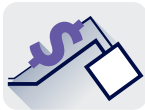


樓市調整將延續至明年



金針集

大衛

根據差餉物業估價署最新數據顯示，十月私人住宅樓價下挫約百分之二點四，跌幅為三年來最大，且連續三個月下跌，累積跌幅擴大至百分之三點七，反映香港住宅樓價短期見頂回落進一步獲得確認，預期跌勢很大機會延續至明年。

未宜減辣阻市場調節

貿易戰動搖世界經濟復甦基礎，加上全球利率上升，市場流動性持續收緊，全球各類資產價格正面對不同程度的下行壓力，香港住宅樓市也難以獨善其身，無可避免進入一個調整周期，而且為時可能長達一、兩年之久，不同於一五年跌勢只維持約半年。

事實上，過去十年地產市場狂潮中，住宅、寫字樓以及商舖等物業價格處於暴升年代，其中住宅樓價勁升兩倍，不單止脫離普羅市民實際上負擔能力，還加重企業營商成本，削弱香港綜合競爭力。因此，社會大眾是樂見樓市呈現有序降溫、樓價逐步回歸理性，這有利香港發掘新增長動力，促進經濟可持續發展。

迄今為止，不論是差餉物業估價署公布的官方樓價指數抑或是中原地產編製的樓價指數，不約而同顯示樓價已短期見頂，呈現下行趨勢，但跌幅十分溫和，調整幅度在半

成以內，只屬於大升之後的正常而有序整固，未見出現恐慌性下跌的情況。

事實是，目前一手或二手樓交投淡靜，處於歷史低水平，個別二手業主急於套現，才大幅劈價賣樓，現時談論樓市辣招減辣，甚至撤銷遏抑樓市一系列調控措施，顯然是言之尚早。當局不宜貿然出招「減辣」或「撤辣」，阻礙樓市自我調節。

注視新樓盤掀起減價風

不過，值得注意的是，今年首十一個月，一手樓售出單位數目約一萬四千個與涉資一千六百億元，相比去年全年的一萬八千五百個單位與二千三百億元成交金額，分別下跌百分之二十四與百分之二十六，一手樓銷售放慢，一定程度影響了地產發展商資金回籠，不排除會有地產發展商減價促銷，掀起了新樓盤減價風，屆時樓市跌勢將加劇，樓價跌幅有可能擴大到一至兩成。

近日住宅樓價跌幅已擴大至逾百分之二

，與受到外部因素如貿易戰等因素影響有關。今年第三季經濟增長放慢至百分之二點九，為兩年最低。同時，香港利率正常化已告啟動，十二月港息再次跟隨美息上調機會不低，因而未來樓價存在回調空間不少。

買家等待更佳入市時機

雖然官方樓價指數顯示十月樓價跌幅創出一五年來最大，但今年樓價指數仍然累升百分之七點八，以過去三個月樓價平均月跌約百分之一點二推算，一八年全年樓價未至於由升轉跌，可望錄得約百分之五的升幅。至於中原地產的樓價指數，亦連跌九周，累跌了百分之四點九，令今年樓價指數升幅略為收窄至百分之七點五。

換言之，當前住宅樓價依然貼近歷史高位，環球經濟前景不明朗與利率升勢有餘未盡之下，樓市下行趨勢延續至明年的機會不低，置業者宜靜觀其變，等待最佳的入市時機。



◀目前一手或二手樓交投處於歷史低水平，個別二手業主急於套現才劈價賣樓，當局不宜貿然出招「減辣」或「撤辣」，阻礙樓市自我調節

股水心

滙豐控股 (00005)
騰訊控股 (00700)
醫思醫療 (02138)

港股韌力底氣不差



頭牌手記

沈金

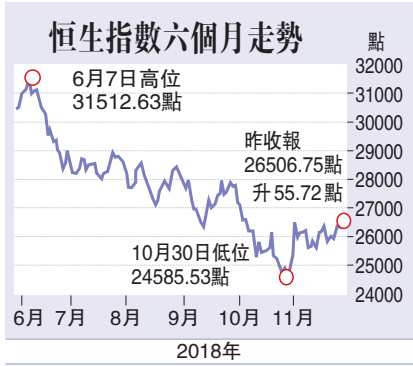
港股在十一月最後一個交易天，仍受制於中美兩國元首即將會面談貿易問題的因素，繼續上上落落，反反覆覆。市場明顯的有兩派，一是樂觀派，認為可以取得積極成果，此外亦相信中方可以贏得時間，將開徵新關稅的時限延期，以便雙方再商談。

這兩個結果都是憧憬寬鬆處理的投資者所樂見的。

至於另一派，則認為雙方無法談攏，全無結果。加上特朗普叫價甚高，甚至觸動中方的底價，干涉到中方的經濟政策，所以一定不讓步，談不成就是「不歡而散」，股市亦將面臨一次震盪。

到底是哪一個結果出來，相信沒有一個人可以自認預測必然準確。昨日大市抽高後回軟，甚至倒跌，即是這種不確定心態的反映。

不過，也有一種新的預期，就是中美貿易戰這一因素已左右股市一段日子，今次元首會面，無論有無成果，股市作出反應後，亦將「暫時翻篇」，不會長久困在這個因素內。這也是股市的特性——不會對某一因素作過度的



反應。

與此同時，下周開始，就是十二月股市啓步之時，十一月的港股扭轉了連跌六個月的市況，出現回升，確乎值得重視，也值得高興。十二月是再下一城，還是又見反覆向下，要仔細研究，但如果中美貿易戰這一因素已不再困擾大市，則十二月份再升也是很有可能的。尤其是年底例旺，也是港股的特性。

從近日大市的走勢看，既有人回吐，計短線炒作之數，亦都有人密集收集，開始為十二月期待的好市作貨源準備。這是港股的韌力所在，也是底氣不錯的表現。

連續六個月的下跌，已調整到位，有可能變為「百毒不侵」亦未可料也！

習特會後的變局跟應對



政經才情

容道 <http://blog.sina.com.cn/yongdao2009>

全球矚目，屏息等待的習特會在這個周末G20的場地上進行，馬上就有結果了。

但全球的股市在過去兩天都迷失了方向；各路的消息與資金的混戰一場；令到大部分的投資者都不知所措。

有時候更可能錯過了一些重要的消息，比如說美聯局會議後的聲明；其實其對十二月加息的步伐還是很確定。

我的應對方法，是先趁這段行情中間個別的亢奮時刻，慢慢的賣出一部分獲利較多的個股。而總體會位則保持在百分之五十五左右。

其中對A股的持倉會更積極，倉位會保留在百分之八十以上。最主要的看法是A股的下跌空間有限，但港股亞太和歐洲都對美股跟外圍的負面因素反應較大，會出現較大和急的波動。

市場上已經演繹了很多習特會會議後不同的場景跟變化，總的論調是偏向審慎，悲觀的。但要注意的是，市場信息和動作現在是以誘多為主，這個才是要當心的問題呢！

我自己綜觀中國跟美國的政治經濟金融軍事以至意識形態的不同和碰撞，加上兩方領導人的意志和性格之後，對這次所謂的會面和談判的結果是很有保留的。

簡單說就算有一些比預期更好的結果，那後面的發展也不會大好和太長久

的。這樣的推算下，那麼布置其實就很簡單了。若是有好的談判成果，就該趁後邊一個短時間的上升而進行沽貨，若然是不正面的成果，那就等待猛跌下去撿便宜貨了。

跟着就等待看清楚美股會不會再次出現下一次的死亡交叉，再繼而定出後向了。

城市調研之感悟

最近半個月常在珠三角和長三角出差，也順道很深度的對當地的經濟和社會進行調研，也參加了一些灣區建設的研討。雖然實體經濟是不行，但很多普通民衆的活力跟韌力都很可以的，同時整個社會的氣氛和對前景還是較積極樂觀的。

我最大感觸不是對中國經濟前景更堅定的看法，反而是感覺到社會很多人，包括自己，對生活有時有的無謂的躁動。尤其我們這些高管和從事金融買賣跟資本遊戲的人，其實就應該更對於那些生活上的一些小事或不如意，或許經濟上的一點點小的得失應該看得更輕一點，更灑脫一點。

因為這麼多樸實的人民，每天都在一個很小的活動空間跟可想像的範圍中生活，但還是對未來和生活充滿了盼望和知足。反過來說我們，是不是看待某些東西就不應這麼揪心或庸人自擾了。願共勉。

加息前金價小反抽



黃金羅盤

博信黃金資深金匯導師黎家鑫

美聯儲主席鮑威爾本周三突然發出鴿派言論，表示美聯儲基準利率將接近中性水準，這與他不到兩個月前的講話「利率距離中立還有很長的路要走」有重大區別，這令市場愈發相信假如美國聯邦公開市場委員會（FOMC）進一步升息，可能會有意拖累美國整體經濟成長。

其後鮑威爾進一步表示，儘管FOMC參與者的預測是基於我們對前景的最佳評估，但沒有預設的政策路徑放在貨幣政策上，言論一出，ICE美匯指數急墜至96.62，金價截稿前攀升最高見1228.8美元，暫未破近期高位1229.9美元。

FOMC周四公布11月7日至8日會議紀錄，紀要顯示幾乎所有委員認為應該在「相當近期」加息，這減輕了鮑威爾周三鴿派言論的影響，同時加大了本月為本年第四次加息的市場預期。

但委員們討論需要對利率採取靈活的手段，也就討論調整「漸進加息」這一措辭，這也代表2019年加息路向將進一步放慢，加上兩年以來首次重新討論對貨幣政策設定長期框架，配合核心PCE年率錄得自二月以來最小增幅，筆者依據上述作出估計，相對期待明年金價的大漲。

目前，意大利預算問題對歐元區帶來的影響不斷降低，英國的行為也已經大幅降低無協議脫歐的風險，市場焦點轉向已開幕的G20峰會，若G20峰會傳遞樂觀資訊，澳元、紐元等貨幣有望受到提振，而關於中美貿易問題，如果中美之間連停火意願都不能達成，貿易保護主義可能會為美元提供支撐。

從技術上而言，1215至1218美元將進一步為金價提供支撐，收於1211美元下方則維持震盪，目標挑戰1236美元上方。

醫思受惠內地高端客戶日增



經紀愛股

香港股票分析師協會主席
鄧聲興

港股過去一周技術走勢回穩，初步於26000點水平見支持，惟成交仍偏弱，觀望情緒較濃厚。G20峰會已開始，預料中美談判的懸念揭曉後，後市將有更明確方向。

另外，美聯儲主席鮑威爾稱美國利率已接近中性水平，暗示美國加息周期將會比預期早完結，釋放對市場利好訊息，但對港股未有明顯刺激作用，市場維持美國12月加息預期，相信香港也跟隨加息，留意拆息走勢及資金流向。油價方面，紐約期油近期仍反覆偏弱，上周曾穿50美元水平，石油輸出國組織（OPEC）跟盟友及俄羅斯準備下星期開會，討論減產，或支持油價回穩。

是次建議股份為醫思醫療（02138）。醫思中期業績表現好過預期。上半年錄純利1.94億元，按年增55%；收入同比增長38%至8.53億港元，當中醫療服務增長逾五成。期內合約銷售額按年增長35%至8.8億元。同時利潤率顯著改善，經營利潤率按年由22.5%提升至28.8%，主要是由於交叉銷售效應帶動的經營效率提升。當中員工費用率下降4.4個百分點。

醫思旗下的醫療旅遊業務成熟，期內來自內地客戶的收入達3.27億元，增48.5%，佔總收入38.4%；整體客戶總數則增17%至63751人次。隨著內地高端客戶的醫療需求日漸增長，大灣區交通便利，續利好旗下的醫療旅遊業務發展。

醫思與騰訊（00700）子公司企鵝醫生合作，計劃於三年內於香港開設合共20間智能診所。預計整體規劃建立的20個全科診所總資本支出約為5000萬至1億元。另外，新的兩間合資全科診所於11月在屯門及牛頭角成立，相信利潤可以較傳統普通診所高。透過「互聯網＋實體醫療」的醫療模式，診所將IT系統以醫療諮詢網路打通香港及內地的醫療服務需求，客戶可以在系統內進行線上預約和與醫生線上諮詢。

集團除了提供醫學美容服務外，亦有專科診所、腫瘤科治療中心、日間手術中心和放射診斷中心等，於專業醫療市場地位穩固。至於企鵝醫生目前在北京、成都和深圳擁有三家自建旗艦診所。企鵝醫生擁有龐大內地客戶流量和先進的IT系統，可以向集團合資診所及其他專科業務推介客戶。相信兩者的合作可帶來跨行業的協同效應。

（筆者為證監會持牌人士及並無持有上述股份）

