施政報告展示治樓荒決心

投資全方位

金針集

大衛

新一份施政報告聚焦房屋與土地供應，計劃五年內收回四百多公頃私人持有新界棕地與農地，並百分百興建公營房屋，加上公私營合作建屋，七成的新增樓面都作公營房屋。這意味中長期公屋、綠置居、居屋與首置上車盤供應量將會大增，實現公營房屋供應七三之比的目標並不是夢，公營房屋將主導地產市場，有望平抑私樓價格。

◀藉着《收回土地條例》取用新界棕地與農地來發展住宅，效用絕不能低估

針對樓荒等社會深層次矛盾，特首林鄭月娥昨日發表任內第三份施政報告，解決房屋與土地供應問題成為重中之重。她強調：「我們要讓每一個香港人和他的家人，不再需要為住屋問題煞費思量，都將可以在香港這個我們共同擁有的城市裏面，建立一個屬於自己的家。」由此可見當局決心根治樓荒問題。

收回土地全建公營房屋

值得留意的是，當局透過《收回土地條例》與推出「土地共享先導計劃」（即公私營合作建屋），雙管齊下發掘大量可建公營房屋的發展用地，尤其是《收回土地條例》效用絕不能低估。

目前當局已知會收回的私人土地（主要來自新界棕地與農地）約七百公頃，單是未來五年收回的私人土地涉及逾四百公頃，遠多於過去五年收回的二十公頃土地。

料建四十萬個公營房屋

若然收地事宜順利，公營房屋土地供應缺口可望迎刃而解，所增加的四百公頃土地，相當於四千多萬方呎，五倍地積比率計，可建二億方呎樓面，便可興建面積五百方呎公營房屋單位四十萬個。

除了收回私人土地，當局亦推行「土地共享先導計劃」，即公私合作建屋，以釋放私人持有尚未規劃但已整合業權的土地，當局會促成基建提高發展密度與樓面面積，但當中七成新增樓面須撥作公營房屋，估計這先導計劃實施三年，批出的私人土地面積以一百五十公頃為上限，當局將採取公正和透明度的審機機制，預期明年初正式接受申請，實行開快車，估計可額外增加十萬計的公營房屋單位。

公私營建屋計劃開快車

此外，當局還有多招增加公營房屋，包括房委會研究重建工業大廈以及市建局推動首置盤項目、重建公務員建屋合作社，都是以興建公營房屋為主。另外，港鐵未來一年就東涌線延線、屯門南延線及北環線開展規劃設計，相信由此推動車站上蓋以及周邊地區房屋項目發展，從而增加公私營房屋供應。

與此同時，在中部水域填海發展交椅洲人工島以及維港以外近岸填海繼續推進，其中包括龍鼓灘與屯門西沿海各涉二百二十公頃填海，並研究屯門內河碼頭沿海地區作住宅發展可能性。

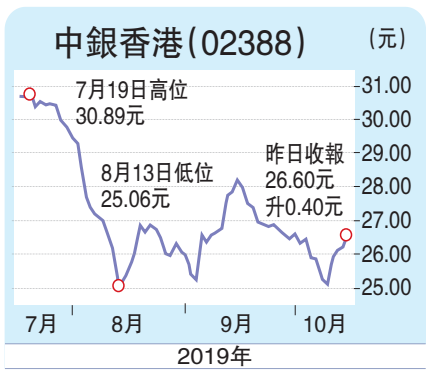
因此，公營房屋土地供應將會大增，有助紓解土地供應缺口，實現公私房屋七三比例的目標，香港地產市場將呈現結構性轉變，公營房屋成為主導，有望遏抑私樓價格。

公營房屋潛在供應龐大，加上香港經濟走下坡與社會紛亂持續，即使按揭證券公司將首置者九成按揭門檻，從樓價四百萬元提高至八百萬元，但預期對樓價刺激不大，何況買家要支付額外按揭保險保費，加重供樓負擔，預期樓市逐步呈現「上車易、供樓難」的現象。

審慎係主流 27000遇阻力

頭牌手記

沈　金



透過電視直播目睹反對派議員搗亂立法會，阻攔特首宣讀施政報告的畫面，令人聯想到這與街頭暴亂何其相似，正是這一批反對派議員「大嘅唔好教壞細」，使今日的香港，到處充滿暴力戾氣。他們的目的只有一個，就是要癱瘓政府，倒林鄭台，使香港陷入無政府狀態，於是就讓他們為所欲為，給最終「奪權」製造條件。

還好的是，特區政府早有預案，施政報告雖無法在立會宣讀，卻可用視像向全港市民公告，效果出乎意外的不差。

受此影響，港股昨日好似發冷一樣，不停擺動，雖然幅度不大，但亦顯出人心浮動，幸好通過分析，市場相信施政報告提出的房屋及土地政策是利民和及時的，發展商可以釋放更多閒置的土地，通過官商合作發展。而加快建屋，提高按揭貸款上限，也對市場有好處。所以大型地產股、本地銀行股都上升，有的升幅達到百分四，令揸家有個意外驚喜。

此時此刻，港人最關心的依然是止暴制亂何時見效？

我認為，這需要各行政部門團結合作，警隊加倍努力，以及司法密切配合，才能奏效。現時，正好趁施政報告公布的契機，顯示政府各部門團隊是為民生福祉而做事的，絕不會「為官避事平生恥」。

昨日收市恒指升至二六六六四，漲一六〇點，是九月十八日收二六七五四點之後最高的收市指數。換言之，是幾乎創出一個月的高點。

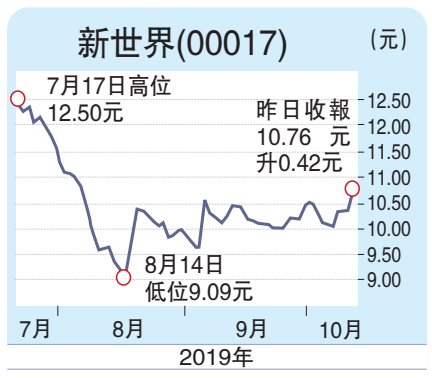
成交額方面，昨日增加了，達到八百二十三億元，增了六十七億元。不過仍然無法達到千億水平，反映了審慎仍是主流看法。因為往上望，二六七〇〇至二七〇〇〇乃阻力區，在能量不足的前提下，要升越這個阻力區，個人的感覺是難度比較大。

至於本地地產股上揚，炒作的成分較多，持續力究竟有多大，仍存疑問。

兩地政策利好 長揸港股房企

聚焦中環

甄　榮



行政長官林鄭月娥昨日發表新一份施政報告，內容有為協助首次置業人士，政府會放寬由香港按證保險有限公司提供的按揭保險計劃的樓價上限，首次置業人士可申請最高九成按揭貸款的樓價上限將由現時400萬元提升至800萬元，而可申請最高八成按揭貸款的樓價上限則會由600萬元提升至1000萬元；後者可以包括自用樓換樓按揭。

午間發表政府放寬按保後，大市收市升160點或0.6%，報26664點。大市全日成交總額823.36億元。本港地產股抽高，恒生地產分類指數升2.3%，新世界（00017）漲4.1%，新地（00016）及恒地（00012）分別升約2.8%，美聯物業（01200）急升14.1%。摩根士丹利發表報告，總體而言該行相信放寬按保樓價上限對私樓需求及樓價有支持，對香港地產股影響亦正面，特別是在減息環境下對發展商有利。

內房股方面亦表現優良，龍頭房企融創中國（01918）和中國恒大（03333）分別升3.3%和4%。主要是因為臨近年底，多間房企完成全年銷售任務壓力不大，並且伴隨實體市場降溫，內房政策進一步收緊的概率可能性低。因此，在兩地政策利好情況下，不妨多多關注港股房企，長線持有。

貿易關係改善 出口股鷹普精密可吼

股壇魔術師

高　飛

德視佳（01846）首日上市曾大升逾一倍，收市亦保持近50%升幅。雖然見高位後出現回吐。但作為第一家來港上市的德國視力矯正公司，在德國品質的醫療服務保證下，加上內地業務受惠於龐大市場需求，相信股價如見9元以下有一定吸引力，因為其預測市盈率遠低於希瑪眼科（03309）。

另外，受惠於貿易關係的短期改善，部分出口股可留意，如自上市以來持續相對強勢的鷹普精密（01286）。公司是全球十大熔模鑄造高精密產品的供應商之一，客戶全是世界500強的行業龍頭企業。公司於今年年中上市，雖然其收入大部分源於海外市場，面對不少貿易關係變化的挑戰，但股價一直站在招股價之上，主要受機構投資者追捧。

根據港交所網站的最新股東權益披露資訊顯示，鷹普精密的主席陸瑞博於9月30日至10月14日期間多次增持公司股份，累計約500萬股，買入每股平均價3.5元，涉及金額約1733萬元，最新持股量達到60.76%，較9月30日的60.50%有所提升，可見公司主席對股份後市表現有信心。

事實上，公司上半年在諸多營商挑戰下仍交出了持續增長的佳績。期內，收入按年增加2.3%至19.1億元，毛利增加3.5%至6.1億元，毛利率提升0.3個百分點至32%，純利更增長11.1%至3億元。

相信在中美貿易關係改善下，業績會有更理想表現。

粵海投資業務穩定 伺機跟進看17.4元

金利豐證券研究部執行董事　黃德几

投資人語

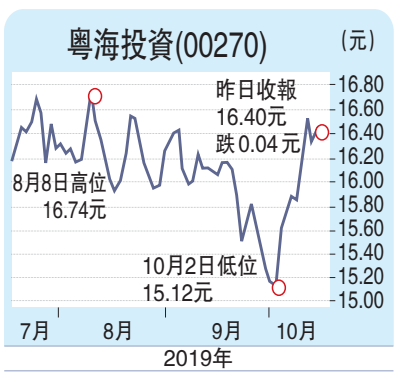
粵海投資（00270）為綜合企業，以水資源為核心業務。由於根據香港特別行政區政府與廣東省政府就2018至2020年度，對港供水收入每年將逐年提高，確定部分的收入來源。今年上半年，對港供水收入增加0.3%至26.22億元。來自東深供水項目的盈利貢獻，仍然為集團盈利的重要部分。今年上半年，東深供水項目的設計供水量為每年24.23億噸；對香港、深圳及東莞的總供水量為10.29億噸，按年下跌7.4%，產生收入跌2.3%至32.81億元。

集團積極發展新的供水和污水處理項目。今年5月份，集團以16.27億元人民幣完成收購江西海集團的79%權益。同時，集團成功投得位於江蘇省興化市的一個新水資源項目，設計供水能力為每日430000噸，預計項目投資金額為27.6億元人民幣。今年6月底，集團其他水資源項目的供水廠的總設計供水能力和污水處理廠的總設計污水處理能力，分別增加至每日752.4萬噸和122.1萬噸。

今年上半年，集團收入71.65億元，按年上升8.9%，稅前利潤升6.8%至38.76億元，純利升1.1%至27.01億元，主要由於缺少粵海置地就出售若干物業多計提的土地增值稅，在2018年約7700萬元的回撥。除了水資源業務外，其他業務包括物業投資及發展、百貨營運、酒店業務等亦穩步發展。今年6月底，手持現金增加21.25億元至97.7億元，財務借貸減少6.45億元至86.85億元，資本負債率降至2.03%，整體財務維持穩健。

集團將於本月28日公布今年首9個月業績，值得留意。走勢上，9月20日跌至15.02元止跌回升，重上多條主要平均線，STC%K線續走高於%D線，MACD維持牛差距，宜候低15.8元以下吸納，中線目標17.4元，不跌穿15元續持有。

（筆者為證監會持牌人士，並無持有上述股份）



以傳統公司角度衡量金利通料欠公允

板塊尋寶

贊　華

港交所去年8月落實加快除牌程序，根據資料，截至今年9月底，有84間長期停牌公司，其中主板佔70間，創業板佔14間。但不少將被DQ的公司近日都紛紛發聲，控訴聯交所上市部濫權或對上市公司搬龍門。當中國家聯合資源（00254）先後透過刊登頭版廣告、舉行股東座談會及記者會表達不滿和訴求，並成立了「聯交所濫權關注組」，現已有約10家被停牌公司加入。

與聯合資源面對相同境況的還有於2002年上市的金利通（08256），兩年前被聯交所指其業務處於低運作水平，對其業務營運能力及可持續性提出質疑，被下達除牌通知，並自去年8月8日起停牌至今。

金利通早在十年前已開始布局大數據業務，在中國內地、香港，以及新加坡等地已建立超過四千萬家企業和八百萬個人的數據庫。在大數據的支持下，集團迅速衍生了不少有潛力、盈利能力及複製程度高的業務，包括招聘搜尋引擎「金飯碗」、擁有近95000個會員的「散工王」Facebook專頁、為內地出口和生產企業提供出口服務數據的「出口黃頁」，以及提供各行業數據的大中華區各地工資指數，無形資產已超過一億元。

日前，金利通公布2019年首季業績，錄得純利230.9萬元，同比大升2.5倍，可見集團業務開始步入收成期，盈利逐步體現。

金利通的大數據業務發展日漸成熟，集團日後將進一步開拓海外市場，增加市場份額，金利通前景可期。港交所對金利通提出除牌，或會被他人詬病——忽視金利通過往對研發大數據的投入、不理解創新科技和大數據業務運作、以傳統公司角度衡量其業務模式，亦對所謂低業務運作水平缺乏清晰定義，對金利通及其一眾小股東有欠公允。