

星島日報 (2024年5月17日)

國策接連出台 內房股續炒上

星島日報 B13 投資王 | 875 字 | 2024-05-17

港股近日升勢欲罷不能，再創年內新高，雖然難以跟創歷史新高的美股媲美，但港股最近數個星期回升反彈力度，比起A股，和亞太區其他股票市場表現也要好，箇中原因過去數星期本欄亦已有詳盡分析，包括美元持續強勢，亞太個別地區匯率市場波動，香港受惠於聯繫匯率制度投資市場吸引力有增無減。

港股轉牛不輕言沽貨

記得兩個多月之前，筆者曾經作過一個大膽預測，就是認為港股有望否極泰來漸入佳境，一個月之前亦清晰地告訴大家，港股已經技術性進入牛市。當股市正式進入牛市，投資者心態一定要作出改變，就是每一個回吐都是入市機會，處理屢創新高股票時，需要有無比耐性不要急於沽貨，除非出現明顯的技術沽貨信號，或者公司基本面出現改變，若然過早急於沽出，可能會在爆發性變勢前已經沒有貨，錯失升市獲利賺錢機會。

雖然市場其中一個大憧憬，就是內地政府有機會內撤銷或減免，互聯互通機制下內地投資者購買港股時，所需要支付的額外股息稅，即使到現在仍然只聞樓梯響，惟內銀股升勢仍然持續，最近炒風更蔓延至內房股，箇中原因或許是內地政府，越來越積極地推出支持房地產市場措施。

其中，提到要統籌研究消化存量房產及優化增量住房的政策措施，成為股票市場關心焦點。杭州市臨安區有先行例子，當地住建局日前公告，將收購商品住房用作公共租賃住房。公告提到會以整幢樓作基本收購單位，房產面積不超過1萬平方米，須為現房或1年內具備交付條件的期房等。內房股周四普遍造好，世茂集團(813)大升17.9%至1.25元，萬科(2202)升16%。

中央政治局早前舉行會議，會上提倡要繼續堅持因城施策，切實做好保交房工作，統籌研究消化存量房產和優化增量住房政策措施，抓緊構建房地產發展新模式，促房地產高質量發展。

加大收購空房解決過剩

若果內地政府未來加大力度出招，從私營發展商手上收購大量未售出住房，對於解決內地房地產市場供應過剩問題，將會有一個立竿見影效果，與此同時亦可以改善資金短缺內地發展商財政狀況。

內地樓市和股市下跌的負財富效應，年輕人就業市場欠佳等問題，或許仍然需要更加長的時間來修正。

筆者為證監會持牌人士，本人並無持有上述股份。

金利豐證券 研究部執行董事 黃德凡