

10月新屋销售减半 香港楼市拐点或提前到来

□本报记者 倪伟

香港楼市在三季度经历了蓝筹盘降价、“准地王”流拍、违约率急升之后,再次遭受重磅打击。据美联物业数据,10月香港新建住宅销售交易额跌至112亿港元,剔除假日因素后,已经降至16个月最低水平;同时10月新屋交易数量仅为1130宗,仅为9月份的一半左右。

分析人士称,促使买家退场的原因除了难以负担的房价,还有对经济的担忧。据调查显示,目前六成受访者都对香港未来6个月的经济持悲观立场,四成受访者预计房价将下跌。多家机构也对香港房价发出预警,香港楼市的拐点或来得比预想更早。

楼市降温迹象明显

截至7月底,香港楼价已连涨27个月,仅上半年的涨幅就达到13%,香港也因此连续八年稳坐“全球房价最负担的城市”之冠。但今年8月以来,香港银行业开始加息,香港楼市开始出现降温的迹象。

11月5日香港金管局总裁陈德霖公开表示,香港楼价由8月开始回落,近月成交量明显减少,一手及二手成交量合计共跌48%。

事实上,此前香港房价已经出现了下跌的迹象。据中原地产10月发布的报告,在截至10月初的12周内,被视为香港楼市参考指标的蓝筹盘的嘉湖山庄房价已大跌15%。而近日,“嘉湖山庄”的一套面积为442平方英尺的两房,以456万港元成交,相比同类型单位的最高成交价,降价幅度已经超过22%。与此同时,豪宅卖家亏本甩卖的现象也开始出现。10月22日,沙田九肚山一处房产以1300万港元的价格成交,卖家持有该房产将近四年,此时成交账目亏损6万港元,但算上税款及佣金支出,亏损约68万港元,为区内首宗“流血”出售案例。



新华社图片

房价出现下行趋势,不可避免的带来了大规模的“违约潮”爆发。香港的新房交易,需要支付5%的定金。数据显示,从年初到10月底,香港新房交易中,已发生36起违约案例,而2007年全年仅有9起,数量增长了3倍。今年违约楼盘的成交价,从490万港币到3980万港币不等,意味着选择违约的购房者,需要交纳25万至200万港元的违约金。

机构不断看空

在香港银行业开始踏上加息进程之后,香港的楼市出现了拐点迹象。虽然多年来快速上行的房价使购房者不堪重负,但此轮加息成为了压倒骆驼的“最后一根稻草”。随着年内美国的三次加息,香港银行业也开始上调存贷款利率。香港四大行9月同步上调了港元最优惠贷款利率,此举为2006年来首次,意味着香港超低息环境的终结,也直接导致房地产抵押借贷成本上升,置业人士的供楼负担将会加重,给香港房地产市场带来巨大的压力。

然而市场人士表示,促使买家退场的原因不仅是难以负担的房价,还有对经济的担忧。10月中旬香港研究协会(Hong Kong Research Association)的调查结果称,六成受访者都对香港未来6个月的经济持悲观立场,四成受访者预计楼价将下跌。

里昂证券发布的研报表示,香港的房地产市场正经历15年来最差的宏观环境,利率上升、经济放缓和人民币贬值正冲击着香港楼市,预计未来一年房价会出现15%的回调;瑞银称,预测香港楼价自现在到明年年底将跌5%-10%,还并未完全算入贸易摩擦对香港经济的影响;花旗近期也发表研究报告表示,自2016年3月低位以来,楼价累计已达47%。但以基本面情况估算,预计下半年楼价将回调7%。此外如果股市出现大的调整,也会触发住宅楼价下半年回调;标普预计香港楼市12个月内会跌5%至10%;高盛预期香港住宅楼价由现水平大跌15%;耀才证券甚至预期,未来两年内香港住宅价格跌幅或达40%。野村香港房地产股票分析师则认为,虽然下半年就会看到香港楼价回调,但香港楼价压力更有可能在2019年才真正反映出来。

香港特区政府方面认为,楼市走势还需观察。陈德霖表示,现时尚需时间观察楼市是否已进入下行周期。假如确认,可以考虑适当时候陆续放松逆周期措施的收紧政策。他表示,香港经济和资产市场不确定性增加,下行风险增大,但香港家庭一旦面对周期逆转,应付能力较其他地区要强很多。

利率不断上升 美股回购潮或“降温”

□本报记者 管秀丽

伴随近10年长牛,美股回购规模自2009年起便一路高歌猛进,美股公司累计斥资逾4万亿美元回购股票。今年以来回购趋势不断强化,上半年美国上市公司累计回购逾6700亿美元股票,规模已超过2017年全年创下的5300亿美元纪录,据高盛预计,回购规模年底有望突破1万亿美元大关,刷新历史纪录。就连最近6年都未启动回购计划的巴菲特旗下的伯克希尔哈撒韦公司11月3日也表示,三季度回购了9.28亿美元的本公司股票。

有观点认为,美股自10月以来的震荡走势源于回购“静默期”。不过华尔街多家机构指出,随着利率上升,企业举债回购成本增加,“静默期”后美股股票回购规模或将放缓,其对美股支撑动力也将减弱。

回购或难支撑美股走势

根据美国监管规定,上市公司存

在可能影响股价的非公开信息时,不得回购自家股份,否则将构成内幕交易,因此财报公布期间为股票回购静默期。不过据标普道琼斯指数公司数据,截至上周末,已有77%的公司发布了三季报,这意味着多数股票回购静默期已过,回购潮将再度掀起。

然而值得关注的是,近期公布回购计划的公司中,除洲际交易所、大都会人寿均宣布了新的20亿美元回购计划外,本轮牛市期间一直依赖回购拉涨股价的IBM却宣布2020年-2021年将放弃回购而选择溢价63%并购红帽公司。对此有分析人士指出,与回购股票相比,不少企业高管认为,将现金用来投资或并购更能够“物尽其用”。

另有机构表示,目前美股估值较高、税改政策仍具不确定性,多数企业不愿意将现金用于回购股票。

虽然德银和高盛均认为,在可预见的未来尚无利空消息,投资者没有理由进一步削减仓位的背景下,上市

公司股票回购的归来将对美股股价带来支撑。但更多观点指出,企业度过回购“静默期”后,业绩状况将成为美股增长的主要因素。

分析人士指出,伴随美联储加息,企业回购的动能或将减弱,业绩扩张的可持续性将成为未来美股行情的主动力,目前美股不同行业间的业绩已显著分化,尽管不能确定未来盈利状况,但美股波动率一定会攀升。另有分析人士表示,目前美股投资者非常关注2019年的企业盈利预期,包括利率和原材料成本上升、美元走强、关税等多项变量,也都将在美国企业财报数据中体现,并将左右美股走势。

举债回购难持续

虽然10月份纳指和标普500指数分别创下自2008年11月和2011年9月以来最大单月跌幅,一定程度上降低了回购成本,然而多家机构预期股票回购或将放缓。

INTL FCStone全球市场策略师

Vincent Deluard分析,多年的大规模低利率政策令股息收益高于债息,因此举债回购股票是明智的选择,然而这一切美好愿景都伴随着美联储本轮加息而结束。他指出,高盛等机构此前预计今年将有1万亿美元股票回购规模的预期将“泡汤”。

渣打全球宏观策略主管Eric Robertsen日前表示,美联储自身预计联邦基金利率将在2020年达到3.4%的水平。

对冲基金Artemis也认为,不断上升的企业债务水平和更高的利率将削弱每年5000亿至8000亿美元的股票回购规模。法兴银行则发出警示称,金融危机以来,美股大量回购都是举债完成的。年初国际货币基金组织曾在一份报告中指出,由于股票回购,美国大型公司自2009年以来共计发行了3万亿美元净负债,美国公司债务总额达到13.7万亿美元的历史最高点。此外,美银美林、摩根大通等机构此前也预计,美股回购步伐将放缓。

原油供需或生变数 机构展望分歧加剧

□本报记者 张枕河

美国5日重启对伊朗的石油和金融业的制裁,导致全球原油市场供需或出现变数。然而业内对于油价前景却出现明显分歧,一些投行机构开始小幅调高油价预期,但一些大型石油贸易商却预计明年油价可能进一步下跌,美国产量增加或抵消伊朗原油供应减少的影响。

投行上调油价预期

10月初,作为全球石油基准的布伦特原油价格一度攀升至每桶86美元以上,创下四年来的最高水平。据船务跟踪企业克普勒公司说,美国的制裁使伊朗原油和凝析油的日出口量从6月的266万桶降至10月的176万桶。但由于对全球经济、贸易保护主义和利率上升的担忧,10月以来布伦特原油价格已下跌近16%。

华尔街日报对11家投行的调查显示,这些投行目前预计今年全球基准布伦特原油平均接近每桶75美元,高于目前的72美元。西得州中质油今年均价预计略高于每桶68美元,高于

目前的62美元。上述预期还比9月分别调高了约2美元和1美元。

接受调查的分析师指出,短期来看,油价将受到伊朗供应减少的支撑。摩根士丹利大宗商品策略师Martijn Rats强调,原油市场10月面临的诸多压力可能是暂时性的。他预计到今年年底前布伦特油价将再度触及每桶85美元。

华尔街日报评论称,油价下跌可能伤害美国的能源生产商,后者已成为美国经济增长的重要推动力。

石油贸易商展望悲观

然而几家全球最大的石油贸易商却对油价前景展望不乐观。他们在路透全球商品峰会上表示,2019年油价不会上涨,可能进一步下跌,因为全球经济放缓和美国产量增加帮助抵消了伊朗原油供应减少的影响。

参会的维多公司、贡温、摩科瑞、嘉能可、托克五大石油贸易商,占了全球每日超过980万桶需求的10%。

维多首席执行官Russell Hardy表示,短期内原油市场并不被看好,明年油价的公允价值可能接近每桶70

美元或65美元,而非一些观点设想的85-90美元区域。

贡温首席执行官Torbjorn Tomqvist表示,明年油价可能维持在目前75美元水平的附近。与此同时,大多数生产商也认为,高油价会破坏需求,造成新的供应过剩。

维多和贡温的负责人还表示,伊朗出口可能仍能达到约100万桶/日,高于之前担心的水平。在制裁宣布的5月,伊朗原油出口约为250万桶/日。维多已经将2019年石油需求增长预期从之前的150万桶/日下调至130万桶/日。

摩科瑞能源贸易首席执行官Marco Dunand指出,他预计石油供应过剩将加剧,油价将较当前水平下跌,除非欧佩克出手干预,限制自身产量,缓解供应过剩。“受贸易紧张局势和诸多其他因素影响,需求增长势头很有可能不如最初预期的那样强劲,石油库存可能会增加。如果布兰特原油价格开始进入70-74美元区间,我认为一些产油国将开始考虑自身是否反应过度。”

止步三连涨

恒指5日收跌2.08%

□本报实习记者 周璐璐

5日,此前连涨三个交易日的香港股市低开低走,盘中一度全线跌逾2%。截至当日收盘,香港恒生指数跌2.08%,报25934.39点;恒生国企指数跌1.34%,报10544.92点;红筹指数跌1.91%,报4207.81点。恒生十一个行业指数出现大的调整,也会触发住宅楼价下半年回调;标普预计香港楼市12个月内会跌5%至10%;高盛预期香港住宅楼价由现水平大跌15%;耀才证券甚至预期,未来两年内香港住宅价格跌幅或达40%。野村香港房地产股票分析师则认为,虽然下半年就会看到香港楼价回调,但香港楼价压力更有可能在2019年才真正反映出来。

苹果概念股领跌科技板块。截至收盘,瑞声科技(02018.HK)跌7.38%,舜宇光学科技(02382.HK)跌2.48%。此前包括美银美林、摩根士丹利在内的多家投行表示,因苹果软件商店收入增速放缓、苹果手机销量下滑等因素下调苹果

公司目标价。地产板块方面,中资地产集体下挫。富力地产(02777.HK)跌8.72%,中国恒大(03333.HK)跌6.92%,碧桂园(02007.HK)跌5.25%,华润置地(01109.HK)跌4.04%,融创中国(01918.HK)跌3.33%。

其它个股方面,华润啤酒(00291.HK)高开低走,收跌3.81%。早间该公司发布公告拟斥资23.55亿港元收购荷兰啤酒业巨头喜力的中国区业务。此外,5日挂牌港交所的新股、黄金勘探及加工公司龙资源(01712.HK)逆市上涨,收盘涨3.95%。

耀才证券植耀辉表示,港股难免出现波动,不过相信短期仍有望出现反弹。恒指已连续跌六个月,而恒指历史统计上亦从未连跌七个月,过往连跌过后皆会出现反弹。

CFTC:VIX期货 半年来首次翻至净多仓

□本报记者 管秀丽

美国商品期货交易委员会(CFTC)最新数据显示,截至10月30日当周,有恐慌指数之称的芝加哥期权交易所VIX指数期货持仓为1998手净多仓,这也是今年5月以来VIX期货持仓首次转为净多仓,一周前,VIX期货为10303手净空仓。

10月标普500指数累计下跌6.94%,创2011年9月份以来最大单月跌幅。在美股剧烈震荡的同时,VIX也急速飙升,10月10日VIX暴涨43.95%至22.96,创六个月新高。这与过去几年中VIX指数低位运行

的状况形成鲜明对比。

自2012年以来,美股波动率越来越低,VIX指数从近50降至10,去年4月甚至创下了1998年以来的新低。VIX维持低位也被市场视为全球货币政策维持超宽松状态的必然结果,因此做空VIX成为理智选择。

随着美联储本轮紧缩周期已经加息8次,在流动性日益收紧的环境中,市场波动性也渐渐复苏,VIX突然飙升不再罕见。德银在近日报告中预计,本周美国中期选举,美国政治不确定性升温,投资者押注VIX重新维持高位就成为新的选择。

日本央行行长暗示

货币宽松重要性已下降

□本报记者 张枕河

日本央行行长黑田东彦5日发表讲话指出,鉴于当前缓慢的通货膨胀态势,该行仍有必要继续宽松,但宽松政策不会持续五年以上。在持续的货币宽松政策下,金融机构的实力将受到越来越大的负面影响。

他指出,在企业收益和劳动力市场方面的日本经济数据有“明显改善”。日本的经济现状和物价水平已不再像以前那样被判定是“需要果断实施大规模宽松政策以克服

通缩”。鉴于经济与物价之间的表现差异,日本央行应该“持续”放松货币政策,同时以“平衡的方式”考虑其政策的积极和消极影响。而随着盈利能力下降,地区性银行未来5年、10年至15年可能面临各种挑战,因此日本央行当前政策不会持续那么久。

黑田东彦在其就职的2013年就推出了大规模的资产购买计划,并产生积极的效果,日本股市也随之大涨。然而近年来日本央行货币宽松政策也受到一定诟病,市场预期其从明年开始将逐渐削减宽松规模。

GE资本告别商业票据市场

□本报记者 管秀丽

据媒体11月5日报道,通用电气的金融服务业子公司GE资本日前已彻底离开商业票据市场。

上周,通用电气不及预期的三季报发布后,穆迪下调了通用电气的评级,导致GE资本不再具有资格在商业票据的高等级信用主体市场继续融资。

在2008年金融危机以前,GE资本一度是全球商业票据市场最大的发行方。2007年,GE资本的未偿商业票据余额为1060亿美元。自2008年金融危机以来,GE资本就一直在缩减自己在商业票据市场的

头寸。2015年,其未偿商业票据余额仅为50亿美元。

今年以来通用电气陷入多事之秋,这家美国工业巨头自1907年11月以来始终保持着道琼斯工业平均指数成分股的身份,但该股历史在今年6月告终。10月30日三季报中,公司又将2018年每股盈利从之前的2美元大幅下调一半至1美元,并从2019年起,将季度股息从每股12美分大幅削减至1美分,受此影响,通用电气股价当日盘中跌破10美元关口,这是自2009年4月金融危机期间该股触及9.8美元以来的最低水平。截至11月2日,通用电气今年以来股价累计跌逾45%。

机构预计

iPhone在印度销量下滑

□本报记者 倪伟

据媒体5日报道,产业研究公司Counterpoint表示,预计第四季度苹果在印度的iPhone销量将下降约四分之一,从而导致2018年全年在印度的销量下滑,这也将是iPhone销量三年来首次在印度下滑。

Counterpoint研究主管Neil Shah表示,其渠道调查显示,iPhone在印度第四季度销量将在70万至80万部之间,低于一年前的约100万部。而整个2018年,苹果iPhone在印度的销量将仅为200万部左右,比去年减少100万部。他表示:iPhone的价格越来越高,但其

功能和规格却没有那么引人注目。加之安卓系统的用户大幅增加,对苹果公司而言,其产品已很难再吸引新的客户群。”

苹果最新公布的2018年第三季度财报已经显示,iPhone销量和服务业务收入均低于市场预期,同比增长均放缓,其中今年第三季度在印度的iPhone销量约为45万部,低于去年同期的90万部。另外,iPad和Mac销量均现负增长。

对于iPhone在印度的销量下滑,苹果CEO库克仍然持乐观态度。库克在财报会议中表示,苹果目前在印度遭遇的困难其实是“漫长道路上的减速带”。