

投資理財大解碼

二零一二年五月刊



范維綱 Michael Fan

香港經濟師學會會長

註冊財務策劃師協會副會長

中國發展委員會主席

英國註冊財務會計師公會香港分會理事

中國事務委員會主席

電話

(852) 9381 6338

電郵 fanwaikongmichael@gmail.com

香港

近年來住宅樓價和租金都不斷上升，導致社會對現任政府房屋政策非常不滿，亦是梁振英候任特首在七月上任後馬上要解決其中一個棘手民生問題。去年七月本刊在經濟層面的宏觀看法“小香港，大經濟”，即是國內人的生活取向都會影響小香港。就近期據《香港物業報告 2012》顯示，內地投資者的掃貨行為是導致香港物業的空置率嚴重的主要原因。同屬新樓盤集中地的沙田和將軍澳去年就分別錄得 8% (自去年起增 1%) 和 6.7% (自去年起急增 2.9%) 的空置率，九龍站的內地業主比率更高達 3 成，令油尖旺成為香港其中一個單位空置率最高的地區。在空置樓盤當中，有不少是待租單位，待售單位和沒有入住也沒有放盤的單位。



據了解，今年為樓盤銷售的高峰期，預料新盤達 1.5 至 2.42 萬伙之間，按年增加超過五成，主要集中在新界區的中小型單位。上述供應數量可暫緩樓價上升壓力，但將來因為在“小香港，大經濟”的環境下，都需要前瞻性的策劃去解決住的問題。

預計 2013 年落成大型新盤			
地區	項目	單位總數	發展商
元朗	大棠路項目	2582	恒地·新世界
將軍澳	俊滢	1777	長實
荃灣	荃灣西站 7 區	1720	長實
將軍澳	日出康城 3 期	1648	長實
屯門	瓏門	1075	新地
將軍澳	天晉 2 期	800	新地
元朗	元朗東項目	800	新地
大圍	溱岸 8 號	981	新世界

資料來源：香港物業報告 2012

歐美消費市場持續疲弱，影響香港出口按年跌 6.8% 至 2624 億港

元，而轉口則跌 6.4%至 2575 億港元。其中，出口至內地的貨值跌 8.1%，德國跌 11.4% 而美國則跌 2%。受歐債危機及全球經濟不穩定影響，香港短期出口依然前景不明。

環球經濟展望

中國



國內的股票市場是非常不穩定，是不可以單用學術或經濟指標去分析股市走勢，正如五一黃金週時段的股市上漲主因是:-

- 五一休市期間推出的 4 大政策包括減低股票交易費等利好股市
- 4 月中國製造業採購經理指數 (PMI) 為 53.3%，市場對經濟好轉預期加強
- 市場預計未來將繼續有利好股市政策出現
- 五一小長假期間，重點城市樓市成交大幅增加
- 四大期貨交易所調低手續費，對有色資源股有利
- 匯豐中國 PMI 資料反映中小企困難，市場估計將有相關政策或進一步放鬆

但在國內股民面對一個信心問題，上市公司的報告有多真實？所以市場對民企管治的信心每況越下，民企來香港上市的數量自 2008 年起激增，目前就有 600 多家內地企業等待到港上市。可是，由於經濟發展放慢，不少企業面對業績下滑和資金緊絀等問題，容易挺而走險，在上市審批程式上偷工減料，待上市以後問題才浮面。其實，現時上市公司的企業管治比從前進步，唯聯交所就過去民企出現問題而監管日益嚴格，對民企內部管治更加關注，除了參考客戶及供應商提供的資料外，亦會考慮保薦人及收費等問題，盡職審查將是保薦人的刑事責任。

如何能挽回股民對民企信心？建議大力向民企推行企業內部管治的重要性，實淺現代優化企業模式，才能在資本市場融資。

近日國際奢侈品牌在國內續一加價，LV 就將於四月底全線加價 3%至 5%。不過，因受出境消費，經濟下滑，樓市不景氣，證券市場低迷，消費者流動資金減少等因素影響，奢侈品的價格升幅已較去年減慢。中國市場是所有國際奢侈品牌必爭之地，因為中國將成為全球奢侈品牌的最大市場。

中投公司監事長金立群表示，中投正在尋找歐洲的投資機會，其關注的重點項目類型包括水利，電力以及房地產，預計在歐洲的投資將占整個投資組合的 20%。中投認為歐洲有很多擁有良好聲譽及優秀管理的企業。正如我在去年指出，美元，歐元均在歷史低位，人民幣上升，再加上歐美資產再過去幾年間向下調整，種種的有利因素下，亦是民企走入國際的大好時機。

歐盟



歐元區上月製造業 PMI 降至 45.9，已經連續個 9 個月處於 50 以下水平，德國更從 48.4 下滑到 46.2。另外，3 月份的失業率升至自 1997 年 4 月以來的最高位，更增加市場對歐元區未來的憂慮。在法國與希臘大選帶來的政治不明朗下，市場擔心歐元下滑，各大基金已經加快減持歐元資產，刺激歐股認沽期權引伸波幅升高，從歐股及歐債流出的資金亦升至本年新高。

面對歐債危機持續惡化，國基會正尋求 6000 多億美元的額外資金，務求把現有的 400 多億擴大至 1 萬億，不過，由於一些以美國為首的成員作出反對，額外增資已減至 4000 億左右。目前日本和歐盟國家共承諾增資 3000 億美元，但是次資金擴充計畫可能要等到 6 月的 G20 峰會才有待確定。

另外，自歐債危機發生 3 年以來，國基會首次承認歐羅區有可能解體。國基會警告，由於西班牙的經濟及財政前景暗淡，處於債務危機的歐羅區將有機會再次面對崩潰的危機，成為全球經濟前景的最大威脅，股市在未來數月應有大波幅。

理財小貼士

人生在不同階段理財策略都與時間有關，例如年青時可以承受較高風險來換取較高回報，年紀較長者因工作能力減少及年近退休而承受風險能力亦相對下降，所以投資組合亦要隨着人生在不同階段去改變才是理財之道。