

標普轉軟 港樓價看升5%

政府有空間調整房策 銀行抗風險能力高

標普轉軟看好本港樓市，稱由於看到復甦跡象，因此將去年八月預計2019年香港會下跌10%的預測，改為估計樓價將升5%。該行指出，由於美國聯儲局的鴿派言論，加息預期對香港樓市的壓力已經舒緩，加上成交量明顯回升，相信在供應減少下，香港樓市有上升空間。

大公報記者 趙建強

標普亦指出，政府仍有足夠空間去調整房地產政策，足以降低樓價大幅下挫的風險。另外，該行指，香港銀行業經受住了房地產市場周期，和亞洲金融危機等壓力，具有相當大的彈性，相信香港樓價大幅調整，對銀行住宅物業相關貸款的質素影響亦有限。

供應仍不足 中原料CCL破頂

而且，標普認為，香港地區性的強大支付文化，對債權人友好的法律框架，偏低且相當穩定的失業水平，以及香港銀行在壓力期間信貸損失低的紀錄，加上香港銀行普遍審慎的承銷行為，可以緩和房地產價格波動引發的風險。根據該行數字，香港銀行住宅按揭貸款的拖欠比率保持健康，於今年2月底維持在0.02%的低位。

除標普外，近期普遍分析均認為香港樓價將繼續攀升，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，本港住宅供應仍然不足，美國放緩加息步伐及停止縮表，均對樓價起支持作用，他相信今年6月，本港樓價將會挑戰歷史新高的188.64點（中原樓價指數，簡稱CCL）。

低息經濟基調好推高樓價

美聯亦唱好樓市前景，該行住宅部行政總裁布少明認為，中美貿易戰緩和使樓價借勢回調，如外圍市況沒有出現突變，相信上半年樓價可升近一成，並可挑戰去年創出的歷史高位。不過，他亦指出，由於貿易戰餘波未了，環球經濟數據有下滑跡象，市場對外圍經濟波動極為敏感，中期或拖累香港經



濟及樓市發展，是下半年樓市不穩定因素。

此外，戴德梁行大中華區副總裁及大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻認為，本港上半年樓價將由一月低位反彈一成半。主要是由於中美貿易談判進展順利，加上本港的經濟基調向好，失業率創歷史新低，而美聯儲決定年內不加息，均有助推高樓價。

利嘉閣總裁廖偉強更指出，本港住宅供應仍然不足，息口嚴重低企，再加上港人的財富效應，以及傳統觀念對磚頭的喜好，相信未來依然是樓市的黃金十年。

新盤5日320宗成交 標售佔逾40%

【大公報訊】地產建設商會達成賣樓共識後，市場續錄得透過招標出售的單位。本月首5日一手暫錄約320宗成交，其中採用招標出售的單位佔逾40%，此批成交主要反映落實賣樓協議前的銷售安排，市場相信本月推售的新盤中，撇除較難定價的超級豪宅外，屋苑式新盤如南昌站上蓋匯璽Ⅲ會跟商會要求沿用價單發售作主流模式。

MONTEREY洋房6603萬沽

一手氣氛熱鬧，本月首5日新盤已錄得約320宗成交，等同上月全月錄逾2800宗成交逾一成，而期內透過招標出售的單位約140伙或佔逾40%，大部分來自規模不細的屋苑式物業。如萬科的屯門上源、碧桂園的馬鞍山泓碧、億京的大埔海日灣、毗鄰的嘉華（00173）嘉熙以及新地（00016）雲滙系列；當中亦不乏豪宅如中海（00688）海棠路62號洋房及永泰（00369）沙田九肚溪澧等。

會地將軍澳MONTEREY透過招標成交售出Marina Blue 1號洋房，附有按摩池，實用面積2001方呎連720方呎花園、707方呎天台、47平方呎露台及36平方呎梯屋，售價6603.3萬元，呎價3.3萬元。項目累售20間洋房，僅餘最後2間「Marina Blue」海景獨立洋房待售。

華懋旗下屯門珞珞昨日亦標售兩伙。集團銷售部總監吳崇武表示，青玥琳洋房單位13B及17B剛透過招標售出，兩個洋房單位均連一個車位售出，售價分別3670萬元及3768萬元，實用面積各2327及2322平方呎，呎價各15771元及15840元。項目今年累沽17伙。

上述招標成交實際反映早前地建會達成賣樓共識前的銷售安排，意即招標出待售單位，市場相信大部分地建會會員未來賣樓會自律，盡力提高透明度及減少招標，當然，最後採用招標或價單模式賣樓實際要取決於物業檔次，若然是月內有機開賣的新地東半山司徒拔道、長實（01113）西半山波老道一期、資策（00497）渣甸山皇第等豪宅，此等豪宅難定價，最佳方法是採用招標交由市場出價。

大盤價單形式發售較有效率

諸如一些屋苑式或單幢物業，為免「辣焚」政府及大眾，料會以價單形式出售。其中月內有機開賣、新地夥港鐵（00066）合作的南昌站上蓋匯璽Ⅲ，單位伙數1172伙，新地均以價單形式發售首兩期，個別特色單位才以招標形式發售。

其餘有機會月內開賣新盤，包括長實夥市建局的長沙灣愛海頌（876伙）、新世界（00017）夥恒地（00012）的何文田臻樺（240伙），因為單位伙數多，而後者亦是主打細單位，料會傾向出價單發售，規模龐大的新盤以價單形式發售會較有效率。

至於由去年11月開盤至今均採用招標形式出售的海日灣，以及毗鄰姊妹盤海日灣Ⅱ，料會提供兩成單位的售價。

近期各機構對香港樓市預測

中原陳永傑	樓市交投明顯增加，6月樓價料挑戰歷史新高188.64點
美聯布少明	中美貿易戰緩和，樓市重返正軌，料上半年樓價可升近一成並挑戰歷史高位
萊坊林浩文	次季樓價平穩向上，升勢未必如首季般急速，全年樓價調整約5%
戴德梁行陶汝鴻	本港樓價上半年升15%
交行羅家聰	樓市今年料整固，全年在3%上落波幅

投資者火速豪擲千萬買東堤灣畔

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市急促升溫，投資者入市意欲澎湃，一名本身已有單位收租的投資客往東涌品茗後，即按捺不住豪擲千萬增持單位；另同區海堤灣畔一伙低市價單位，同一時間更獲兩名投資者鬥快搶購。

中原地產分行經理曾顯業透露，東涌連錄兩宗投資者入市個案，其中東堤灣畔8座中層A室，實用面積868方呎，獲外區收租客以1110萬元購入，實用呎價12788元。

他稱，新買家為居於外區，本身已經有單位收租，日前與朋友到東涌飲茶，無心插柳睇樓兼買樓，有感上

址鄰近港鐵站，享海景，故睇樓24小時內火速以1110萬元購入，成功首次於東涌買樓收租，按同類單位市值租金24000元計，料租金回報近2.6厘。

曾顯業指出，另一宗成交為海堤灣畔2座高層G層，實用面積854方呎，原則三房改成一房間隔，成交價998萬元，實用呎價11686元。新買家為區外客，原本計劃購買兩房單位投資，見上址叫價低於市價，即看即簽約，零議價情況下入市。

據了解，原業主於短短半小時內收到兩名準買家出價，賣方表示以先收票為準作實，上述投資者比對手快了15分鐘，成功奪得心頭好。



◀一名投資者往東涌品茗後，順勢購入東堤灣畔大單位收租

時裝新趨勢：「科技 時尚 綠色」



基金人語

施羅德環球行業專家（工業）

Daniel McFetrich

隨著新興市場的購買力不斷提高，紡織行業及其增長對環境及氣候變化有着巨大影響，每年產生的排放相當於約12億噸二氧化碳。然而，愈來愈多消費者意識到他們對服裝的選擇會對環境產生重大影響，並正在改變購買習慣。對於一個每年產生3萬億美元收入及在世界各國僱用近6000萬工人的行業而言，投資者亦需考慮此趨勢所帶來的影響。

紡織品所帶來的問題是什麼？

即使我們僅關注碳排放及水消耗量，紡織品生產亦是環污染最嚴重的行業之一。

碳。紡織行業產生的碳多於國際航班及海洋運輸。每生產1噸紡織品會產生相當於17噸二氧化碳，相比起塑膠生產所產生的3.5噸，及造紙所產生的低如1噸為高。逾60%的紡織品用於服裝行業，而很大比例的服裝生產集中在中國及印度，這些國家需要依賴燃煤發電廠。這會增加每件服裝的碳足跡。若服裝行業繼續以目前的方式發展，在2050年之前，該行業所使用的排放量將會超出巴黎共識所「允許」碳預算的26%。

水。紡織生產（包括棉花種植）每年使用約930億立方米的水，相當於全球淡水抽取量的4%。除了生產以外，全球各國使用洗衣機洗衣估計每年需要額外消耗200億立方米的水。此外，雖然關於該行業所用「有問題物質」的數據較少，但可肯定的是紡織生產會向環境中排放大量含有毒化學品的污水。例如，世界銀行估計環球20%的工業污水是由紡織印染及處理所產生。

解決方案是什麼？

首先，擁有可持續原材料供應源（即擁有經認證及受監管的供應源）、擁有「閉環」（closed loop）系統以避免廢棄物

，以及擁有可持續生物質處理系統的纖維生產商具有最佳的碳足跡。此外，新興的創新技術將透過改變紡織品的印染方式以節約用水，並減少化學品及能源消耗。

其中一項最有效的改變或是推廣木質「纖維素」纖維的應用。木質纖維素目前僅佔纖維使用量的6%，但其應用增長速度快於其他纖維，如棉花、聚酯及合成纖維。

Modal人造絲是一種由再生纖維素製成的纖維。其每單位體積的吸水量較棉花高50%，而且生產過程的耗水量較低。人造絲在溫水中洗滌亦具有抗縮水、不易褪色的優點，而且透氣性較好，具有絲質順滑的觸感。另一個例子是天絲，這是一種從木材中發現的天然聚酯纖維素，具有100%生物降解性，並由閉環工序生產，意味着水和無毒性溶劑幾乎全部能夠循環利用。

速乾類產品可大幅改善現有纖維相關的排放。部分纖維能夠用於生產更快乾的產品，主要為纖維素與毛料混合物。家用電器的能源效益亦在不斷提高，這將有助於降低碳排放。增加纖維循環利用／延長服裝壽命（即「慢」時尚及更優質的產品）亦會帶來幫助。

最新動態令人振奮的是，各國較以往更有可能作出改變。英國國會環境審核委員會於2月份公布關於提高時裝產業可持續性的議案。相關建議包括增強《現代奴役法案》、使用稅項對銷售高環境影響產品的公司進行處罰，以及實施長期生產商責任計劃以減少廢棄物。

中國方面亦在不斷加強力度，1月份，中國紡織工業聯合會公布全國推廣計劃，致力以「科技、時尚及綠色」三個新口號樹立全新的行業形象，並指出將加強對環境問題的監管。

行業漸復甦 半導體基金看好



基金頻道

大公報記者 王嘉傑

在全球看重對高新科技的投資下，半導體行業去年卻一直落後其他科技行業，當中對沖基金Horseman Global公布全力做空半導體股。其稱做空半導體股已經成為基金最大的空頭部位。主要是看到當前中美貿易摩擦的局勢，以及蘋果需求放緩。不過，分析認為半導體產業的下行周期已屆尾聲，有意的投資者可選一些追蹤半導體指數的ETF，或是持有半導體公司的科技基金。

去年底，有不少研究機構發表對半導體看淡的意見。其中里昂證券更指出，無論是否有美中貿易戰，半導體產業都將大幅下滑。因為面對數據中心伺服器、汽車和工業等高增長領域的需求放緩，有關半導體產品供應過盛，導致價格下降。

回顧過去，半導體產業屬於周期性行業，易受波動劇烈的銷售資料影響。半導體產業協會公布的資料顯示，半導體的銷售增長自2017年第二季攀上23.7%的高位

後開始下滑，並於2018年第四季跌至0.6%的低位。

的確去年半導體行業的投資產品是明顯跑輸整體科技股基金。以美國上市的VanEck Vectors半導體ETF（SMH.US）作比較，該ETF主要跟蹤在美國上市的前25大半導體公司，公司亦主要來自美國，中國台灣次之，荷蘭第三。前三大持股公司為台積電、英特爾及NVIDIA。以美元計算，過去一年的回報約為一成，年初至今回報為24.93%。至於市面上表現較好的科技基金，過去一年的回報超過兩成，部分年初至今的回報約有27%。

由此可見，雖然專注於半導體行業投資的基金，在過去一年表現明顯跑輸，但單以年初至今的表現卻不失禮，反映行業今年可能正在復甦。FundsSupermart發表報告指出，回顧過去半導體的銷售情況，認為半導體產業的下行周期已屆尾聲。展望未來，半導體產業可能出現兩種情況：一是銷售額全面復甦，標誌著新周期的開始。另一種較為可能的情況是，未來數季銷售額會繼續下滑，然後才開始復甦；這也與過去的情況相一致。

FundsSupermart續指，儘管過去半導體

的銷售額曾經數次大幅下跌，但長期而言終會復甦，甚至超越過去的高位。因此，這已不是銷售額會不會復甦的問題，而是何時才會復甦。預計隨着營收持續增長，半導體公司在2019年至2021年間的預測盈利有望每年平均上升9.4%。若按目前的產業周期來看，投資半導體業將是利大於弊，仍看好行業發展及其相關產品。

對於半導體行業未算太了解的投資者，可以先了解半導體產品的主要用途是在通訊業，其中就包括智慧手機等可接收信號的電子設備，而未來5G的普及，物聯網的發展，將會令到很多不同的電子產品及家庭電器，都需要裝上接收信號的電子設備，成為推動半導體需求的主力。

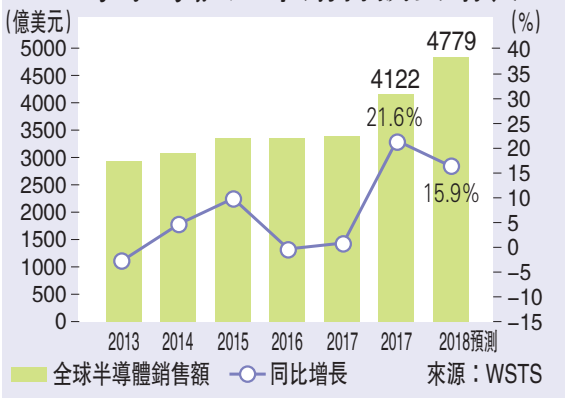
一般半導體公司可分為三種類型，第一是純晶圓代工企業，這些公司不具備設計能力，因其業務核心僅為製造和測試半導體產品。第二是無晶圓半導體公司，只負責設計及銷售半導體產品，並將製造部分外包給代工廠。第三是集成設備製造商，包涵設計、製造及銷售半導體產品的公司。不同類型的公司，毛利率及盈利能力都不同，投資者在投資單一的公司前適宜留意公司的具體業務。

短期債券基金一覽

（回報率以美元計價）

基金名稱	年初至今回報	一年回報	三年年度化
JPM美國科技（美元）	27.32%	23.49%	32.25%
貝萊德世界科技基金D2-EUR	24.00%	16.87%	29.90%
貝萊德全球基金—世界科技基金	23.73%	16.00%	28.95%
BGF World Technology A2 GBP	24.33%	15.97%	28.71%
駿利亨德森環球科技基金	23.20%	17.30%	27.87%
富蘭克林科技基金	25.42%	21.38%	26.67%
VanEck Vectors半導體ETF	24.93%	10.63%	17.46%

全球半導體產業銷售額及增長



來源：WSTS