

申銀萬國研究(香港)有限公司



樓市打邊措施對本港地產股只屬短期負面影響

2010年8月16日星期一

莫從顯, Jeffrey Mok jeffrey.mok@sywg.com.hk
陳鳳珠, Ellie Chan ellie.chan@sywg.com.hk

繼早前推出「9招12式」後，港府日前再出招打邊樓市炒風。「9招12式」主要針對賣樓的透明度，故對近期樓市的成交價及成交量沒甚負面影響，部份樓價更創97年新高；而今次的「3招14式」，主要針對樓市炒風，地產股或短期受壓，但中長線因低息及供應不足，地產市道前景仍然向好。

「3招14式」的主要內容包括：(1)凡經地政總署批出的一手樓預售樓花同意書均不容許「摩貨」轉售，以及不容許提名下手買家以取消交易；(2)一旦樓花交易取消，沒



收訂金佔樓價比重由原來的5%提升至10%。(3)政府正就新年度的勾地表進行研究，將會增加樓宇供應量，並主動批出三幅地皮，包括紅磡、粉嶺及柴灣，相信所涉單位數目會較本財政年度的9,000伙為多。(4)將1,200萬元或以上的物業按揭上限降至60%，而低於1,200萬元的物業則繼續沿用70%按揭上限，但實際最高貸款額不超過720萬元。

其實，今年首7個月，全港1,221宗摩貨中，一手佔比約為36%，因此今次措施對一手樓影響較大，不過，目前住宅仍然供不應求，且不少大型地產商上半年推售的新盤已入帳，即使下半年減慢推盤，對其今年盈利影響有限，故今次地產股趁機回吐實為投資者提供一個吸納的機會。

相關股份

- 長江實業 (0001) ↑
- 新鴻基地產 (0016) ↑
- 新世界發展 (0017) ↑
- 信和置業 (0083) ↑
- 恆隆地產 (0101) ↑

↑ 看升

↓ 看跌

↔ 中性

權益披露

分析員莫從顯及陳鳳珠及其關連人士並沒有持有報告內所推介股份的任何及相關權益

免責聲明

只供私人翻閱。本報告(連帶相關的資料)由申銀萬國研究(香港)有限公司撰寫。申銀萬國研究(香港)有限公司為申銀萬國集團成員，本報告不論是向專業投資者、機構投資者或是個人投資者發佈，報告的資料來自申銀萬國研究(香港)有限公司相信可靠的來源取得，惟申銀萬國研究(香港)有限公司並不保證此等資料的準確性、正確性及或完整性。本報告部份的內容原由上海申銀萬國研究所撰寫並於國內發表，申銀萬國研究(香港)有限公司對認為適用的內容進行審閱並翻譯，然後採用。本報告內的資料、意見及預測只反映分析員的個人意見及見解，報告內所載的觀點並不代表申銀萬國集團的立場。本報告並不構成申銀萬國研究(香港)有限公司對投資者買進或賣出股票的確實意見。報告中全部的意見和預測均反映分析員在報告發表時的判斷，日後如有改變，恕不另行通告。申銀萬國集團各成員公司(包括但不限於申銀萬國研究(香港)有限公司和申銀萬國證券(香港)有限公司)及其董事、行政人員和僱員可能有在本報告中提及的證券的權益和不就其準確性或完整性作出任何陳述及不對使用本報告之資料而引致的損失負上任何責任。故此，讀者在閱讀本報告時，應連同此聲明一併考慮，並必須小心留意此聲明內容。

版權所有

聯繫公司: 申銀萬國研究(香港)有限公司, 香港中環花園道3號花旗銀行廣場花旗銀行大廈28樓

其關連一方: 申銀萬國研究所, 中國上海市南京東路99號3樓