

# 港樓市減辣言之尚早

新冠肺炎疫情引發二手樓市場劈價潮，要求當局減辣之聲再起，憂慮樓價下跌恐造成惡性循環，拖累經濟陷入長期衰退，惟當前樓價調整幅度十分溫和，且屬正常健康調整，目前談論樓市減辣實屬言之尚早。

## 金針集

大衛



香港經濟禍不單行，受累去年下半年社會紛亂，經濟已連續兩季負增長。踏入2020年不久，又遇上新冠肺炎疫情，不單止進一步打擊本地消費，還因為關口出入管制措施，令訪港旅客出現斷崖式下跌，當前零售與旅遊業惡劣景況可以冰河時期來形容。

## 樓價調整幅度有限

事實上，春節假後，零售、餐飲等行業裁員、減薪、結業潮愈演愈烈，更有零售商索性收縮業務，暫停部分分店營運，這是前所未見，可知道當前經營環境比十七年前的沙士疫情更加嚴峻，預期今年一、二月的零售銷售跌幅很大機會打破去年十月創下百分之二十四點四的紀錄。

與此同時，今年一月訪港旅客暴瀉五成三，日均訪客只有十萬，而二月初步數字顯示，日均訪客跌至不足三千。換言之，旅遊業處於冰封狀態，相關酒店與運輸等行業的苦況可想而知。

而知。

## 金管局出招為紓困

今年首季香港經濟繼續收縮已無懸念，且負增長幅度勢將遠高去年第四季的二點九。

不過，經濟持續衰退下，香港整體住宅樓價調整幅度卻是十分溫和，只較去年六月歷史高位回落約百分之六而已，此時地產業界要求當局減辣、穩定樓市的理據顯然十分牽強，樓價跌幅暫未造成惡性循環，加劇經濟衰退程度與影響銀行體系穩定。

## 減辣不宜操之過急

近日多間香港銀行相繼推出按揭貸款「還息不還本」計劃，再加上金管局出招，容許銀行彈性處理住宅貸款期不逾三十年的規定，變相放寬按揭年期，這些都是應對疫情措施，協助受到疫情影響而出現財政問題的置業者，透過延長還款與供樓年期，避



◀過去樓價升幅過度，目前有序回落屬於正常健康調整，更是社會大眾所樂見

免斷供物業，因而不應與穩定樓市的救市措施相提並論。

目前負資產數目仍然處於低水平，銀行不良貸款也未見出現異樣，金管局出招純粹配合抗疫的紓困措施，若然市場憧憬當局快將出手穩定樓市，推出減辣措施，未免是一廂情願想法。

更重要的是，當前香港地產樓市

泡沫風險未解，其中住宅樓價仍然處於史上最高水平附近，遠未對經濟下行作出充分反映。事實上，商業物業租售價早已大幅調整，有商場物業大業主劈租五、六成，整體住宅樓價僅微跌百分之六，與經濟疲弱的大環境並不相配，況且過去樓價升幅過度，目前有序回落屬於正常健康調整，更是社會大眾所樂見。

## 高點級級上移

頭牌手記  
沈金

港股昨日反覆爭持，最終還是好友取勝，恒指繼續挑戰二八〇〇〇關的征程，最高報二七九六〇，升二二〇點，距關口僅四十點之遙，可惜又一次關前腳軟，無法再進，並緩緩下墜，收市幸保升勢，以二七八一五點報收，升八十五點，成交落在千億之下，僅九百五十七億元。

昨日影響成交有兩個因素。一個因素是隔晚美股下跌，大家想知道港股會否跟跌。另一因素是恒指已近二八〇〇〇關，能否挑戰成功，大家仍說不準。

基於此，交投略為減縮，屬正常狀況，不必大驚小怪。

我頭牌檢視過這一周的每日高點，都在一級級地上移，屬「矮子上樓梯」的走勢，大家可看看以下數據：周一高點二七三一四，周二為二七六七四，周三是二七八九二，周四達二七九五三，周五為二七九六〇，這些「神奇數字」似乎可以給好友多一點信心，就是闖關的力量正在積累中。

阿里巴巴的季績應符預期，但因為股價已升了一段日子，亦早作出反應，所以好消息披露後照例有獲利回吐，收市不升反跌。阿里的反高潮亦獲同板塊的股份響應，包括騰訊、小米等新經濟股都要下跌，乘勢而起的是老牌藍籌以及內銀股。我之六大指標股中，上升的是滙控、建行、港交所，下跌的是騰

訊、阿里、中人壽。又是三升三跌，互有升降。

滙控的業績公布日為二月十八日（下周二），外電傳滙控將部署作重組，包括將長期虧蝕的部門作合併打包，另作處理，亦會適度地裁減員工，特別是優薪者。看來是為保證盈利得以持續增長而下重手了。現時滙控面臨重返六十元關的旅途，昨收五十九元六角半，還差三角半才抵六十元關。

內銀股不俗，因為市場預期內地為保經濟，適度的寬鬆財政政策是必不可少的，這對內銀股有利，加上三月底四月初是業績公布期，現在逢低收集，亦是時候。

## 心水股

奧園健康(03662)

建 行(00939)

創 科(00669)

## 見好就收 繼續減持

政經才情  
容道

執筆時，美匯指數升破99，但美國道指卻好像有點見頂回落的態勢，而外圍歐股仍是穩步上揚，似是一副穩坐釣魚船的模樣，另外，亞太各股市則於周中開始呈現較大的下調壓力，上一輪有強勁表現的日股更似跑輪韓股，至於較切身的港股則在衝上27500點後徘徊踱步，最是沒有方向感了。

正如我在上期所言之操作策略，一路減持，絕不回望，以求在股票上總量降低，同時增加債券及黃金石油的比重，當然，更要保持一個相對高的現金水平以應後市之變局。

中國的疫情拐點出現已經不用再爭論，剩下的問題是日後的反覆性而已。但是，這疫情和股市表現是不能簡單地以正比關係看的，若再細看個股或板塊更是在不同時期有顯然不同的熱度，如一廂情願的把指數和個股及疫情連在一起看，那就很容易中伏炒家的追漲殺跌套路了。

最近兩天，A股在經過上一輪

八面開花，激情四射的高情緒演繹行情後，當下已回歸理性和價值區位的判斷時刻，那就需要內房與一眾內銀股票作為指數的定海神針，以此引導市場的平穩發展是各方面樂見的。

我相信這節奏會持續到下周末段，以這個邏輯看，下周A股應在不超過100點上下波動，股票價格的波動不會太大。如此，現在就是做行業調研和重整組合內容的好時機，靜等春暖花開時愉快地進行收割。

最後，提醒大家把精力放在疫情的變化的時候，在投資或國際布局上也要關顧一下中東的變化。

本周初，土耳其與敘利亞政府軍已在敘利亞境內打起來，規模也不小，現在正涉及到俄羅斯、土耳其、美國、以色列、伊朗之間的討價還價，搞不好就會再有更大規模的衝突，但無論如何，中東的地緣版圖跟去年的時候已經明顯不同，而判斷後局最關鍵的是，大家要知道美國已經不能再主宰中東的局面了，而會延展出各種各樣的變局。總之，大家不妨買一點能源資產，對沖一下為宜。

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

## 阿里有望染藍 逢低買

智在必得  
張智威

恒指昨早低開31點，之後跌34點，低見27695點，其後於250天線（約27685點）水平有支持，並拗腰倒升，早段最多升230點，見27960點，創1月24日以來新高，逼近兩萬八水平，午後大市升幅收窄，恒指收報27815點，升85點或0.31%，國企指數收報10863點，升28點或0.26%，大市成交額958億元。內地股市反覆造好，上證指數收報2917點，升10點或0.38%；深成指收報10916點，升51點或0.48%，滬深兩市成交8128億元人民幣。

大市微升，藍籌股個別發展，創科（00669）升2.5%，收報70.9

元，為表現最好藍籌，本地地產股造好，九龍倉置業（01997）升2.3%，收報42.4元；恒隆（00101）升2.1%，收報18.2元。騰訊（00700）曾創超過20個月新高，惟全日倒跌0.3%，收報415元。手機設備股下跌，瑞聲（02018）跌2.6%，收報57.45元，跑輸其他藍籌；舜宇（02382）亦挫1.3%，收報130.3元。

物管股延續強勢，新城悅（01755）盈喜料去年盈利升80%，股價破頂，全日升6.7%，收報17.6元。另外，多隻物管股如奧園健康（03662）、佳兆業美好（02168）、雅生活（03319）、碧服（06098）、中海物業（02669）和永升（01995）昨日均創出上市新

高，股價愈升愈有。

市場另一焦點股份，阿里巴巴（09988）公布2019年止季度業績，收入1614億人民幣，按年增加38%，主要受中國零售商業業務及雲計算的強勁收入增長帶動，錄得純利523億元人民幣，增長58%。季度業績勝預期，不過公司預期今年第一季將會受到新冠病毒疫情影響，因此拖累股價續後偏軟，全日跌1%，收報215元。但長線方面，阿里繼續是今年科網明星股，旗下雲業務及電商業務增長持續加快，以及有望獲納入恒指成份股的憧憬，亦屬低吸之選。

（作者為信誠證券聯席董事、證監會持牌人士，並無持有上述股份）

## 物管服務增 奧園健康看俏

經紀愛股  
鄧聲興

市場憧憬內地推出抗疫紓困措施，內地繼續研究再加大減稅降費措施，以支援受影響的中小企業。近月人行持續放水，內地維持流動性相對充裕的狀態，在疫情期間紓緩企業的融資成本。市場憧憬中央再推政策撐經濟，港股近期走勢進一步轉穩，上周已收復250天線，短期料進一步挑戰28000關口。

內地多個城市推出物管補貼的措施，物管業務的需求增加。深圳市為應對新冠肺炎疫情，發布各區政府對轄區物管服務企業的疫情防控服務，按在管面積每平方米0.5元人民幣實施兩個月財政補助，消息刺激物管股造好。受到母公司中國

奧園增加清潔服務的委託，推動奧園健康（03662）的物管服務料顯著增加。此外，疫情料對專業的物管服務需求增加，市場未來料出現頻繁的收購整合，行業集中度有提升的趨勢。大型物管公司在併購上較有優勢。奧園健康有母企的支持，有利於收購規模較小的物業管理權。2019年上半年公司實現收入約3.92億元，同比增長46.7%，物業管理服務及商業運營服務的收入佔比分別為73.3%和26.7%。實現毛利1.55億元，同比增長60.4%，淨利潤0.9億元，同比大幅增長153%。毛利率按年提升3.4個百分點至39.6%。

事實上，奧園健康與母公司中國奧園擁有長期穩定的業務合作關

係，隨著母公司新樓交付，並增加清潔服務的委託，推動奧園健康的物管服務料顯著增加。截至去年中期，公司管理面積1200萬平方米。管理面積中有92.3%來自母公司中國奧園及其關聯方。中國奧園在2019年全年合同銷售額累計約1180.6億元人民幣，同比增長29%。數據顯示，2016年至2019年，中國奧園地產板塊合同銷售額從256.02億元增長至1180.6億元，四年間的複合年增長率達66.45%。中國奧園強勁的銷售及豐富的土地儲備，有助奧園健康的管理面積規模穩定擴展。

（作者為銳升證券聯合創辦人及首席執行官、證監會持牌人士及未持有上述股份）

## 好倉增加 金價挑戰1600美元

黃金羅盤  
黎家鑫

政治地緣風險方面，美國總統特朗普即使在上周的彈劾案中獲判決無罪，但美國聯邦參議院表決通過一項決議，防範美國總統特朗普恣意攻擊伊朗，同時嚴厲指責他的外交政策。加上，國內樂觀的數據以及美聯儲官員的積極評論，美元維持在四個月高位附近，風險偏向減少。另外，投資者繼續關注中國和全球地緣政治的頭條新聞，而美國零售銷售和密歇根州消費者信心指數可能會令隨後的交易有所改變。

在意識到中國疫情嚴重的同時，中國非常積極地為金融市場注入了活力。圍繞中國疫情的新擔憂促使投資者在周四尋求資金的庇護所

，不排除令黃金有上漲的可能性。

技術分析方面，考慮到金價升至自2月4日以來的高點，買家需要突破並站在1585美元的直接上行阻力位，以能達到月高點1594美元和1600美元整數位，1575美元水平左右可為止損和觀察位。筆者認為黃金漲勢可能會突然加快。自一月初觸及1611美元後，黃金價格範圍都有縮小或三角形收縮的形狀，而現時日線漲勢加上持倉量和交易量的增加，表明進一步上行空間及升至1600美元的可能性仍存在。不利的一面是，在回調期間應注意21日均線在1569美元附近。當買家退出市場，亦可能會導致從而進一步下跌至最近的低點1562美元附近，以及1550美元水平。

（作者為博信黃金資深金匯導師）

