

恒指或再試低位 謹記現金為王

香港文匯報訊(記者周紹基)在剛過去的第三季,全球不匯匯市、債市、股市及商品均令大批投資者損手:英鎊及日圓兌美元分別創出歷史及1998年來新低。美國10年期債息一度突破4厘,令債券持有者損失甚重。股市更慘不忍睹,港股第三季累瀉4,636點或21.2%,是連跌第5個季度,追平2008年金融海嘯紀錄。道指則是自2020年11月以來首次收市低於29,000點。另外,樓價、油價及金價等都在上季回軟,顯示投資者對整個環球資產市場信心盡失。踏入第四季市況會否改善?市場普遍認為大市還會再試低點,有機會一試2011年10月低位的16,170點水平,建議投資者「現金為王」,現金比例可提高至50%。

有外匯業人士表示,過去十多年的量寬

措施大幅推升全球各樣資產價格,目前全球各主要央行在「收水」,資產價格自然大幅回落。例如聯儲局從6月起,已連續3次加息0.75厘,年內累計加息已達3厘,加上聯儲局已將每月賣債計劃在9月時增至950億美元,使美元表現更強。美匯獨強,使得英國及歐洲的央行亦被迫在季內展開加息周期,連日本及中國也出手挺自身貨幣,這做法其實會進一步抽緊市場資金,為資產市場繼續帶來沽壓。

加息「收水」加大衰退風險

第一上海的第四季研究報告表示,在俄烏衝突未止、疫情持續及高通脹等背景下,全球央行收緊貨幣政策,世界經濟放緩幅度將超預期,料全球加息及「收水」潮勢將加大全球經濟衰退的風險。此外,

地緣衝突也對全球供應鏈有重大影響,加上經濟差導致需求減少,加大了各國出口的壓力。

展望第四季,第一上海預期內地宏觀經濟仍會面臨需求疲弱、經濟下行的風險,因為內地疫情仍反覆,居民出行旅遊消費都受影響,故今季內地的經濟增長仍有壓力,但預計內地貨幣政策將較歐美地區寬鬆,財政政策在於用好地方政府專項債券資金,支持地方政府用足用好專項債務限額,至於成效如何則需時觀察。

估值甚低 港股具吸引力

雖然恒指在第三季末已回落至17,222點,但該行對本季仍抱相對樂觀態度,主要基於內地流動性尚且保持適當充裕,貨幣和財政政策有靈活性,受美聯儲加息的衝擊相對較

小,宏觀經濟也較其他地區穩定。此外,香港的入境檢疫政策正逐漸放寬,「0+3」政策更超該行預期,未來若放寬至「0+0」,將利及香港客流回升,利好本土經濟產業鏈,以及帶動香港上市企業疫後復甦進程。

第一上海認為港股現價吸引,在企業盈利上升的預期下,估值甚低的港股仍具吸引力。目前恒指相當於2022年的8.9倍市盈率及1倍的市淨率,國指更相當於7.8倍市盈率及0.9倍市淨率,對應股息率分別為4.8%及5.6%。港股現時估值對比其他市場,具有較好的安全區域。綜合上述條件,該行預計第四季恒指的合理區間為15,000至21,800點,對應今年預期市盈率約8至11倍;國指區間為5,000至7,380點,對應今年預期市盈率6至9倍。雖然港股仍有下跌風險,但與指數的預測高位相

比,恒指和國企最高仍有25%和21%的上升潛力。

留意內地防疫及刺激措施

國泰君安國際投資策略師連敬涵估計,股市在第四季初段表現未會理想,主要視乎內地近期防疫措施會否作修訂,以及有否更多刺激經濟措施出台,這兩點將會成為投資者對第四季市況的考慮重點。不過,即使港股反彈,但相信升至今年3月中低位18,235點便會遇上阻力,因為美國很大機會於11月及12月再加息兩次,而歐洲在入冬後也可能爆發能源危機。在較差的情況下,恒指本季或下試2011年10月低位16,170點。他建議,投資者在面臨今個「寒冬」,應該將現金比率增至起碼50%。

政策紅包頻發提振第四季樓市



今次國慶黃金周,中國樓市迎來多項重磅政策紅利,財政部、央行、銀保監會等多部門相繼發布提振樓市大招,包括換房可退個稅、階段性放寬部分城市首套房貸款利率下限、下調首套個人住房公積金貸款利率等。分析人士認為,這些接踵而至的政策均為提振市場,尤其是四季度交易行情,預計節後數據可初步驗證政策效果。

◆香港文匯報記者
孔雯瓊 上海報道



◆中國連發三條重磅樓市支持政策,包括首套房商貸利率下限放寬、首套房公積金貸款利率下調,及換房退稅政策。圖為福建一處樓盤。資料:圖片

近期國家層面支持房地產市場政策

- 9月30日** 財政部發布《關於支持居民換購住房有關個人所得稅政策的公告》,明確對居民出售自有住房並1年內購房的售房已繳稅予以退稅優惠。
 - 9月30日** 中國人民銀行決定下調首套個人住房公積金貸款利率。
 - 9月29日** 人行和銀保監會發布《階段性放寬部分城市首套房貸款利率下限》政策。
 - 9月27日** 國務院常務會議召開,會議對工程質量保證金落實了緩繳政策,其對於進一步降低建造企業成本、推進保交樓工作等具有積極的作用。
 - 8月31日** 國務院常務會議召開,其中,針對房地產方面,特別指出了支持剛性和改善性住房需求,地方要「一城一策」用好政策工具箱,靈活運用階段性信貸政策和保交樓專項借款。
 - 8月12日** 銀保監會舉行通氣會,會上表示做好具備條件的信貸投放,千方百計推動「保交樓」。
- 整理:香港文匯報記者 孔雯瓊

9月30日,中國財政部發布《關於支持居民換購住房有關個人所得稅政策的公告》指出,自2022年10月1日至2023年12月31日,對出售自有住房並在現住房出售後1年內在市場重新購買住房的納稅人,對其出售現住房已繳納的個人所得稅予以退稅優惠。

其中,新購住房金額大於或等於現住房轉讓金額的,全部退還已繳納的個人所得稅;新購住房金額小於現住房轉讓金額的,按新購住房金額佔現住房轉讓金額的比例退還出售現住房已繳納的個人所得稅。公告同時明確,現住房轉讓金額為該房屋轉讓的市場成交價格。新購住房為新房的,購房金額為納稅人在住房城鄉建設部門網簽備案的購房合同中註明的成交價格;新購住房為二手房的,購房金額為房屋的成交價格。

換房可退個稅 減少負擔

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進向香港文匯報記者表示,「這是本輪房地產降溫周期中財政部首個個稅大招,信號意義非常強。」他指出,政策總結起來即是「換房可退個稅」,即個稅成本可以減免。「房地產政策自去年9月份放鬆以來,總體上是金融政策放鬆為主,而財政部層級的政策並沒有動作。所以此次政策開啟了政策穩樓市的新方向,即財稅部門出手了。」

嚴躍進說,個稅政策影響房東和購房

者的成本,他舉例指出,「各地實操層面看,個稅的稅率大約是房價的2%。如果對於500萬元(人民幣,下同)的房子而言,過去需要繳納10萬元的個稅。那麼按現在這個政策,房東就不需要繳納。實際過程中,過去房東會讓購房者繳納,那麼按這個角度說,相當於購房者可以減少這部分的支出。」

房貸利率進一步降低

和財政部同一日出台的政策,還包括人民銀行決定下調首套個人住房公積金貸款利率。央行官網9月30日發布公告,明確自2022年10月1日起下調首套個人住房公積金貸款利率0.15個百分點,5年以下(含5年)和5年以上利率分別調整為2.6%和3.1%。第二套個人住房公積金貸款利率政策保持不變,即5年以下(含5年)和5年以上利率分別不低於3.025%和3.575%。嚴躍進認為,公積金貸款的利率進一步下調,落實了更為寬鬆的政策導向,對於剛需購房者進一步降低貸款利率等具有積極的作用。

在此前一日的9月29日,央行和銀保監會發布《階段性放寬部分城市首套房貸款利率下限》政策,決定階段性調整差別化住房信貸政策。符合條件的城市政府,可自主決定在2022年底前階段性維持、下調或取消當地新發首套房貸款利率下限。中國《金融時報》引述招聯金融首席研究員董希淼認為,

對個人住房貸款,應進一步加大差別化住房信貸政策實施力度,加快採取下調首付比例、取消「認房又認貸」、降低貸款利率等措施進行優化。

促內銀支持樓市融資

另外,彭博社引述知情人士稱,人行和銀保監會近期指示包括建設銀行和工商銀行在內的六家國有大型商業銀行,在今年內為房地產領域提供融資支持,每家增加額不少於1,000億元,合共至少6,000億元,以維護房地產市場的穩定健康發展,提供資金的形式可包括按揭、開發貸、購買房地產開發商發行的債券等。彭博根據人民銀行數據指出,增加額幾乎等同今年上半年人民幣房地產貸款餘額的增加數6,685億元。

嚴躍進告訴香港文匯報記者,「此次政策在此前房貸利率下限下調20個基點的基礎上,允許下調的基點更大,或者說允許在4.1%的利率的基礎上進一步下調。今年三季度房地產市場行情較為疲軟,頗受高層關注。政策出台,勢必使得銀行的自主權增大,四季度將迎來新一輪房貸降息潮,有助於降低房貸成本和提振市場交易行情。」嚴躍進稱,房貸利率下限放寬、下調公積金貸款利率和換房可退個稅三個政策一起,形成了9月底三條穩樓市大招,對於四季度房地產市場行情的提振會比較顯著。

整體市場趨勢未變

剛過去的9月,傳統樓市旺季之一的「金九」並未出現,僅有小部分熱度城市出現「金九」成色。多數城市持續疲軟。有機構預測,接下來鬆綁政策有望持續,但各地的表現不會一致,部分熱點城市會企穩甚至有熱度,但多數城市會繼續探底。

滬新房市場兌現「金九」

據克而瑞數據顯示,9月27個重點城市預估成交面積約1,413萬平方米,環比上月持平,與去年同期則下降25%。其中,二三線城市總成交僅1,100萬平方米,環比下降3%,同比降32%。但具體到個別城市,仍有小部分可稱得上「金九」。據上海中原地產數據顯示,截至到9月29日,上海新房住宅成交面積為112.8萬平方米,通常月末最後一天還會衝刺,預計超過8月的114萬平方米不成問題。以上海正常交易區間來看,上述數據已經超出上限,屬於「活躍」範疇,因此上海新房市場「金九」得以兌現,若滬樓市韌性依舊強勁,十月成交還會維持在80萬平方米以上。

不過多數城市仍處在樓市疲軟狀態,甚至網傳廣州某樓盤因滯銷,請來道士作法。從眾多社交媒體平台上流出的照片來看,一名道長率領徒弟共三人在售樓中心現場開壇作法,希望打破項目銷售冰冷現狀。此種大張旗鼓的做法被網友調侃為「賣房的盡頭是玄學」。

據中指研究院發布的報告,9月百城新建住宅

平均價格為16,200元(人民幣,下同)/平方米,環比跌0.02%,已連續三個月下跌;同比漲0.15%,漲幅較8月收窄0.17個百分點。百城二手住宅平均價格為15,970元/平方米,環比下跌0.13%,已連續五個月下跌,且跌幅逐步擴大;同比跌0.39%,跌幅較8月擴大0.27個百分點。

對於接下來的「銀十」,市場普遍認為國慶假日前的三大重磅政策有利修復市場,但每個城市表現也不會相同。克而瑞研究中心預計,上海、杭州等市場熱度有望慣性延續,廣州、深圳、蘇州等一線及強二線城市市場或將持續修復,弱二線城市也有望穩住,多數三四線城市或將艱難探底。中指研究院也預計,隨著寬鬆政策持續發力,預計四季度部分熱點城市樓市或將逐步企穩。

2022年1-9月TOP5銷售權益榜

排名	企業	權益額 (億元人民幣)
1	碧桂園	2,757.4
2	保利發展	2,145.2
3	萬科地產	2,034.1
4	中海地產	1,892.2
5	華潤置地	1,382.4

來源:克而瑞研究中心

騰訊併購焦點擬轉至海外遊戲企業

香港文匯報訊(記者殷考玲)內地網絡遊戲由於受到政策監管、版號限制以及消費疲軟等多方因素影響下增長放緩,有消息指,騰訊正在調整併購戰略,將更多精力放在收購海外遊戲公司股權,以抵消內地增長放緩對業務的影響。

多年來,騰訊投資了數百家有發展前途的企業,主要是在內地市場。騰訊通常收購少數股權,並作為一個被動的金融投資者繼續投資。不過,路透社引述四位知情人士稱,該公司現在正積極尋求收購海外目標的多數股權甚至控股權,特別是歐洲的遊戲資產。該公司希望通過全球市場實現未來增長,這就需要擁有由排行榜冠軍遊戲資產組成的強大投資組合。

報道引述其中一位消息人士和另一位直接了解情況的消息人士表示,除了核心遊戲領域,騰訊還在尋求收購全球資產,特別是在歐洲、與元宇宙有關的資

產。騰訊則對路透表示,早在內地出出前規之前該公司就已經在國外投資了很長時間,公司尋找擁有優秀管理團隊的創新公司,並給他們提供獨立發展的空間。

另外,騰訊也可能持續擴大對東南亞的投資,因為該地區擁有6.5億人口,若發展成功,有望再次複製中國互聯網的繁榮。目前騰訊已在新加坡建立了東南亞區域中心,負責其國際遊戲發行業務。騰訊首席戰略官James Mitchell在8月曾表示,該公司將繼續積極收購海外新遊戲工作室。

持續回購 年內涉資205億

此外,騰訊正在進行其史上最密集而且最大手筆的股份回購。截至9月30日,騰訊已連續30個交易日回購股份,年內耗資約205.7億元(港元,下同),遠超去年全年水平。惟目前來看,此番回購對提振股價的作用或有

限。據路透匯總數據顯示,除業績披露前的靜默期外,騰訊年內回購步伐幾乎未曾停歇,回購次數高達67次,回購股數約為6,144.4萬股。從金額來看,1月騰訊在11次回購操作中的平均每次耗資為2億元;3至7月期間該金額已增至3億元。

騰訊最近一次自8月19日開始的回購,平均每次回購金額進一步擴大至3.5億元,單日回購股數均超100萬股。9月以來,騰訊已累計回購約74億元股數。不過,浙江大學國際聯合商學院數字經濟與金融創新研究中心聯席主任盤和利認為,當前騰訊回購的同時,前幾個月騰訊大股東也在減持,所以騰訊是通過回購來承接沽盤。

而且,騰訊的股價過去一個月累計下跌近兩成,今年以來已經累挫39.9%。隨着股價持續下行,騰訊回購平均每股價格也從1月的454.55元下降至9月的295.44元。

增持短期美元債 採保守策略

恒生銀行投資顧問服務主管 梁君辭



今年以來聯儲局已加息5次,總幅度高達3厘,當局仍維持鷹派立場並預期將持續提高基準利率。上一季環球投資市場表現相當動盪,股市債市曾先後大跌,美國國債債息於跌市中節節升溫,曾經突破十多年來的高位。市場對通脹的憂慮及美聯儲積極加息的恐慌主導避險情緒。與此同時9月美元強勢向上突破,一眾非美元資產,包括香港股市則要大幅受壓。

隨着美元息口飆升,目前整體美元投資級別企業債指標指數的到期收益率高達4.9厘,已重返2008年水平。雖然美國接二連三的大幅度加息行動令債券市場出現調整,但年期較短的企業債一般對利率變化的敏感度低,債價跌幅小,有助投資者達成收益及抗通脹需求。而由於短期美元投資級別債券收益率

隨着短期的美國國債利率同步上升,筆者認為相當吸引。再加上環球債券市場今年以來出現了前所未見的大跌市,目前的短債收益率或為投資者提供一個穩定投資且抗通脹的機會。

大多數的央行正齊齊追隨聯儲局加息,投資者要面對各地息口急升下帶來的經濟衰退風險。未來幾季可能將見環球消費需求下降,企業經營成本升高、盈利能力減弱、樓市放緩等現象,這對股市或持續帶來下行壓力。雖然今年大多股市跌幅高達兩成,於加息陰霾下,仍未能輕言見底。回顧歷史,貨幣市場及投資級別債券等資產是對抗衰退風險升溫時的較佳投資工具。因此筆者認為,第四季繼續增持貨幣市場及短期美元投資級別債券,並偏向部署較保守的傳統高息股票,提高整體組合防守性乃是首要策略。

(以上資料只供參考,並不構成任何投資建議)