



各位期權教室學員好，
附上杜 Sir (杜嘯鴻老師)
今天的文章，請參閱。
陳俊謙(Frandix Chan)



專欄 『期權教室』
作者： 杜嘯鴻
2023年2月10日



救房價是寅吃卯糧要提防

今天本欄的標題是上月期權教室策略堂上，派發給學員討論有關內房的講義。

當時在堂上有學員不太理解此句是什麼意義，筆者解釋了子丑寅卯……是中國農曆的時辰，寅吃卯糧，就是此刻吃了下個時刻的糧食，簡單講也就是今天吃了明天的糧食。堂上有位長者學員梁生的見解就更到肉：「寅時吃卯時糧，以目前的狀況睇，卯時糧是還未知是否已有的糧。」這句話實在是講得太精采啦！筆者始終認為，學習最好是在交流狀態下進行，台上台下可以自由發揮，所以教室從來不用 Zoom 網上授課。

去年 12 月中，國務院副總理劉鶴為內地的房地產定調：房地產是國民經濟的支柱產業！這是一錘定音，救房價就是支撐國民經濟，成為國策。



內房「住變柱」當然要扛

房地產對經濟發展有着極大的影響力，經濟學將房地產分 3 種功能：需求（住）、投資（炒）、信用（債），因此產生眾多街坊智慧，炒樓發達的不計其數。在科斯托蘭尼的書中，他老人家也提出，懂得投資房地產比買股票更能賺大錢。不過，既然是經濟學，就有其市場規律。大家一定記憶深刻，引發 2008 金融海嘯元兇就是美國的「兩房」：房利美（Fannie Mae，FNMA）及房貸美（Freddie Mac，FMCC）。其實，在八十年代初期，美國房地產也經歷了非常低潮的時刻。現在，內地史無前例的改革開放已有四十多年，成績有目共睹，經濟發展要經歷一次老美的過往也很正常。

此刻的內地，除了人山人海，就是樓山樓海，筆者調看到人流與樓宇就看到了 GDP。國家主席習近平早就講過「樓是用來住，不是用來炒」，但此刻看，似乎還是炒多於住。中央近期指出房產是「支柱產業」，可見由「住」變了「柱」，是柱當然就要扛。

內房的當務之急是還債，債務是到了第三功能：信用。債到期無法還，新債就難再發行，因此要盡快開工交樓，但有錢才會有人開工，為了籌集資金，各種財技都會用盡，我們外行人不懂，只能看熱鬧，圈中人懂才能看得出門道。

完工交樓後跟着就是要在債期前售出還債，可是有如此大量的樓宇都要急於出售，價格血戰必然。這也就是說，樓宇即使能按債期拋售完畢，地產商的獲利也大不如前，所以筆者的講義用寅吃卯糧，長者梁生認為卯糧未必有，不無道理。

Short Put 碧桂園獲利

另外，如此大量的樓盤，市場有承接力嗎？這點筆者較為樂觀，還記得幾年前開放生育政策，媒體公開號召黨員帶頭生 3 胎，估計售樓時除了經濟政策外，還可能有政治政策號召黨員買樓。

內房債是普遍現象，而且基本上都是民企，與地方政府有着千絲萬縷的關係，因此必須保住企業，不能倒，否則影響更大。在國家扛「柱」政策下，內房債應該能過關。但由於是普遍現象，樓宇廣泛遭拋售就會衍生一個社會問題，那就是香港人都明的負資產，這會引發社會不安。

作為操作期權的散戶，筆者當然落場練身手考眼光，此刻內房股價只能在低價徘徊，主力當然不可能放在內房，但可用投機賺快樂錢的方法。筆者是按 2012 年新世界（00017）的供股策略，本欄 2012 年 5 月 18 日有文章題為〈股票期權：大藍籌小插曲〉作出個案分析，有興趣的讀者可以翻閱《信報》的舊報紙或看收錄在《股票期權》2012 年的文章。這次也是如法炮製，見碧桂園（02007）宣布配售，又聽到副總理定音的錘聲，就 Short Put 配售價 2.7 元，升上 3 元多時見半熟有多就獲利平倉。若感覺快樂，可以重複。



本月 7 日，《信報》有小篇報道，保利要出售與碧桂園所有合作項目，保利是央企，似乎在劃清界線，碧桂園股價回落，但這又是給我等散戶一個「好球」打。

香港證監會持牌人

tosihungfreeman@hkoptionclass.com.hk

筆者為香港證監會 1, 2, 4, 5 號業務持牌人

香港期權教室諮詢電話：

Frاندix Chan (陳俊謙) 5646-8836

Richmond Lai 阿藝(黎智藝) 5322-0580

今期附言：

每月策略堂 Monthly Strategy

本月策略堂 MS 將於 2 月 25 日(週六) 舉行，將會繼續分析內房這個版塊，利用波幅獲利，建議各位參加線上或線下課程。如有提問點唱，請於 2 月 22 日(週三)前提交，杜 Sir 會充分備課並在堂上回答。

主要內容：

身處香港要靈活

要有香港的嗅覺

科技股的長與短

Cigarette Butt vs Great Company

個股分析：

388/981

(主要內容將陸續公佈不斷更新，歡迎提問點唱)

報名及詳情請見：<https://www.hkoptionclass.com.hk/>

課程預告！

好消息！口罩令即將取消，期權教室將在脫下口罩時推出「A+B & C+D」的新課程慶祝香港復常。

本課堂框架與 ABCD 一樣，內容更新，用兩個週六早上 10am - 1pm 完成。

舊學員重讀可享半價優惠，仍未開始操作的學員應該返讀，亦歡迎推介給身邊的親朋好友。

十分期待再次與大家面對面坦誠交流！

若想了解課程詳細，請聯絡 Frandix(5646-8836) / 阿藝(5322-0580)。