

樓市加辣非空穴來風



大衛

目下香港樓市重現狂態，投資者蜂擁入市，今年首季新樓盤在加價加推之下仍然賣個滿堂紅，迅速去貨三千多個單位，促使二手樓業主紛紛提高叫價，拉動各區二手樓價頻頻破頂。值得注視的是，由於地產商賣樓大豐收，坐擁套現數百億元資金，預期投地態度比前更加進取，住宅地皮高價成交將會陸續有來。面對樓市再度瀕臨失控，近日盛傳當局進一步加大調控力度，似乎並非空穴來風。

樓價升勢轉急恐失控

香港樓市市況確實令人擔心，就算利淡樓市消息接踵而來，包括住宅供應步入高峰期、利率有升無降以及歐美政經不確定因素，但買家依然充耳不聞，完全無視樓市潛在下行風險，市場已陷入非理性亢奮狀態。正如部分新樓盤買家所言，明知當前樓價非常

昂貴，但受市場熾熱氣氛感染而入市。

雖然去年底樓市加辣至今只是四個月而已，但樓價升勢呈現轉急跡象，恐怕出現失控情況，樓市最終泡沫爆破、出現硬着陸的風險愈來愈大，此時當局有必要及早出招，遏抑樓市泡沫繼續吹脹，否則後患無窮，對銀行體系以至經濟、社會穩定造成衝擊。

家庭負債率料創新高

目前樓價水平比九七年高峰期高出近八成，不是普羅市民所能負擔，供樓負擔比率超逾六成，不排除有買家「上車」首期，來自私人貸款。

事實上，去年第二季香港家庭負債佔GDP比率高企於百分之六十五點八，接近一五年第四季百分之六十六點五的歷史新高。由於去年下半年香港樓市重現升勢，令人關注去年第四季家庭負債佔GDP比率勢再創新高，可能超逾百分之六十七。

今年首季二手樓價月急漲逾百分之四，即平均每月升幅接近百分之二，而同期新樓盤售出逾三千個單位，涉及金額四百多億元，購買力異常強勁，一個主要因由是投資者大舉入市，比重高達三至四成，投資者利用家人名義購買第二個單位作投資、避過繳交百分之十五印花稅率的情況日趨普遍，甚至用一份買賣合約連購多個單位，有地產中介估計比率超過兩成。

二手樓業主乘勢提高叫價，拉動各區二

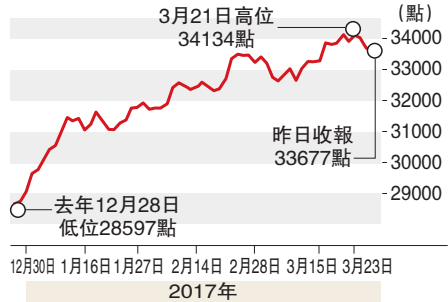
手樓價頻頻破頂。由於地產商賣樓大豐收，坐擁套現數百億元資金，預期投地態度比前更加進取，住宅地皮高價成交將會陸續有來，進一步刺激樓市。

強化遏樓泡措施效力

面對樓市瀕臨失控的情況，近日市場盛傳當局再出招加辣，看來並非空穴來風。傳聞中措施包括針對一份買賣合約連購多個單位的漏洞問題，以及購買第二個物業單位的差餉可能會大幅度上調，目的加重投資物業的成本，強化遏抑樓市泡沫措施的效力。

總之，全球寬鬆貨幣政策已近尾聲，資產價格調整將至。近日內地雷厲風行加碼調控樓市，去槓桿與防風險，例如北京連日推出多項樓市新政，就連商業、辦公項目都不能賣給個人，而商業銀行暫停個人購買商辦項目的貸款，徹底打擊樓市炒風，香港怎能按兵不動，當局需要對當前樓市泡沫風險作出果斷而有力的行動。

恒生地產分類指數



▲面對樓市瀕臨失控的情況，近日市場盛傳當局再出招加辣，看來並非空穴來風。傳聞中措施包括針對一份買賣合約連購多個單位的漏洞問題。

心水股

銀河娛樂 (00027)
中播控股 (00471)
深高速 (00548)

交投大減陰晴未定

頭牌手記 沈金

港股昨日回升逾百點，雖然未完全收復前日之失，但在這個頗為關鍵的時刻裏得以重新推上，自是有助恢復對大市的信心。恒指最低為二四二七四，最高二四三六〇，收市報二四三四五，升一五二點，全日總成交六百九十四億元，較上日少一百九十六億元。

表現出色的藍籌有聯想和濠賭股，升幅逾百分之三至四。此外，滙控（00005）牛皮多日，昨日開始轉上，騰訊（00700）保持佳態，恒生（00011）、太古（00019）、中電（00002）、國壽（02628）等，也算不俗。至於本周陸續公布業績的內銀股，除了農行（01288）平收外，其他為工行（01398）、建行（00939）、中行（03988）均有進帳。

昨日較令人失望者為成交額，不足七百億元，為三月十日成交六百八十五億元之後最低。

交投疏減，反映了大市缺乏方向，令投資者無所適從，所以投入也相對減少，冀多觀望之後始定去向。

事實上，從目前的市況來看，似顯

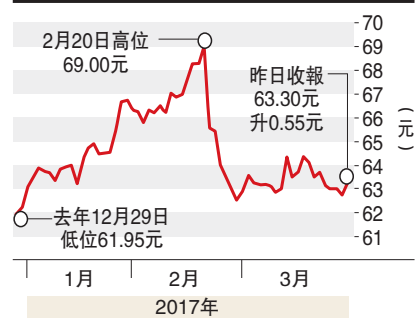
示股市正處在可升可降的十字路口，如果有好消息配合大成交，再推上去絕不為奇。

反之，若成交大減，十個牛皮九個淡，向下的機會會比較大，反正今年以來，已連升三個月，四月略作整固，也是順理成章的預期。

若這一推斷離事實不遠，則三月剩下的幾個交易日，恒指可能在二四一〇〇至二四六〇〇這五〇〇點子上落，直至好淡分出勝負為止。

鑒於前景未明，小投資者的應對策略還是以保本為主，亦即在適當水平增持一些現金，減持一些股票，當現金與股票處於合理水平時，便可以放心、安心，對自己的決策也會有信心。

滙豐控股(00005)



中播車載多媒體矚目

板塊尋寶 贊華

將於本周五派發年度成績單的中播控股（00471），基於業務還處於投資期，相信出現驚喜機會不大。然而，集團上周參加了在北京舉行的中國國際廣播電視信息網絡展覽會，展示了車載多媒體的全方位娛樂體驗，現場反應相當不俗，相信可助集團逐漸吸引投資者對公司的注意。

作為全球首個「互聯網+」衛星移動多媒體運營商，中播提供高效能及低成本移動視聽娛樂和數據信息服務，面向汽車和移動終端，沒有流量收費及限制，亦不會有網絡堵塞，能同時支持數十億用戶。

中播擁有覆蓋亞洲、中東及南歐的L波段衛星移動廣播網絡，是全球最大及橫跨「一帶一路」的唯一空中信息走廊。衛星網絡能同時融合地面4G/LTE網絡提供一體化活動服務，是具顛覆性的新一代移動互聯網消費平台。

去年尾，集團公布與中國車載信息應用產業聯盟（車聯）的七大車載終端設備製造、測試，安裝等領域的供應商

簽署戰略合作框架協議。而在上周舉行的展覽會中，集團便是透過合資公司「國廣中播」，與20個中國「車聯」成員共同參展。

是次展示標誌着中播的衛星移動多媒體廣播技術產業化和商業應用的里程碑。集團是首家於展覽會上演示衛星多媒體服務和技術應用的企業，集團將會繼續把衛星多媒體服務和技術推動成為未來中國汽車行業標準。

走勢上，中播股價已由高位反覆回落三個月，現價較高位0.69元下調超過4成，14日RSI跌至33點，不排除隨時出現反彈，阻力位分別在0.44元至0.49元。

中播控股(00471)



滙豐看好銀娛新濠

行業點評

滙豐環球研究報告指出，澳門博彩業經歷兩年寒流期後，貴賓廳需求自去年九月開始復甦，主要受惠於資產價格改善及內地反貪憂慮情緒有所緩和，投資者均關注濠賭股目前趨勢能否持續，但見貴賓廳中介人信貸數據持續改善，合共佔逾半市場的太陽城及德晉今年交易量目標按年升30%，該行決定上調對澳門貴賓廳今年賭收增長預測，由原來14%升至20%，明年增長預測亦由3%升至6%。

該行指出，澳門博彩業中場增長於一月至二月環比有所放緩，在貴賓廳主導的復甦當中，這已在預期之內，但同

銀河娛樂(00027)



美股有序回落 港股A股炒股不炒市

政經才情 容道

過去兩天，全球股市在美股的震盪下行的背景下也是了無生氣，但其中以新興市場的表現較成熟國家為佳，距離我們最近的A股和港股就可生動的演示這格局給大家看了。

我周一周二的操作反差很大，周一是十分忙碌，一天下來不經不覺就港A兩市已成了超過十五張單了，外圍的也是很忙亂；周二則是有點閒的感覺，全天總數就成了五張單左右，這只說明周二的市場開始到達一個新平衡點，準備又開始短線的單邊行情了。

我的組合在提升股票的比重，進行較進取的買貨行動。我此刻對後市的預期其實也只有65%的把握，反而在個股方面則超過85%！

在過去一個月各板塊激烈震動的行情中，我對各心水股份的價位已十分透徹，同時在適時調整注碼後，也在風險

時觀察到中場增長於三月有所加速，並由高端中場（Premium Mass）所推動。該行維持澳門今年中場收入增長16%預測，同時上調對2018年中場增長預測，由12%升至13%。

報告稱，濠賭股迎來上升周期下估值已不便宜，宜策略性選股，該行喜愛銀河娛樂（00027）及新濠博亞（MPEL）。該行指銀娛具較佳的行業位置可捕捉貴賓廳復甦趨勢，將其目標價由42.5元調升至50.5元，維持「買入」評級。

該行亦調高對新濠國際（00200）投資評級，由「持有」升至「買入」，目標價由13.1元升至17.6元，主要基於估值因素作考慮。

滙豐環球研究對濠賭股睇法

股份	投資評級	目標價
銀河娛樂(00027)	買入	50.5港元
美高梅中國(02282)	買入	18.6港元
新濠國際(00200)	買入	17.6港元
金沙中國(01928)	持有	36.0港元
永利澳門(01128)	持有	16.3港元
澳博控股(00880)	持有	6.6港元
新濠博亞(MPEL.US)	買入	28.5美元

的把控上取得先機，此時的倉位也還未到50%，可以更大膽出擊！

美股無論出現什麼黑白天鵝，出現個怎樣的跌法，我看未來一個月也不會出現超過800點跌幅，即道指很難見18500點，無股災，但有時下跌，主因是有超級高手加上大戶此時仍是有效操控市場，秩序是沒問題的。

而其他市場雖然多少也會給美股拖累，又各有不同的政經因素，但絕對不是一面倒的跌，故此各市場中會有不少強勢或優質板塊仍會有很大的機會的。

香江地運未絕

香港經過周日的特首選舉，鬧哄哄的政治又回歸平靜了，這是香江之福，市民之幸，國運之昌隆也。

我早於去年幫各路人馬的評斷推算總算不負所期，也是了卻了很多有心人心中一個很大的心病，寄望香港人能珍惜現在來之不易的結果，踏實地團結一致迎接滔滔潮流，再創昔日的輝煌！

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

深高速趁低吸納

證券指引

西證證券經紀投資經理 陳志強

深圳高速公路股份（00548）主要從事投資建造、營運及管理在中國的收費公路及高速公路。

集團目前所經營及投資的收費公路項目合共16個，分布在深圳地區、廣東省其他地區及中國其他省份。在深圳區有梅觀高速、機荷高速、鹽排高速、鹽壩高速和南光高速等；廣東省則有陽茂高速、廣梧項目、江中項目和廣州西二環；其他省份分別有武黃高速、長沙環路及南京三橋。

集團早前公布2016年止年度業績，全年營業收入達45.32億元（人民幣，下同），按年增加32.5%。錄得純利11.69億元，倒退24.7%，每股收益53.6分。末期息22分，派息比率41.0%，上年同期派34分。

期內路費收入穩步增長。集團路費收入佔主營業務收入比重為81.2%，主要高速公路機荷西、梅觀、鹽排、清連、武黃等營業收入保持增幅。

集團在公路業務亦不斷進行擴建，今年計劃對梅觀高速及水官高速進行擴建，並已獲得有關部門批准，此外並對外環高速進行前期研究工作。未來有望更豐富旗下收費公路項目。

集團正積極開拓環保業務謀求轉型，將向以水務環境治理及固廢處理為主的環保行業進行業務拓展。去年已批准公司投資不超過3.2億元參與南深汕南門河水系綜合治理一期工程項目，同時將子公司深圳路韻工程建設管理公司變更為環境公司主營環保諮詢、環境清潔等業務。

相信新業務的投資回報率不低於傳統公路業務。在國家環保政策配合下有望成為集團新的增長點。

深高速在業績公布後受派息減少因素，股價從高位回調，管理層表示，今年派息處於較保守。主因集團缺乏如過去兩年的特殊收益，另外集團亦預留資金發展，因此去年派息處於較保守的水準。但在集團經營高速公路收費業務的穩健性及未來多元化業務發展的基調未變。

建議投資者可趁低吸納，買入價6.6元（港元，下同）。目標價8.5元，失守6.65元則先行離場。

（本文作者並沒有持有上述股票）

深高速(00548)

