

投資全方位金針集

施政報告提出放寬住宅按揭成數至七成，提振用家及投資者入市信心，樓盤銷售呈現好轉，去庫存速度加快，可見住宅供求正在改善之中，加上經濟保持向好，香港住宅樓市將趨向平穩發展。

大衛

香港私人住宅樓價從2022年歷史高位回落接近三成，其中年內跌幅約6%，但當局積極增加土地供應、徹底解決香港土地荒的決心並沒有改變。行政長官李家超在新一份施政報告中表明繼續造地，例如穩慎推展交椅洲人工島建設，年底啟動項目填海部分環評程序，同時又正研究利用新開發土地推動大型舊區重建項目，市區重建正進行荃灣及深水埗規劃研究，在明年下半年提出更新大綱藍圖。上述舉措可見住宅樓市周期性調整不會影響當局中長期覓地計劃，粉碎了暫緩交椅洲人工島填海計劃的市場

住宅供求改善



傳聞，預計可在本屆政府任期內開始填海工程，並在2031至2032年度開始提供發展土地。

北都進收成期 土地供求漸均衡

無可否認，特區政府多年來積極建屋造地，取得不俗成績，發展土地顯著增加，逐步逆轉土地供應不足的情況。例如未來10年由當局主導的項目中，可提供「熟地」3000公頃，其中接近六成

土地、即約1700公頃來自北部都會區。換言之，北部都會區發展步入收成期，將陸續有發展土地推出，作住宅或產業發展用途。值得注意的是，根據未來10年土地供應計劃，即平均每年有300公頃土地，基本上達到數年前公布《香港2030+》長遠規劃報告建議在2019年至2048年約30年內供應7000公頃土地，平均每年230多公頃土地的目標，這釋放出香港土地供求走向均衡的積極信號，

港樓市趨平穩

◀隨著炒賣活動減少，現時退出所有調控措施，可讓市場回復自行調節。



相信亦是施政報告提出放寬住宅按揭成數的因由所在。

入市信心增強 樓市加快去庫存

其實，現時住宅樓市供求比前均衡，炒賣活動已不存在，是時候退出所有調控措施，讓市場回復正常，自行調節。目前利率及住宅樓市庫存仍然相對偏高，就算用家及投資者按揭成數提高至七成，以及容許新資本投資者入境計

劃可買5000萬或以上住宅物業（計算投資金額上限為1000萬元），相信目前樓市不大可能再度瘋漲起來，但卻可產生提振市場信心，吸引富豪落戶香港的作用。事實上，施政報告政策利好，加上香港經濟基本面良好，近周用家、投資者入市信心增強，樓盤銷情明顯好轉，有助加快消化接近20000個樓盤貨單位，從中可見住宅市場供求正在改善，樓市出現止跌回穩之象，本地地產股如恒基地產亦低位回升。

續推進填海 建土地儲備庫

儘管香港住宅發展土地持續增加，但當局有需繼續覓地，尤其要持續進行大規模填海計劃，這樣才能建立長期土地儲備庫，以配合香港長遠住屋及產業發展的需要，不應受到經濟盛衰、樓市起落的環境變化所影響，建立土地儲備庫對香港住宅樓市長治久安至關重要。

特區政府持續開拓中長期土地供應，提供大量公私營住宅單位，長期困擾香港的房屋「頑疾」才有望徹底根治，同時亦可避免私人住宅樓價出現大幅波動，實現房地產市場健康穩定發展。

心水股	恒基地產（00012）	中海外（00688）	華虹半導體（01347）
-----	-------------	------------	--------------

港股波動減 20079點有支持

頭牌手記 沈金

港股昨日低開低走，未能延續上周五升勢。儘管沽壓一般，但因買家退卻，形成追沽一方佔了先手，恒指最低報20423點，跌381點，收市仍在低位徘徊，報20478，跌325點(1.57%)，成交總額1956億元，較上周五少634億元。

20隻成交金額最多的熱門股全部跌落負方。當中，以私有化告吹的中國中藥(00570)挫35%跌幅最大，其次是科網平台股、半導體股、內銀內險股，亦多數跌約2%，上升板塊是業績好的內房股，如中海外(00688)、華潤置地(01109)等，其所以上升，皆因內地銀行為減輕供樓者的利息負擔，昨日下午調市場利率，這也是內銀股「受壓」的一個原因。不過，有關方面已明言還會降準，即

內銀貸款的「餅」繼續做大，「山大斬埋有柴」，可信內銀之整體利潤不會削弱，為此而拋售穩健的內銀股，我認為非智者所取。

昨日大市波動相對減少，交投有序進行。「牛」真的「慢」下來了。從走勢看，恒指又逼近近期的低端，此為10月17日的收市指數20079點和中段低位19977點，將成為後市最強的支持位。上阻力仍在20900至21000區間。

留意月底內銀派季績

10月股市已步入下旬，本月是升是降，懸念仍未解開。9月底恒指收21133點，現時指數距之低655點，而剩下的則有8個交易天。這些日子最大特點是第三季度業績將陸續宣布，特別是內銀股，幾乎集中在10月

30日派「成績表」，這對11月股市會有較大影響，故亦特別引人關注。

還有，就是已有20多家上市公司獲批准購式增持股份，這些公司有不少是航運股，如中遠海發(02866)、中集(02039)、中遠海能(01138)、中遠海控(01919)、中國外運(00598)等。但由於其回購A股還得股東大會通過，所以尚未真正採取行動。至於回購H股，若已獲股東授權，則隨時可以進行。有回購，對提振股價肯定有好處。例如有一家公司，講明回購價可以是股東會通過前6個交易日的平均價高150%，真的是「大手筆」，亦說明其偏低程度之巨。

最後提示一句，若優質內銀股因減息而被沽低，我認為可考慮吸納。中期息已宣布，料年底或明年一月即可派發。

受惠消費復甦 都市麗人增長潛力巨大

經紀愛股 連敬涵

隨著政策鼓勵消費，內地消費者對個人護理和貼身衣物品質追求提升，都市麗人（02298）作為中國領先的女性內衣及家居服品牌，2024年上半年業績錄得強勁增長，下半年亦值得期待。公司中期收

入增長11%至15.14億元（人民幣，下同），股東應佔溢利增長2.15倍至8239.8萬元。這背後是公司通過加強電子商務合作、優化成本結構以及推進物業項目等多方面努力的成果。

國慶假期期間，都市麗人線下銷售表現突出，自營／聯營店鋪銷售額同比增長15%，反映市場對高品質內衣產品的持續需求。旗下品牌「純棉居物」在國慶黃金周期間增長超過65%，線下店鋪數量增至約100家，為未來銷售增長提供基礎。

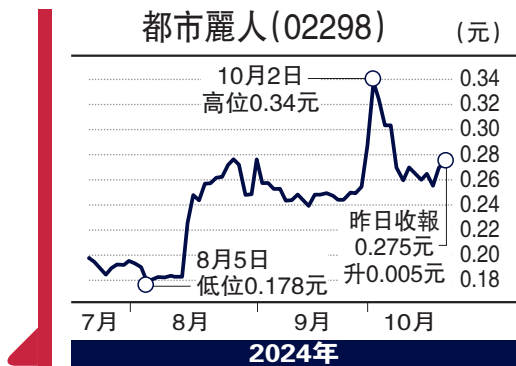
公司已計劃加大研發投入，探索新材料和技術的應用，滿足消費需求。同時，通

過對開店標準的嚴格把控，確保新開設門店更好服務於目標客群。

中期息1.1仙 派息率約三成

公司現時無論是在線上還是線下渠道，抑或是新興業務板塊的發展上都取得令人矚目的成果。國慶假期期間的出色表現，不僅展示了在短期促銷活動中的強大執行力，也為全年業績奠定了良好的基礎。此外，較早前宣布派發每股1.1港仙的中期股息，派息比率約為30%。管理層強調，將持續盈利並維持穩定派息政策。對於投資者而言，都市麗人擁有持續增長潛力和穩定的分紅政策，是一隻值得關注的股份。

（作者為香港股票分析師協會理事，無持有上述股份）



地緣局勢升溫 金價升勢料持續

指點金山 文翼

上周美匯指數連續第三周上漲，國際油價連遇9月2日以來最大單周跌幅，現貨黃金連續兩周上漲。因中東緊張局勢、美國大選不確定性、全球寬鬆貨幣政策及中國經濟穩中有進，刺激黃金強勢上揚。本周市場聚焦地緣政治緊張局勢、美國大選和各國央行政策動向，預計這些繼續支撐黃金價格。周一(21日)中國人民銀行公布利率決策，周三(23日)加拿大央行宣布政策決定，周四美國公布PMI（採購經理指數）數據，美聯儲公布經濟狀況褐皮書，多位美聯儲官員講話等，料將繼續影響黃金走勢。

推高避險資產黃金需求。同時市場押注特朗普贏得美國總統大選，雖然推高美元抑制了黃金，但新貿易關稅威脅及不確定性仍支撐黃金。全球經濟前景惡化，歐洲央行再降息25個基點，美國經濟雖然具韌性，但聯儲局希望降低利率，寬鬆政策傾向繼續支撐黃金。此外，中國系列政策為經濟復甦提供動力，也增強了黃金買家信心。

本周，中東局勢、美國大選及全球央行動態等仍是關注焦點。以方仍在加沙軍事行動，美國不斷提供武器導致衝突持續，以色列已陷入加、約、黎、敘、也、兩伊「七條戰線」之中；美國大選形勢變幻，局面開始朝着特朗普傾斜；且全球主要央行可

能進一步降息。周內中加兩大央行公布利率決策，將繼續影響黃金走勢。其中美國PMI數據尤為關鍵，暗示美國經濟前景，若低於50預示私營部門萎縮，或削弱美元推高金價。鑒於未來經濟和政治風險不斷累積，金價有望持續攀升。

2648美元為支持位

技術分析，黃金周線BOLL通道擴張，KD高位金叉；日線突破BOLL通道上軌，KD高位，短期仍具上攻潛力，但需防修正。斐波那契擴展關鍵阻力在2748至2798美元，無法突破企穩2798美元可能有修正；支撐在2648至2704美元，回調不破2648美元，有望繼續上攻。

芯片需求回升 華虹半導體走俏

股海篩選 徐歡

AI（人工智能）熱潮持續，AI有望在未來10年成為引領科技變革的重要引擎，帶動與之相關行業發展，例如晶片需求將驅動國內半導體設備市場有望進一步提升，其中華虹半導體（01347）在消費電子需求保持復甦的態勢下，業績有望持續向好，有望實現估值修復以及提升。

半導體是當前國家政策大力支持的首要發展行業，是科技新質生產力的底層基座，目前國內半導體製造整體的產能缺口仍大，可見半導體復甦趨勢逐漸明朗，國家政策不斷扶持，外部環境「卡脖子」情況下國產替代仍有較大空間，展望2025年，預計國內存儲廠商及地方性晶圓廠擴產仍在加速。

華虹半導體作為內地晶圓代工行業的龍頭公司，以先進「特色IC+功率器件」戰略，致力於特色工藝技術發展，服務多個市場，包括電子消費品、通訊、計算機、工業和汽車。受行業周期觸底影響，2024年上半年公司營收9.39億美元，同比下跌25.7%，歸母淨利潤0.38億美元，同比下降83.3%。

憧憬漲價 推升毛利率

不過，隨着消費電子需求逐漸回溫，半導體行業周期拐點將至，醞釀漲價將帶動毛利率提升，公司預計第三季度毛利率為

10%至12%，盈利有望持續修復。公司預期9月份設備將開始搬入，並有望在今年四季度開始試運行，產能有望在2025年開始釋放。

從行業自身的發展現狀來看，半導體板塊受益政策支持、周期反轉、增量創新、國產替代多方面利好帶動，有望迎來估值重塑。半導體行業協會近日公布的數據顯示，在AI晶片強勁需求帶動之下，2024年8月全球半導體銷售額達到約531億美元，同比增長20.6%。全球知名戰略諮詢公司貝恩預測，隨着AI技術的迅速普及顛覆了企業和經濟，人工智慧相關的所有市場規模正在膨脹，到2027年將達到9900億美元。

目前公司毛利率處於周期底部，隨着下游行業需求逐漸復甦，公司產能利用率回升，公司有望迎來盈利增長驅動估值提升，值得關注。

（作者為獨立股評人）



新產品出台 中國電力高股息值博

股壇魔術師 高飛

隨着全球能源轉型加速推進，交通與能源的融合發展已成為大勢所趨，發展高效、安全的儲能技術是實現交通電動化、構建新型電力系統的關鍵。中國電力（02380）就於「2024全國交通能源融合技術創新發展大會」上推出旗下新源智儲研發的全新產品——「智儲·銀河」系列超分子全浸沒式工商業儲能一體機，展現了其在推動能源融合發展方面的領先地位。現價動態市盈率11.5倍、息率5.5厘，有吸引力。

「智儲·銀河」系列產品的推出，標誌着中國電力在儲能領域的技術創新邁上新台階。這款產品瞄準快速增長的工商業儲能市場，其核心優勢在於安全可靠、節能長壽、智能管理及應用廣泛。「智儲·銀河」採用超分子全浸沒技術，將冷卻與消防功能融合，有效降低火災風險，提供百分百安全保障。同時，全浸沒式熱管理系統實現恆溫節能，系統溫差控制在3℃以內，局部溫差更小於1.5℃，有效延長系統壽命至10年以上，大幅降低用戶的長期營運成本。此外，產品配備AI大數據預警系統，可實時監測及診斷設備狀況，並透過「雲端診斷+遠程運維」模式提升系

統運行效率，預計可為用戶提升10%以上的收益。產品更提供一攬子定制化的整體解決方案，支持併網／離網自適應運行，適用於工業園區、光儲充電站、交通隧道、數據中心等多種場景。此外，中國電力新源智儲開發的「基於數據驅動的無人化主動安全儲能電站智慧運營集中管控制系統」近日通過了中國電機工程學會的技術成果鑒定，整體達到國際先進水平，其中多項創新技術更居國際領先地位，已在多個省份的儲能電站工程中得到應用，為新型電力系統建設提供有力支撐。

業務重組 提升吸引力

另外，中國電力於上周五（18日）發布公告稱，與廣西公司（中國電力全資擁有的附屬公司）與遠達環保（600292.SH）分別訂立重組框架協議，擬以旗下五凌電力63%股權，以及長洲水電64.93%股權作價，獲得遠達環保新增發A股股份及現金。重組完成後，中國電力將成為遠達環保的直接控股股東。本次重組將進一步鞏固中國電力作為國家電投水電、風電、太陽能發電和優質火電為主的綜合性清潔能源旗艦上市平台地位，有力提升投資吸引力。