

港樓市結構性調整 供求失衡改善

金針集

今年香港經濟疫後復甦，但樓市弱勢未改。近期地產商減價促銷甚至蝕賣，除了受累利率上升，亦與本地住宅樓市潛在供應增加、供求失衡情況改善有一定關係。事實上，樓市正出現結構性變化，北都區與交椅洲人工島新增公私營住宅單位至少70萬個，加上當局下調換地標準補地價金額，加快新界農地轉作住宅發展，長期困擾香港的住宅樓市供不應求局面有望逆轉。

大衛

上半年香港經濟增長2.2%，當局預期下半年提速，全年可望增長4%至5%，可是住宅樓市缺乏上升動力，年初反彈半成便無以為繼，分析估計全年樓價可能倒跌，樓市跑輸經濟表現，與過往有很大分別。

潛在供應增 樓價地價承壓

事實上，近期期淡樓市的消息接踵而來。首先，有地產商以蝕本價賣樓，觸發二手劈價潮，樓價返回2017年水平。其次，賣地反應欠佳，地價大幅下調。堅尼地城住宅地樓面地價跌至

每呎7000多元的21年來新低，啟德新發展區每呎樓面地價降至5000多元，近10年最低。第三，港息迫加。拆息按揭實際利率升至4.125厘，為多年來最高，未來還有上升空間。美國加息周期未完，高利率長期化，不利物業資產。目前銀行一年期定期存款利率有4至5厘，計入通脹因素，實質利率高達2至3厘，買樓收租並不划算，住宅市場只靠用家支持，上升動能有限。

住宅樓市弱勢，相信與未來潛在供應大量增加、住宅供求失衡情況有望出現逆轉有關。特區政府全力拓發展用



▲香港樓市潛在供應增加，當前樓價非周期性回落，而是一次結構性調整，過程將較漫長，長遠有利經濟轉型與提升競爭力。

地、增加住宅供應取得成效。北都區及交椅洲人工島預期將新增70萬個公私營住宅單位，佔目前全港近300萬個公私營住宅總數的兩成多，其中北都區交通基建改善之後，預期物業發展密度可提高，實際新增住宅有機會超過50萬個。同時，四大地產商手上持有1億方呎農地，當中不少分布在北都都會區。上述農地以兩倍地積比率計算，可建兩億方呎樓面，相當於50個嘉湖山莊。

農地改劃住宅 補地價提速

值得注意的是，今年中當局下調北都都會區古洞北、粉嶺北農地改作住宅標準補地價金額幅度20%至30%之後，最近新世界發展成功將位於粉嶺北一幅農地改作住宅，補價為每方呎3400元。預期未來更多新界農地轉作住宅，藉此增加地價成本較低的地皮，地產商買地積極性大降。



農地逐步轉住宅，促使地產商減價賣樓，反映本港房屋供求出現根本性變化，供求失衡可望改善，將逆轉高地價政策、高樓價局面。正如恒隆集團主席陳啟宗指出，地產業經歷結構性變革，土地供應增加，暴利日子一去不返。香港樓價從歷史高位回落15%，調整風險仍屬可控，未對金融體系造成影響，當前港樓並非周期性回落，而是一次結構性調整，過程將較漫長，置業者要有心理準備，長遠來說並非壞事，有利香港經濟轉型與提升競爭力。

心水股

中移動 (00941) 中石油 (00857) 阿里巴巴 (09988)

港股低位承接力強 本月走勢看好

頭牌手記

沈金 10月股市首個交易周，恒指在四個交易日中二跌二升，不過由於跌得多而升得少，上周仍然較前周低324點，是連續第5周下跌，合共抹去887點。

連續5周已很久未見了，這反映了近期港股的確是「弱不禁風」。可幸者，雖然連綿滑落，但所失點數還不算太多，反映了多數日子是微跌或大跌。從另一角度看，是拋售壓力到了現時已經降至低水平，而低位的承接力則逐步在加強中。

再看十周的升降韻律，同樣大弱。十周為：跌跌跌升升跌跌跌跌

跌，八跌二升，頗有「滿目瘡痍」之感。與此同時，也令識者覺得淡意已發揮到「極致」，即「最差的情況已經出現」，後市還能差到哪裏去呢？

我頭牌講過，港股現時是「三缺失」，即缺信心、缺資金和缺應對措施，三者均有待提振，而投資者萬方注目的是本月25日行政長官公布的施政報告，比對內地不斷出台應對措施，特區政府在這方面是稍覺落後，需要提速前進。

今日港股重開，內地投資者當可透過滬港通、深港通的渠道買賣港股，究竟他們的策略如何，現時不易猜度，但可以講的是：總體而言，內

地投資者是A股和H股的好友，問題是何時出手吸納而已。由於上周五港股升了不少，不排除今日略有回吐，但估計回軟幅度不會大，因為從全年低點計，所升不到300點，何來引發大手沽貨呢？至於沽空，相信也已收斂些，故不論今日市況如何，十月份整體行情，我仍然認為值得看高一線。

趁低吸納本地地產股

本地財團及地產股沉寂了一段日子，近日有所好轉，可考慮見低吸納新世界 (00017) 及恒地 (00012)，還有高息的嘉里建設 (00683)、恒隆地產 (00101) 均值得考慮。

做一名快樂的交易者

趨勢投資的秘訣

胡總旗

關於股市投資，我成功的秘密武器就是我完全的、不摻假的對交易的愛。我感覺自己的血液裏充滿了交易的因子。從我擁有了炒股的本錢開始，我就把大部分時間都交給了交易。我感覺自己每天都在追逐樂趣之中，時刻都在愉悅的狀態中。就像巴菲特所言：「我每天都跳着踢踏舞去上班，一直都很快樂，因為我從事着世界上最有趣的工作。」

儘管交易有時也有挫折，但我視之為娛樂的成本，非常享受交易過程中的跌宕起伏。沒有交易的日子總讓我若有所失，無所適從。我越來越相信，堅持一遍一遍地做讓你有激情的事，並且樂在其中，那麼，成功只是時間問題。

成功的交易者所享受的快樂是其他人無法想像的，他們視工作為娛樂。他們無需看人臉色，無需參加乏味無趣的應酬，工作與否完全看自己的心情。交易者只要有一部電腦或一部手機，他們就可以在世界任何一個地方交易賺錢，他們有可能在短時間賺到別人一輩子都賺不到的錢。

交易者的好處在於你不需要對每個扔過來的球都揮棒。交易成功的訣竅就是坐在那裏看着一個個扔來的球，並且等待可以打到最佳位置的那個。芒格投資成功的秘訣不在於買進賣出獲得財富，而在於等待。芒格認為，如果你想賺大錢，你必須善於等待。寧願看起來很傻，也不願意沒有耐心地隨波逐流。

芒格的投資智慧，其實並不是什麼高深的道理，難的是認真執行和堅持。等待的過程是反人性的，很多人是

做不到的。交易者要善於「等待」，偉大都是熬出來的。交易者要耐得住寂寞，因為投資是孤獨者的遊戲。

閱讀所有的交易經典書籍是一回事，用真錢交易是另外一回事。成功的交易是一個累積的過程，需要你長期認真努力，這樣才能從新手變成專業人士。這個進化的過程最少需要好幾年。因此，我們根本沒有捷徑可走。

成功的交易者必須充滿激情和聚焦，這意味着交易就是你的一切，但絕大部分交易者不願意做出這樣的犧牲。交易是不確定性的遊戲，但是人們總是在心理上想把不確定性變成確定性。交易者要謹記：市場永遠是對的，股市永遠用最好的方式講述自己的故事。

制定策略 嚴格執行

財富積累就是自己認知的變現過程。投資人一定要有個好心境、好家庭、好身體。身體是革命的本錢，家庭狀況則會極大影響投資人的心境。投資到最後，反映的是個人的真實性情、知識結構和價值觀。良好的心理素質可以使投資者發揮更強的思維能力和更高的效率，對基本面、技術面所發生的變化及時、客觀、準確地做出分析和判斷，制定較為科學合理的操作策略並嚴格執行。

我熱愛投資。它不只是一個嗜好或工作，而是已融入了我的血液裏。成功誠然需要運氣和機遇的配合，但能否幸福地去做投資則掌握在每個人自己手中。我既然選擇了以交易為生，就必須全身投入其中。戰勝市場是唯一的，只有實實在在賺錢，才能到達快樂投資、快樂生活的最高境界！

MPF加倉港股ETF 增強市場信心

拔萃觀點

陳銳 國慶長假期間中國內地迎來了久違的出遊熱潮，出遊人數達到8.26億人次。旅遊盛景，但港股則冷清，成交持續萎縮，連續兩個交易日不及500億元。

美國9月新增非農就業33.6萬人，遠超預期的17萬。就業數據強勁，經濟軟著陸以及加息的預期增加，另一方面則使得美債拋售潮加劇。美國10年期債息升至2008年以來最高。

市場流動性對保持港股吸引力和競爭力至關重要，股票市場流動性專責小組將快提交報告。成立專責小組顯示了香港對症下藥解決問題的決心，將吸引更多優質企業來港上市、啟動產品創新及多樣化、提升價格發現機制和交易效率。另外，港交所目前正積極與政府和監管機構研究市場在惡劣天氣下繼續運作的安排。

資金面上，港股持續弱勢下，一些港股ETF獲得大幅淨申購。其中華夏

恒指ESG ETF於10月3日獲得大額資金淨申購，在市場大跌的環境下，最新淨值規模卻由9月29日的7.6億元飆升至74.4億元，資金淨流入近67億元。這是香港近十年來最大規模的機構投資者認購。而此次機構投資者為強積金 (MPF) 機構投資者，該萬億規模的長線機構投資者的入市加倉，有助增強市場信心。(作者為拔萃資本集團分析師，證監會持牌人士，以上僅代表個人觀點)

AI對環境帶來哪些污染

基金人語

Samuel Thomas 人工智能 (AI) 正迅速改變我們的生活及工作方式，可能顛覆許多行業的發展，我們需要關注人工智能對環境造成的影響。本文從實體基礎設施和潛在應用方面探究人工智能的碳足跡。

人工智能對環境產生的直接影響，主要來自實體基礎設施包括數據中心、處理器及其他專用電腦硬件。證據顯示，人工智能運算對環境產生直接影響，很大程度上是負面的。

營運階段產生碳排放量較高

人工智能運算的生命周期分四階段：生產、運輸、營運與報廢。當中營運階段所產生的碳排放量高達70%至80%。一，生產階段涉及採用原材料的物理提取，以及建造人工智能硬件和基礎設施所需的組件。衡量碳排放量的其中一個難題，是所使用的資源通常與整體資訊及通訊技術 (ICT) 領域相關，而非只涉及人工智能領域。人工智能在生產階段的碳足跡估計存在着差異，目前而言，生產階段的碳足跡仍相對輕微。然而，隨着可

再生電力在營運階段消耗的能源佔比持續上升，生產階段對環境足跡的影響將會更為顯著。二，運輸階段：資訊與通訊科技硬件產生的排放量，只佔全球運輸溫室氣體排放的一小部分，與人工智能運算硬件相關的運輸排放所佔的比例甚至會更低。

三，營運階段所產生的影響是主要關注的領域。兩項環境主要考慮因素是能源消耗及用水量。能源消耗以數據中心作為替代指標，了解人工智能的能源消耗情況。雖然並非所有數據中心的用途都與人工智能有關，但愈來愈多人工智能模型在超大型倉庫規模的數據中心進行訓練、儲存及部署。據估計，全球約有1%至1.5%的總用電量來自數據中心，相當於約220至320太瓦時 (terawatt hours)。儘管數據中心的工作負荷大增，但數據中心的耗電量在過去十年維持在相對穩定水平。出現這種明顯脫鉤情況的原因是：人工智能運算效率提升；轉移至雲端；轉向更大規模數據中心。就生成式人工智能的能源消耗而言，哈佛大學的一項研究發現，訓練 ChatGPT-3 需 1.3 吉瓦時 (gigawatt

hours) 電力，相當於120個美國家庭一年的用電量。與生成式人工智能相關的主要問題，在於模型複雜性飛速增長，因此所需的能源大大增加。

用水量方面，研究發現，訓練一項生成式人工智能模型可能消耗多達28.4萬公升水，相當於一個普通人27年的用水量。

四，報廢階段對環境的影響是其產生的電子廢棄物。這些廢棄物含有重金屬和有毒的化學物質，這些物質一旦滲入居住環境會造成污染。實施循環經濟模型，即盡量減少廢物及最大程度上利用資源，對於管理人工智能的環境影響至關重要。

至於人工智能對環境的正面影響，我們可運用多種創新方法，利用數據中心所產生的熱量，支持地區性的供熱系統，將高溫水輸送到家庭住戶及建築物。這種熱能亦可為溫室供暖，為養魚場及公共游泳池的水加熱。應用人工智能幾乎可以解決現實世界的各種問題，例如農業方面，避免森林砍伐並監測牲畜的健康，採用人工智能有望帶來顯著的環境效益。(作者為施羅德可持續投資分析師)

加息預期升溫 美匯趨勢向上

商品動向

徐惠芳

美國的經濟和政治狀況加劇了投資者對經濟衰退的擔憂。市場對美國政府停擺、麥卡錫議長下台以及不斷上升的債務擔憂升溫。美國的債務大幅增加，根據The Kobeissi Letter報道，過去15天平均每小時增長約14.3億美元，在10月1日至3日三天內增加了近2930億美元的債務。

美國勞動市場數據的彈性，有望增加美聯儲再次加息的預期。此外，美國10年期債息跳升至4.84厘。美聯儲委員梅斯特表示，若經濟持續維持現狀，11月應該會再次加息；若動力需求轉弱，利率可能保持不變。CME利率市場監察工具顯示，市場預期，美聯儲11月1日將維持利率5.25厘至5.5厘不變的機會超過72.9%。

美匯指數上周五收市，在106.10水平整理，趨勢整固向上，下方支持105.65、104.85、104.20。世貿報告預計，今年全球商品買

易額按年增0.8%，低於4月預測的1.7%增幅，遠遜全球金融危機以來2.6%的年均增長。

沙特阿拉伯和俄羅斯最近宣布將把產量和出口上限延長至今年年底，帶動原油價格飆升。市場預期，紐約期油將在年底達到每桶100美元，全球原油產量似乎將緩和供應不足的擔憂，因為全球原油需求似乎將減弱。

紐約期油上周五在82.79美元水平整固，上方阻力84.80、86.65、88.00美元。

歷史數據顯示，在加息周期中，黃金回報率依然可觀，而在寬鬆和低利率環境中，黃金的表現更為出色。美元的強勢可能會在2024年減弱，但更堅定的減息預期和放緩的經濟增長動力，將使美元在明年開始下跌。現貨金價上周五收市，在1833美元水平整固，上方阻力1845、1865、1900美元。(作者為獨立外匯分析員)