現金看準時機買入人民幣債券是一種很穩健的管理多餘現金的方法。

當然，我強調的是時機及操作方法，這裏面還是有真有點學問的，要多番以

實操論證才能掌握中間的巧妙的。

買人債 講時機

我現在把美元、港元、黃金及人民幣都作為一線現金停泊站，跟着的就是石油及國際債券。

最重要及最好的優點是保持閒資的變現性，流通性及相對穩定的價格優勢，做好了現金的布置，對隨時進行行動上或心理上的投資投機式進攻都是有莫大好處的！關鍵是做了一個自己較隨心所欲，又有點回報的資金池，就不怕外圍的大幅波動及突然出現的機會了！

七月行情很快過去了，也代表2016的前半年運勢完結了。八月會是下半年戰局的開場。大家要有充足的心理準備才好！祝大家好運！

http://blog.sina.com.cn/yongdao2009