

## 经济未见底 香港楼市转暖尚需时日

——访香港城市大学管理科学系副教授、著名香港财经专栏作家曾渊沧

证券时报记者 孙媛

香港经济还要一年才见底

证券时报：我们现在最关心的是，香港经济什么时候能够见底？股市什么时候好转？

曾渊沧：经济从开始恶化到见底有可能是很长的时间。香港经济估计还要一年左右时间才能见底。但股市是经济的风向标，股市一直走在经济前面。2007年10月股市已经从高处跌下，但是2008年雷曼倒闭前经济还很好，2008年初东西还在涨价。往前推，2003年非典时期经济不景气，到2006年才真正看到复苏，但是股市在2003年已经见底，这说明非典最严重的时期股市已经见底。

比较非典时期与此次金融危机，可以看出股市见底与经济见底的时间间隔并无定律。

证券时报：科技股泡沫和非典对此次金融危机有何参考意义？

曾渊沧：IT泡沫和非典对现在的金融危机参考意义有限，只是作为股市的周期表现放在一起谈而已。

证券时报：港股突破万四之后，是不是说明港股已经开始回暖了？

曾渊沧：目前还不能说港股是否回暖了，这段时间股市还是不明朗。去年9月恒指突破万六后，之后半年没有到达过万六点，跌下来后有过两次向万六冲刺的动作，但是都没有成功，现在可以看成是第三次尝试冲击万六的位置。过去这段时间股市一直是大起大落。现在从低潮再次反弹回来，主要是美国开始印钞票之后通胀的预期变强，大家对于资源股的偏好带动股市整体上扬。

对银行板块总体看好

证券时报：内地几大银行日前发布的2008年业绩普遍造好，工行纯利甚至大涨40%多，但是最近包括索罗斯在内的一些人并不看好银行股，你是怎样看待银行股的？

曾渊沧：从最近港股走势来看，银行股表现不如其他板块。中国银行股的外资策略投资者自身现金流紧张，这造成市场信心不稳。相对来说息差收窄的影响要小些，因为银行可以通过增加贷款来补回息差的损失，事实上我们也可以看到，过去一段时间银行的贷款一直有所增加。不过策略投资者的每一次抛售都是机会，抛售也都是一次性的，之后也没有继续抛售的压力，所以对银行板块总体看好。

证券时报：讲到香港银行股就不得不讲到汇丰了，您对汇丰供股怎么看？

曾渊沧：现在的汇丰是一家国际银行，其在香港的业务只占到15%左右，公司受美国和欧洲影响很大。之前汇丰供股的消息被对冲基金提前获知，他们在高价卖空汇丰的股票后又不断制造恐怖言论，造成汇丰股票一度跌到33港元，现在供股结束，相信汇丰会逐渐回复合理价位，但是要回复去年高价还很遥远。

证券时报：汇丰供股并不是单一事件，依照汇丰在香港股市的地位，投资者对汇丰信心的沦丧是不是也代表了对整个香港股市丧失信心？

曾渊沧：应该说汇丰供股对香港影响非常大，前段时间甚至有一些言论指出，香港政府不应対汇丰坐视不理，不能看着国际大鳄将汇丰股票这样压下去，因为这都是香港人的血汗钱，所以政府应该接管汇丰。香港如果不接管汇丰，可能被英国政府占了先机。其实汇丰就是香港非正式的中央银行，所以这不单单是投资层面的影响，甚至是政治层面的影响。早在1997年国际大鳄

狙击香港股市的时候，他们主要攻击恒生指数的期货市场，香港政府动用了上千亿买进了香港的众多蓝筹股，所以港府当时已经是汇丰最大的股东了。但是后来由于舆论压力，政府又将这些股票包装成盈富基金悉数卖出。

香港房价尚未显著回升

证券时报：内地部分地区房价已反弹，您对香港目前房地产市场怎么评价？

曾渊沧：我还没有看到房价有显著回升，但是房地产股价肯定是反弹了。反弹的原因也很简单，因为前阶段跌得太厉害。现在可以看到，有些内房股已经涨到原来的一倍了，但这并不是说房价涨到了原来的一倍，而是投资者信心回升的问题。

证券时报：那怎么看待香港房地产市场？

曾渊沧：香港目前的房产市场是有所稳定，但是房地产要涨也要看经济复苏情况，失业率继续上升的话也势必继续影响房地产成交量。过去一整年香港土地拍卖几乎为零，所以未来五年内没有新的房子供应。

香港政府目前秉持高地价政策，是吸收了 1997 年到 2003 年错误经验之后做出的政策决定。1997 年香港政府认为低房价可以保障大家都有房住，所以大量批出土地，大量建房，但是房价跌下来后没有人买房，因为大家都认为房价会继续跌所以都持观望态度。所以 2003 年香港政府就做出了控制土地供应、维持土地价格的决定，这对香港政府也有好处，因为香港剩余可开发土地也已经很有限了。现在香港主要地产商都跑到内地去开发，而且内地发展比重会越来越来大。

证券时报：您最近好像特别关注二三线股，这方面有什么投资建议？

曾渊沧：二三线股只能用来投机，没有大的基金在买，所以跌的时候可能会更重一点，可能会跌到资产值以下。其实我最有兴趣的就是新股，新股上市积累了部分现金，所以只要将每股现金跟股价相比较，如果现金高于股价，就可以判断是超值的买卖，这是最简单的判断方法。