



香港地產股否極泰來

隨着香港特首林鄭月娥披露最新施政報告關於房屋方面的政策，近月飽受折騰的香港地產股終於反彈。自8月中起，香港地產股曾經3次短暫反彈，每次均來自憧憬騷亂有可能平息和房屋政策傳聞（政府徵收農地）。今次為第四次反彈，和上3次有點分別，這次政府交出較詳細的增加土地供應及協助首次置業人士（九成按揭）的措施。

官僚原因令開發困難

房屋一直是導致香港貧富懸殊的最大社會矛盾，也是政府多年以來一直不能解決的問題。筆者在9月初的文章已指出香港不是缺乏土地，事實上發展商已囤積了大量未開放的新界農地，政府應積極主動和發展商商討共同開發農地，增加公營房屋供應。

筆者曾經請教地產朋友，試圖了解開發農地的最大困難。結論是要拿政府批准改變土地用途極之困難，政府的官僚令過程接近不可能。原因可能是需要不同部門同意，例如城市規劃、基建交通及環保等。加上可能面對司法覆核的挑戰，及害怕負上利益

輸送的指罵。此外，地產商也可能為了保護利潤，刻意不主動去開發，避免增加供應。希望這次社會運動可迫使政府打破以往的官僚，能加快批准改變土地用途，不只是農地，甚至包括已破舊及老化的工業大廈及舊區重建。

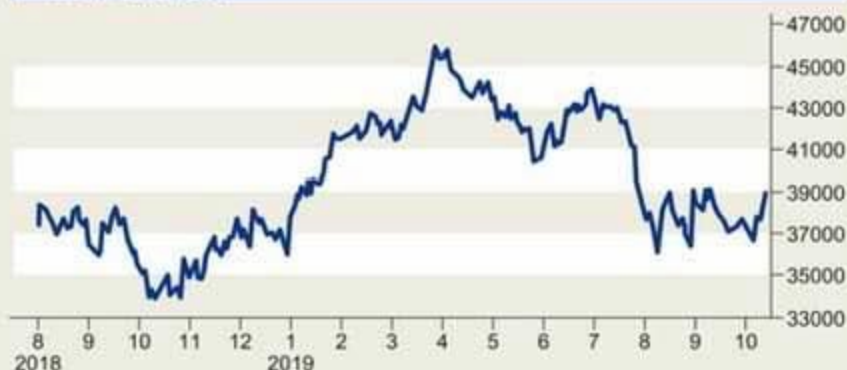
短綫利好港股

假如增加土地及公營房屋供應真的轉機，這可能是解決社會矛盾的Game Changer。自8月中起香港地產股3次反彈完回調，都沒有再創出新低，幾隻藍籌地產股股價圖甚至已形成三底或四底，所以估計大部分壞消息已反應在股價上，筆者認為今次

反彈可能會持續長久一點，突破上幾次的反彈高位。

短綫、宏觀也似乎利好港股氣氛，例如中美口頭上達成首階段貿易協議及英國與歐盟達成脫歐共識。市場不少人懷疑首階段中美貿易協議是否真可以簽署，因為特朗普（Donald Trump）仍未確認是否取消原定於12月徵收的關稅，而中方也沒有確定是否會採購特朗普所吹噓，每年高達400至500億美元的美國農產品。筆者認為由於兩方仍未簽署官方協議，所以在11月兩國領導人於智利舉行的亞太經濟合作組織（APEC）峰會會面前仍各自保留一手，以作交易籌碼。■

恒生地產股指數



筆者曾經請教地產朋友，試圖了解開發農地的最大困難。結論是要拿政府批准改變土地用途極之困難，政府的官僚令過程接近不可能。