

房價頻破頂 高通脹或迫市民投資多元化

施永青轉軚 料樓價兩年升20%

本港誕生地王及樓價再破頂，迫令個別資深樓市專家「投降」，中原地產集團主席施永青昨日率先180度轉軚，看法由跌轉升，認為未來兩年樓價會累升約兩成。然而，經濟學家關焯照認為未來存在的地緣風險，對本港樓市是一大挑戰。

大公報記者 林志光

施永青去年底開始對本港樓市的走勢抱較保守的看法，上月仍認為本港經濟受外圍牽制，樓價遠超市民負擔能力，當形勢轉變，樓價便回落。當時，他預計今年樓價會跌8%至13%。不過，最近美國總統特朗普的種種刺激國內經濟的舉措，加上近日本港樓價再次升破前年九月份的歷史高位，以及剛誕新地王等，令他對樓市前景急轉彎。

關焯照：地緣風險挑戰樓市

他認為，隨着製造業開始陸續重返美國，特朗普又會加大基建及軍事投資等，都重新帶動美國經濟，從而產生較大的通脹，及加快加息步伐。當通脹增速快過加息，便會出現負利率情況，而特朗普又期望有一個弱美元時代。因為聯繫匯率的關係，過往弱美元時期，本港資產市場都會蓬勃發展；再者，本港銀行存款多逾10萬億元，高通脹產生負利率的情況下，可迫使市民作各種投資選擇，所以，未來樓價應會進一步上升，他估計由現時計，未來兩年會升約20%，即中原城市領先指數會升至約180點水平，今年應約有一成升幅。美聯住宅部行政總裁布少明亦稱，若影響樓市因素不變，全年樓價可望上升10%。

不過，冠城商業及經濟研究中心主任兼經濟學家關焯照認為，近期氣氛向好，的確對樓市帶來短期的亢奮，不過，他與施永青的看法不同。因為當通脹及加息增速，及幅度加大，美元應成強勢貨幣；基於港元與美元掛鈎關係，港元亦成強勢貨幣之餘，緊隨美國大幅加息，將對樓價及市民負擔能力產生極大影響，樓價就要陷入下行調整期。

他指出，大家不妨留意由下月開始，

歐洲多國將會進入大選年，地緣政治及經濟的風險，加上美國加息等，都令本港樓市走勢難以捉摸。

另施永青昨日亦批評政府各項打壓樓市措施根本無助大部分真正有需要的市民置業，他寄望下屆政府應即時大膽改變房屋政策，推出專針對本港有上車需要的樓房。又認為近年愈來愈多內房參與本港地產發展是好事，在增加競爭下，市民或會得益，反而本港發展商如再因循守舊，十年內或將難有項目發展，而變為收租股。

萬景峯4868萬沽創新高

此外，地王及樓價升勢向上，亦刺激全港二手屋苑的成交價再上層樓，市場錄得多宗的高價成交個案。中原地產資深分區經理丘漢偉透露，荃灣萬景峯1座頂層複式單位，實用面積2240方呎，剛以4868萬元成交，實用呎價21732元，除是屋苑樓價及呎價新高外，相信也是區內最貴的二手價。另在鴨脷洲地王附近的海怡半島，昨日終錄得一宗成交，為第一期6座高層G室，實用面積608方呎，業主雖降叫價八萬元，仍以892萬元售出；同區深灣軒3座中層G室，實用面積579方呎，日前在地王誕生後，即使業主反價25萬，仍獲買家以1005萬元承接。另世紀21物業區域經理鄭智鐘透露，資深投資者陳志雄日前以月租約18萬元，承租山頂音樂道單號屋，實用面積1817方呎，實用呎租約99.1元。

至於一手市場方面，過去兩日未有全新樓盤開售，各貨尾樓盤共售出逾60伙，包括與地王同區的南區，左岸，昨日售出1座32樓B室及2座3樓B室，成交價共約9635.8萬元，發展商中海外（00688）亦即暫停出售2座3樓A室，部署第三度加價。



◀荃灣萬景峯1座頂層複式單位，實用面積2240方呎，昨以4868萬元成交，實用呎價21732元，創屋苑樓價及呎價新高
大公報攝



▲中原地产集團主席施永青預計，未來兩年本港樓價會升約20%
大公報攝

周末二手高價成交個案

屋苑	單位	實用面積（方呎）	成交價（萬元）	呎價（元／方呎）	備註
荃灣萬景峯	1座頂層D室	2240	4868	21732	成交價及呎價荃灣二手最高
紅磡黃埔花園	二期13座高層C室	389	638	16401	兩房最貴
紅磡黃埔花園	二期4座高層G室	389	638	16401	兩房最貴
新蒲崗譽·港灣	7座高層C室	584	1005	17209	屋苑呎價新高
將軍澳維景灣畔	16座中高層G室	799	1236.8	15479	屋苑三房呎價新高
屯門康德花園	1座中層F室	363	363	10000	屋苑呎價新高
北角百福花園	鴻福閣中層A室	600	786	13100	同類單位新高價
將軍澳天晉	一期3座中層B室	873	1488	17045	價錢為同類新高

資料來源：各代理行及市場消息

馬紹祥：需要時考慮賣地「限呎」

【大公報訊】發展局局長馬紹祥昨日網誌表示，市場愈來愈多面積偏細的單位，當局有需要時會考慮是否在賣地時施加「限呎」或「限量」條款。有指內地資金來港買地，或推高地價和樓價，馬紹祥認為，香港屬開放型經濟體，故政府不宜干預。他又指，地價和樓價兩者沒有必然關係，因住宅用地至樓宇落成出售，通常需要數年時間，情況會不斷轉變。

馬紹祥於網誌中稱，政府持續穩定地供應土地的決心毋庸置疑，會積極進行多管齊下的覓地工作，確保短、中、長期的

土地供應，例如過去幾年透過土地用途檢討物色到共約190幅具房屋發展潛力的用地，加上今年《施政報告》提及額外26幅具房屋發展潛力用地，預計當中大部分可在2019/20至2024/25年度推出，可提供超過六萬個單位，當中超過八成為公營房屋。

馬紹祥又關心市場愈來愈多面積偏細的單位。他稱，會密切留意市場的趨勢，但認為目前應給予市場空間因應需要而調節，在有需要時會考慮在出售個別住宅用地時，透過賣地條款施加合適要求，因時制宜地回應市場的需要。

有指內地資金湧港，馬紹祥稱，香港屬開放型經濟體，來自不同地域的資金均可在香港購買土地，此乃正常商業活動。他又指，地價和樓價兩者沒有必然關係，樓價受衆多因素影響，發展商要承受樓市升跌的風險。

馬紹祥說，沒有單一的方法可即時解決土地短缺問題，亦無奇謀妙策能夠在增加土地供應的同時，而又不對社區造成任何影響，期望大眾能以互諒互讓的精神，放下爭拗，支持政府各項跨越短、中和長期的土地供應措施。

缺利好消息 港股或回調

【大公報訊】上周港股未能企穩24000點水平，收報23965點，全周累跌68點，結束兩周升勢。有分析指出，由於缺乏外圍消息的刺激，現時港股會有所調整，料會下調至23600點，本周的成交會較為淡靜。另外，本周內地將會舉行「兩會」，有分析稱由於市場憧憬會有新政策方向，或刺激部分行業公司的股價，出現「炒股不炒市」的情況。

港股連升兩周後，上周有北水資金出現含糊潮，導致港股有所回調。金利豐證券研究部董事黃德凡表示，短線上由於港股將會缺乏消息的利好，會出現一輪的調整，大致下調至23600點水平，及後北水資金會再次流入一些H股折讓股份，港股會有所上升。上周五滬港通中港股通淨流入金額僅5.6億元人民幣，遠低於本月平均20億元人民幣的水平，但成交額未有明顯縮少，反映北水資金正沽貨套利。

另外，上周公布的議息會議紀錄顯示

，多名局方官員認為短期內加息是合適。耀才證券研究部總監植耀輝表示，自議息紀錄公布後，外界開始分析特朗普的政策是否能再次維持美股的升勢，在市場調整心態下，港股短期再向上試會有難度，料會於24300點有阻力。

此外，內地「兩會」將分別於下月3日及5日召開，植耀輝指，兩會的行情將會影響着股市，相信一些行業如環保股會被炒起，兩會期間會出現「炒股不炒市」的情況。

即將踏入業績高峰期，本周將有多隻藍籌股公布業績，包括中電（00002）、港交所（00388）和銀娛（00027）及新鴻基地產（00016）。植耀輝認為，中電作為公用股，市場都是留意其派息比率；至於銀娛及新鴻基地產相信兩間公司的業績表現會不錯。而港交所，就要留意其對市場成交額的預期。黃德凡亦指出，看不到短期有什麼因素有利港交所的盈利增長預期，認為現時其估值偏高。

一周環球重要財經事件

周一	美國1月耐用品訂單 業績公布：中電控股、港交所
周二	美國2016年第四季GDP、1月份批發庫存 業績公布：新鴻基地產、銀河娛樂、澳博
周三	中國2月份官方製造業PMI、官方非製造業PMI；中國2月份財新製造業PMI 美國聯儲局公布褐皮書報告
周四	歐元區、德國、法國2月份製造業PMI終值 美國上周新申領失業救濟金人數、2月份ISM紐約製造業指數
周五	政協第十二屆全國委員會第五次會議召開 中國2月份財新服務業PMI 美國、歐元區、德國2月份服務業PMI

新城核心盈利增長59%

【大公報訊】新城發展（01030）公布2016年度業績，期內收入282.32億元（人民幣，下同），上升18%；股東應佔溢利13.84億元，增長34%，核心盈利11.56億元，增長59%。去年合約銷售650.59億元，

升103%，超額完成年度520億元銷售目標的125%，並創歷史新高。

全年合約銷售均價12090元每平方米，上升22%；銷售建築面積575萬平方米，升66.2%。

劉士余：金融家與大鱷差半步

【大公報訊】記者李理北京報道：在內地股市過山車般波動後履職的中國證監會主席劉士余，昨攜副主席李超、方星海等出席記者會，他用「穩、嚴、進」來描述資本市場的監管，並強調有信心解決IPO「堰塞湖」。劉士余表示，對於投資者強烈反感的「大鱷」和「妖精」，證監會不會坐視不管。市場分析指，劉士余向外界傳遞出強烈穩定市場信心的信號。

去年中國證監會頻頻出台監管措施，包括放緩註冊制並抑制炒股再融資，同時強化稽查執法力度，全年指數基本穩定。劉士余透露，去年有280家企業通過IPO的審核，當中248家企業完成IPO，融資1630多億元（人民幣，下同）。上市公司去年再融資募集資金超過1.34萬億元。證監會審核通過的併購重組261家，通過併購重組

，增加上市公司的資本實力9800多億元。此外，新三板去年掛牌企業翻了一番，年底超過了一萬家，當年融資超過了1391億元，交易所債券市場方面，去年淨增加企業債券的籌資超過了2.7萬億元。

對於市場擔心IPO發行數量增加會影響二級市場，劉士余稱，須有新的公司進來，才會增加市場流動性，吸引增量資金。他有信心解決所謂新股「堰塞湖」問題，「市場上好像有一種預期，因為排隊時間比較長，多家新股一起發行，股市就可能下行。其實「堰塞湖」的數量效應並不是很重要，部分投資者心理效應更重要。」

在劉士余看來，減緩IPO這種方法沒有解決資本市場長期發展的穩健性的機制問題，沒有解決資本市場的源頭問題，沒有解決服務實體經濟的能力問題。

劉士余言論表

●金融市場金錢誘惑巨大，「天使」和「魔鬼」一念之差，資本市場的金融家和「金融大鱷」是半步之遙
●「野蠻人」、「妖精」、「害人精」、「大鱷」這些行為往往是披着合法的外衣、打着制度的擦邊球，在資本市場上巧取豪奪，殘忍的侵蝕着中小投資者的合法權益
●穿好一個珍珠項鏈（改革）要有幾個要素，首先要有珍珠（上市公司），珍珠要有質量……第二穿珍珠項鏈得有線（改革的方向和運行的制度），這條線要牢固……第三，穿珍珠得一顆一顆地穿……第四，珍珠項鏈穿起來以後得有個鎖頭（監管），使項鏈不會掉下來……
●資本市場改革到了今天，都是難啃的骨頭，沒有容易的事，但資本市場發展到今天，也给啃骨頭提供了有利的外部環境
●自從全球有了資本市場以後，這個跟頭全人類就沒少摔過，但聰明人不能老摔跟頭

外企上市仍存技術障礙

【大公報訊】記者李理北京報道：在昨日的記者會上，不乏有記者問到外資企業在內地上市及投資的情況。中國證監會副主席方星海說，仍存在技術障礙，未來會繼續予以研究，推進國際版的建設，惟未有推出具體時間表。他又說，明白市場對現行停牌制度的擔憂，相應改革開放會陸續推進。

目前，外國投資者可通過合格境外機構投資者（QFII）、深港通、滬港通等途徑投資內地股票、債券市場，至於一些券商

、基金管理公司等境外服務提供商亦可通過成立合資公司，在內地提供服務，惟有關持股比例不能超49%，另私募股權管理機構外資可以獨資進入，而在CEPA協議下，港資、澳資合併持股比例上限為51%。方星海說，未來會逐步提高境外投資者持有境內證券期貨經營機構的股比上限。

問到A股何時能納入MSCI全球指數，方星海回應指，「任何一個新興市場的股票指數，無論是MSCI也好，還是其他的指數，假如說沒有中國的股票在裏面，這個

股指是非常不完整的。」他樂見A股納入MSCI指數，願意與MSCI共同討論，惟無法判斷何時能納入，重申中國股票市場包括整個資本市場的改革開放沿着市場化、法制化、國際化的方向不會改變。

據統計，平均每天10%股票因為某種原因處於停牌狀態，方星海說，明白境外投資機構有時候會擔心股票停牌，想賣的時候賣不掉怎麼辦，這個問題是要予以關注並且也需要解決，因為內地投資者也有同樣的關切。