

港土儲庫漸現雛形 樓市穩定性增

金針集

香港住宅樓市持續調整，供求失衡局面逐步改善。新一份施政報告在房屋土地政策上，一方面是樓市減辣不撤辣，另一方面則未有放慢建屋造地步伐，繼續推出擴大標準化補地價安排、加快圖則審批等措施，並且活化紅磡站及周邊用地、發展南丫島石礦場用地，釋出持續增加土地供應的重要信號。此舉有助當局建立土地儲備庫，有利住宅樓市長治久安。

大衛

美國高通脹問題未解，利率難言見頂，憂心港美息差擴闊，香港利率有追加風險，特別是4.125厘的樓按利率存在上升空間。在利率持續趨升、環球政經環球不明朗之下，香港住宅樓市調整將會持續。不過，住宅樓市短期波動，不會影響長期房屋土地政策，施政報告繼續着力提速建屋造地值得稱許。

短期樓價調整 無礙供應增加

其實，特區政府增加土地、房屋供應已取得了成效，施政報告提到，根據長遠房屋策略估計未來十年公營房屋需求為30.8萬個單位，但已覓得可建41萬個公營單位的土地，超額完成10萬個單位。至於私營房屋，未來10年需求為13.2萬個單位，目前準備5年可

建8萬個單位的土地。由此可見長期困擾香港的住宅供不應求的局面正在逐步逆轉，而施政報告依然繼續推出新措施，推動房屋供應提量、提速、提效。

租金近四年高 辣招需保留

為助市民「上車」，施政報告提出房委會延長資助出售單位即居屋的二手按揭貸款保證期由30年延長至50年，有助買家獲批九成按揭貸款，增加二手居屋流轉。施政報告提到精簡行政程序、加快建築圖則審批、擴大標準化補地價安排，又降低容許選定地點的住宅及非住宅地積比率互換，推動旺角東和油麻地南區重建，可見當局繼續多渠道增加土地、房屋供應，為建立土地儲備庫、住宅樓市長治久安奠下重要基礎。



▲北部都會區發展土地有超過3000多公頃，當中四成約1400公頃在未來十年熟地中出現。

雖然差餉物業估價署公布最新樓價指數，首九個月由升轉跌0.78%，對比2021年9月歷史高位下跌16.6%，然而香港住宅樓價仍與普羅市民購買力脫節，加上年內住宅租金續升逾7%，近4年最高，有需要保留樓市辣招稅，遏抑投資需求。因此，施政報告只提出樓市減辣不撤辣，同時更全速開闢發展土地，主要透過發展北部都會區及交椅洲人工島。北部都會區發展土地有超過3000多公頃，當中四成約1400公頃在未來十年熟地中出現，而交椅洲人工島提供1000公頃土地，當中400公頃亦會在未來10年的後期出現。

因此，預期香港土地供應持續增

加，配合市民住屋、社會與經濟發展需要。發展局最新數字，預計未來10年熟地供應3370公頃，涉及51.5萬公私營住宅單位，逾半來自北部都會區及交椅洲人工島，住宅供應緊張逐步紓解。

提速造地 住屋頑疾有望根治

值得注意的是，施政報告預期至2048年的30年內將有7000多公頃土地供應，扣除需求之外，可建立最少1000公頃的土地儲備。這對香港市民而言是一大喜訊，意味目前形成了土地儲備庫的雛形，住屋頑疾有望根治，樓市穩定性也會增加。市場期待當局逐步收回新界荒廢農地，加速擴大土地儲備



的規模。

特區政府迄今開拓發展土地方面未有放鬆下來，施政報告提出研究活化紅磡站及周邊用地，估計涉及10公頃用地，勢將成為未來九龍市區住宅與商業主要新供應來源，而面積涉及20公頃的前南丫島石礦場用地，可規劃作長者住宅、人才公寓及康體訓練住宿及設施，促進島嶼旅遊發展。

隨着發展土地與住宅供應增加，香港房地產市場逐步重回正軌，有利經濟長遠發展。特區政府今日將公布北部都會區行動綱領，釋放更多新界土地發展潛力，正是加快建立土地儲備庫的適當時機。

心水股

中國中鐵(00390) 華能國電(00902) 高偉電子(01415)

港股形勢改善 盯緊「年終例旺」

頭牌手記

港股上周四個交 易天中兩跌兩升，恒 指以全周最高的指數 17398點收市，較前周升226點，乃在 低迷的市況中出現的「奇葩」，特別 是上周五的強力反彈，提振了投資者 的信心，也對後市擺脫弱勢多一點希 望。

上周有兩個指數需要存記。一是 收市今年新低，為16991點，另一為今 年中段新低，為16879點。自這兩個指 數出現後，大市便開始反彈，上周五 彈力尤其強勁，不但重上17000點關， 並以實力告知市場：好友大戶是有決 心也有能力守住17000點心理大關。

升降韻律的表現尚屬穩定。五周 為：跌跌升跌升，二升三跌，稍弱。 十周為：升升跌跌跌跌升跌升， 四升六跌，較前有改善。與此同時， 恒指收市亦重上10日移動平均線。該 線現處17394點水平，現指數較之高



4點子。這4點子雖然輕微，但意義重 大，蓋已有一段日子恒指停留在該平 均線之下了。如今得以重越，亦可視 為走勢有改善的信號。

10月期指結算 料好淡爭持

自然，上周五的反彈，能否扶搖 直上，收復更多失地，要視乎買家 的力量是否足夠以及內外形勢是否配 合。因為往上望，17500-17600已經

有阻力，而在進一步挑戰18000點關 之前，需要經受17600-17900的另一阻 力區的考驗。我頭牌估計，只憑上周 五的那股勁，完成挑戰上述兩個阻力 區的任務，難度可能頗大。也許，這 需要內外利好消息的配合，方易為 功，市場較關注的是四大問題，包 括：俄烏衝突、巴以政局、美國利率 問題、中美關係能否在實現兩國元 首會晤後得到實質的改善等等。

今日是10月期指結算，預料好淡 又會有一番爭持。10月期指始於 17809點水平，若要10月變為上升 月，明日的收市指數非升越該指數不 可，現指數離之有411點，所以好友必 需再加把勁。

不過無論如何，港股的形勢已有 改善。「年終例旺」的傳統智慧也許 可以在11月至12月的股市中發揮效 應。蓋淡意實在太濃，濃到化不開， 也到了物極必反的地步了！

手機設備周期見底 高偉電子值博

集股淘

子石

手機設備股近段 時間獲得資金關注， 原因是投資者相信手 機銷售周期見底回升，所以舜宇光學 (02382)、高偉電子(01415)、丘 鈦科技(01478)，甚至PCB生產商建 滔積層板(01888)等手機設備股股價 跑贏大市。

手機設備行業周期見底的故事可 以由台股大立光說起。該公司9月份收 入創近年新高，而管理層則表示，來 自高端手機的鏡頭訂單有增加迹象。 由於舜宇光學9月份的手機鏡頭出貨 量，按年上升16.9%，按月也有 3.1%升幅，吸引資金追捧一眾手機 設備股。

此外，台積電上周公布季績，手 機相關收入在第三季錄得33%的按季 增幅。台積電管理層也表示，見到手



銷售周期有早期復甦跡象。另外，小米 (01810)總裁盧偉冰則判斷，全球手 機市場明年會有5%增長。

華為Mate 60系列大賣

內地手機市場亦十分熱鬧，手機 品牌商陸續推出新產品，除華為Mate 60系列大賣，蘋果iPhone 15、小米、 OPPO、VIVO、榮耀等都有新機吸 客。當然銷售即使回復正增長，如果手 機規格降低，設備商也未必能夠受惠。 東方證券就相信，手機鏡頭降級潮已停 止。

手機設備周期是否見底，不妨繼 續留意數據。是次稍作淺談前述四隻股 份股價情況：

第一，舜宇光學上周股價升上65 元後，便無力再上，貴為藍籌股，或者 很難擺脫恒指影響，恐怕不容易走出一 段獨立升浪。

第二，高偉電子股價形態呈一浪 高於一浪，非常亮眼，上周五收報 18.22元，股價突破17.98元的高位阻 力，後續表現值得留意。

第三，建滔積層板上周五股價升 穿近兩周的平台區，收報6.82元。首日 突破後，且看未來會否走出一段行情。

第四，丘鈦科技股價在10月11日 飆高超過兩成後，至今有波幅，無升 幅，暫時不在考慮之列。

美股連跌3月 美匯蓄勢挑戰110關

指東說西

黎家鑫

近日巴以政局可 謂子彈還在飛的同 時，環球金融市場和 風險資產也受到壓力，美國股市經歷 了一個多月來的最糟糕一周，標準普爾 500指數中超過三分之二的公司股票維 持於200天平均線下方，黃金價格卻保 持強勁，突破了2000美元大關。

在這種不確定的背景下，華爾街 大鱷彼得·希夫發出了警告，預測美 元將大幅下跌，可能會對美國經濟和 人們的生活水準產生負面影響。他表 示，每個擁有美元的人都可能面臨風 險，因為美國國債現在是終極風險資

產。 上周五，道瓊斯指數下跌366.71 點或1.12%，收於32417.59點；標普 500指數下跌19.86點或0.48%，收 4117.37點；納斯達克綜合指數上漲 47.40點或0.38%，收12643.01點。 此外，明星科技股英偉達(US: NVDA)和特斯拉(US: TSLA)的表 現不佳，分別上升0.43% (收報405美 元)和0.75% (收報207.30美元)。

美股三大股指上周均以下跌收 尾。道指、納斯達克指數和標準普爾 500指數本周分別下跌2.1%、2.6%和 2.5%。

不過，筆者認為並不感到太大憂 慮，雖則目前美股已連跌三個月，維 持於下行通道下方，但技術上也有短 期超賣跡象，配合如美國汽車工人工 會(UAW)和歐洲汽車大廠斯泰蘭蒂 斯(Stellantis, US: STLA)就初步 協議的條款達成了原則一致這一利好 消息，假如日線圖出現下影線較長的 槌頭蠟燭，或有助一波反彈。同時， 特別點出讀者諸君務需關注美匯日線 圖，目前日線圖出現喇叭形態，其後 或迎來大型波動，甚至挑戰110關口區 域。

(作者為獨立股評人)

美長債息保持高位 利率料不變

商品動向

徐惠芳

美國9月個人消 費支出(PCE)物價指 數按月上漲0.4%， 預期為漲0.3%；按年升3.4%。密歇 根大學10月美國消費者信心指數終值 為63.8，預期為63。

美國國內生產總值(GDP)第三 季度年率初值增長4.9%，預期升 4.3%；個人消費支出(PCE)物價指 數初值升2.9%，核心PCE升2.4%， 預期升2.5%；消費者支出初值增 4%。

勞工部上周首領失業救濟報21萬 人，按周增1萬，預期20.7萬，前值修 訂為20萬。9月NAR二手樓待完成銷售 指數按月升1.1%，預期降1.8%。商

務部9月商品貿易逆差擴至858億美 元，進口增2.4%，出口升2.9%。耐 用品訂單按月增4.7%，預期升 1.7%；扣除運輸的耐用品訂單按月增 0.5%，預期升0.2%。

美國財長耶倫表示，經濟表現十 分強勁，趨向軟着陸。同時，長債息 一段時間內料保持在高位，美國聯儲 局或須較長時間維持利率不變。美國 長債息息近月攀升反映美國經濟強 勁，若美國今年經濟增長2.5%也不會 感到意外。

金價衝破2000美元大關

掉期市場顯示，美聯儲本輪加息 周期再上調利率一次的機會小於

50%。美匯指數上周五收市，在 106.58水平整固，下方支持105.85、 105.25。

金價的上行空間可能受到限制， 因為市場預期，美聯儲利率越高，時 間越長的計劃下，美國國債利率可能 在很長一段時間內保持高位。中東地 區的政治緊張局勢，金價達到每盎司 2000美元大關。現貨金上周五收市， 在每盎司2005.44美元整固，下方支持 1980、1965、1940美元。

紐約期油反彈2.8%，每桶報 85.54美元，布蘭特期油漲2.9%至 90.48美元。紐約期油下方支持 82.25、80美元。

(作者為獨立外匯分析員)

美經濟未來半年或陷衰退

宏觀洞察

Frances Donald

儘管市場日益憧 憬美國經濟軟着陸， 然而當地經濟將預期 在未來6個月陷入輕度至中度衰退，因 為預期美國國內生產總值(GDP)將連 續兩季錄得負增長，失業率亦會伴隨上 升。

作為長線投資者，「經濟衰退與 否」的思維框架不但無助於投資，更甚 可能削弱投資回報，故此，需要採取更 縝密的策略。展望未來數月，市場普遍 將「美國經濟衰退」再度出現作為基本 預測。投資者應從五大考慮因素出發， 評估這些新的悲觀預測。

投資者宜考慮五因素

首先，聚焦增長動力，而非執著 經濟衰退與否。貸款、消費活動、資本 投資及盈利等項目將在未來6個月走 弱。比起滯後經濟指標的數學計算，上 述各項的發展趨勢對投資者來說可能更 有意義。

其次，要注視可能改變下一次經 濟衰退的因素。日後，即使經濟陷入衰 退，都可能與過往情況不同。下一次經 濟衰退為何有所不同，原因不勝枚舉， 但經濟發展不同步、囤積勞工和不明朗

因素增加會是尤其突出的三個原因。

再者，美經濟或陷技術性衰退， 但對比環球表現仍亮麗。在投資者看 來，經濟活動大多是相對的(對比地 區)。美國經濟衰退/放緩無疑將為當地 投資環境帶來更大挑戰，但即使如此， 隨着環球經濟動力減弱，美國仍可能是 「最潔淨的鱗衣」。

第四，與滯脹相比，溫和衰退下 的投資環境或面對較少挑戰。對投資者 來說，經濟在未來數月陷入衰退未必是 最壞的結果。假設經濟衰退符合標準情 境：增長下跌，以及美聯儲減息推動增 長大幅反彈。對大部分中長線投資者而 言，短期內的創傷通常最劇烈，但長遠 來看，不同資產類別所提供的潛在收益 可能是機遇所在。

最後，投資年期對投資者如何應 對經濟衰退具有重大影響。雖然筆者投 入大量時間研究衰退風險，但也付出很 多時間思考經濟在衰退後反彈的情況。 結論為：較長期前景而言，將展現較高 質素的增長、略高通脹，以及偏高利率 的特徵。從資產配置者的角度來看，這 可以說通常意味中長期投資前景向好。

(作者為宏利投資管理環球首席 經濟師兼策略師)