

提防樓市再度瘋漲

□大 衛

金針集

歐債危機威脅世界經濟的疑慮略為紓解，香港樓市又蠢蠢欲動。近月二手樓成交與叫價止跌回升，樓價呈現反彈跡象，預期歐美加印鈔票挽救經濟頹勢，當局不能不提防大量熱錢湧進本港，引發資產價格瘋漲的風險。

樓價開始止跌回升

過去一個月，利好世界經濟消息接踵而來，歐元區財長會議在緊急關頭同意向希臘批出新一輪貸款援助以及中國下調銀行存款準備金率，環球股市升至七個月來高位，帶動香港樓市氣氛向好，十大私人屋苑成交連升五周，上月成交近八百宗，為一年來最高，而二手樓價格指數顯示，樓價已掉頭回升，中原城市指數最新一周報九十五點一五，八周最高，對比去年的歷史高位，跌幅收窄至約百分之五。

事實上，本港銀行存貸比率高位回落，加上美國聯儲局聲言維持低息環境至一四年年底，銀行貸款政策比前變得鬆動，個別本地銀行主動調低按揭貸款息

率，爭奪樓按市場佔有率，成為近月樓市起動的催化劑。

金管局總裁陳德霖對近月樓市回暖表示關注，留意到樓市去年六月開始降溫以來，樓價累跌約半成，但今年二月樓市氣氛好轉，交投與叫價齊升，有需要適當維持銀行體系穩定的監管措施。

其實，本港樓市去泡沫化速度非常緩慢，樓價調整幅度始終有限，泡沫風險猶在，背後主要有兩大因由。

資金充斥難除泡沫

一是市場上充斥着大量資金，而且規模可能進一步擴大。歐央行剛啓動第二輪三年長期再融資操作，為歐洲銀行提供無限量的低息貸款，變相量化寬鬆貨幣措施。此外，美國未有完全關上QE3大門，目前樓市與消費不振，失業率高企，經濟動力不足。換言之，歐美同時開動印鈔機，全球資金氾濫情況恐變本加厲，本港不易將資產價格泡沫擠出。

二是住宅供求仍然處於失衡狀態，預計今年住宅落成量增加至一萬二千個，與港府訂下每年提供二萬個私人住宅單位目標有很大差距，住宅供應最快才在明年開始增加，在此之前，樓價可能再被大幅炒高。

因此，當局必須制定一套應對方案，提防樓市再癩。首先，維持進取的賣地政策。港府本年度賣地的面積與金額均打破九七年樓市高峰期紀錄，分別達到三十五萬方米與六百三十六億元，只要進取的賣地政策不動搖，可有效遏抑樓價升勢。

應檢討高地價政策

其次，適當檢討目前的高地價政策。若然港府對地價堅持「企硬」，沒有因應市況適度調整出售地皮的底價，將不時出現流標或流拍的情況，以為這樣不會賤賣土地，實際上重蹈過往的覆轍，造成土地供應減少，種下日後住宅供應不足的惡果。

第三，樓市泡沫未除，本港銀行樓按政策過度進取，不利銀行體系穩定性。目前不是放鬆按揭成數上限的時候，金管局須緊盯銀行的信貸業務情況，必要時作出干預。

總而言之，從近期二手樓市場頻現買家追價與業主反價現象來看，樓市反彈之勢有餘未盡，擔心住宅供求失衡的局面未扭轉過來之前，樓價隨時爆升，當局應提高警覺。

電郵: kwlo@takungpao.com.hk



◀金管局總裁陳德霖坦言，關注本港樓市交投與叫價反彈齊升跡象，於有需要適當維持銀行體系穩定的監管措施

TCL多媒體毛利率改善

□勝利證券 高 鵬

券商薦股

隔夜美國股市走好，恒指高開後保持高位震盪，收報21562點，上漲174點或0.81%，全日成交總額為613億港元，較上一個交易日減少約11%，其中，地產金融股表現較強。

環球股市表現，隔晚美股收高，昨日歐洲股市早盤多數高開，亞太區股市多數上漲，滬深兩地股市雙雙收高。

消息方面：中國截至2月26日，工、建、中、農四家大型銀行新增人民幣貸款1763億元，低於市場預期的3000億元水準；中國2011年減持82億美元美國國債，這是首次年度減持；住建部重申房地產調控政策絕不會鬆動；央行聯合各部委發布稱，銀行應支援水利融資平台公司、水利建設貸款資產證券化。

美國方面，美聯儲預期今年經濟將增長2.2%至2.7%，增速不會比2011年下半年快很多；在截至2月25日的一周中，申請失業金人數環比下降2000，經季調的總數降至35.1萬，好於預期；1月的消費者開支環比增長0.2%，這高於去年12月的環比持平，而個人收入增長0.3%，已連續兩個月上漲；1月份營建開支環比下滑0.1%為6個月來首次下降；同時宣布啓動一

項1.8億美元的計劃，以通過研發創新技術支持美國海上風能項目發展。

歐洲方面，歐盟27國中的25國領導人3月2日正式簽署「財政契約」，兩個未簽署的國家為英國和捷克；德國1月名義零售銷售同比上升3.5%，而實際零售銷售同比上升1.6%，升幅高於預期和前值；歐元區各國財政部長周四批准「歐洲金融穩定制」為希臘的債券交換交易籌集資金。此外，IMF發布報告表示，近期的政策和金融市場發展，已令全球經濟大幅下滑的風險顯著降低。

綜合來看，美國與中國關鍵經濟數據持續向好，提振市場信心，同時，內地兩會臨近，市場普遍預期將有利好政策出台，另外，歐洲央行推出兩輪LTRO共為市場注入資金高達一萬億歐元，且屬於高能的基礎貨幣，這對資本市場是極大的支持，值得關注的是，歐日英等均向市場注入貨幣令本幣貶值，推高資產價格，可能迎來新一輪的貨幣戰。投資策略方面，大市繼續受貨幣政策支持，關注優質資源股。

個股推介：TCL多媒體（01070）全年整體LCD電視機銷售量1086萬台，按年增長45.5%，成功扭虧，期內LED電視銷量佔比增加，庫存與毛利率也得到改善。預期隨着內地拉動內需的政策扶持與公司多媒體海外業務的發展，前景看好。值得關注。



政經才情

外圍風起雲湧時 A股再上

□容 道

仍向上行，我會準備再次沽貨套利，進一步提升現金水平至50%，以穩住戰果！

周四港股一輪震動，雖然周五又好似回穩；但因一段時間港股領先亞太各市場先作一輪爆升，最近一周在資金流向影響下，只能在高位徘徊了。

莊家只能操控大市指數，但對托住個股則沒有花這麼多的心思了。所以在資金市出現鐘擺情況時，有些個股沒有太多人炒或被照顧，開始沒有秩序地下跌，在我的觀察系統內，已發現不少具投資價值的愛股，開始進入可買進的價格範圍了。相信下周有出手買便宜貨的機會。

於此時勢，我建議大家炒股不炒市，不應對指數或相關工具／產品抱有太大的幻想，則應可在這期波段操作中有所斬獲！

http://blog.sina.com.cn/yongdao2009

板塊尋寶

□贊 華

民生轉型凸顯優勢

民生國際（00938）已原則上成功進軍內地小額貸款，公司日前宣布獲授予購買萬穗銷售股份，相當於萬穗已發行股份61.67%，代價1.48億元人民幣，與去年尾公布的交易條款相同，只因萬穗屬內地公司關係，致收購需於4月2日或以後才可完成。

過去依靠珍珠珠寶及內地房產業的民生國際，往績平穩，且前景一般，如今正式拓展內地高增長的小貸款業務，可望帶動集團重現活力。近期股價已累升逾兩成，反映轉型因素備受看好，不妨在0.6元樓下收集，短線上望0.8元。

舊有業務前景一般

民生過去經營的兩項核心業務，雖仍錄得盈利，但前景一般。據集團截至去年9月底止半年度業績，股東應佔溢利為1700萬元，增長12.6%。不過，集團期間收入實際倒退12.1%至1.98億元，盈利仍有增長只賴銷售成本下降。

另外，歐洲一向是集團最大之市場，受歐債危機所累，上半年度對歐洲之銷售淨額已下跌3%至7430萬元，歐洲今年整體的經濟前景仍難以樂觀。至於北美及其他地區上半年度合計銷售淨額，增加18%至8050萬元，表面上理想，但北美地區經濟仍陰霾密布，是以集團在內地市場尋找新出路，可說是明智之舉。

張化橋帶路增勝算

再者，民生這次所走的新路有「民企之父」稱號的張化橋作首公竹，成功率看高一線。民生收購的萬穗，其董事長乃張化橋，民生還已委任張氏為公司之執行董事及行政總裁。觀乎萬穗近幾年業績，09年度稅後盈利337萬元（人民幣，下同），2010年賺1784萬元，2011年首9個月則已達1841萬元，足見增長強勁。

集團完成收購61.67%萬穗股權後，還有權以每股作價不多於1.25元多購入萬穗5000萬股，即作價不多於6250萬元可多購9.58%股權至71.25%。以內地近年小額貸款市場增長之強勁情況看，相信民生最快年內會行使增購權。

民生國際近一個星期的成交雖見增加，但相對而言，買賣仍算疏落，相信與市場未看清公司前景有關，但隨着集團落實收購萬穗，未來併購將陸續有來，加上張化橋效應，前景看俏。

外資點評

美銀睇中信泰富16.5元

美銀美林發表研究報告指，中信泰富（00267）全年純利92.33億元，核心純利按年升37%至69億元，低於該行預期4%，亦遜於市場預期8%，因特鋼業務表現較預期差及稅項支出增加所致。

管理層表示，有信心首兩條澳洲鐵礦生產線如期於8月及12月投產，並預期生產成本與當地同業相若。至今已投入的資本開支為71億美元，第三至第六條線則未有計劃。該行預期，整個項目的資本開支為100億美元。

特鋼業務盈利為23.36億港元（不包括一次性減值虧損），按年升11%，其中60%於上半年產生，下半年特鋼業務受需求低及高成本壓力所困擾。該行預期，今年業務仍然維持嚴峻。

該行將預期資產淨值由26.8元調低至23.5元，以反映澳洲鐵礦項目價值下降。基於其預測資產淨值折讓為30%，將目標價由18.7元調低至16.5元，維持其「買入」投資評級。

心水股

希慎興業（00014）
北京控股（00392）
民生國際（00938）

頭牌手記

□沈 金

昨日港股止跌回升，幾乎收復前日的失地，恒指升一七四點，收二一五六二。國企指數收一一七三八，升一三六點。全日總成交六百一十二億元。

內地深滬股市急升，支持了港股的反彈，加上滙控、中移動、內銀股、內險股、內房股全面報升，令升勢得以延續，雖然仍有獲利回吐，但買家的吸納意向明朗，所以回吐也吐不低股價。下周開兩會，相信會對內地股市有正面的利好影響，港股跟內地市遠比跟美歐市的慣性為大，故整體而言，儘管二二〇〇〇的阻力非輕，但在二一〇〇至二二〇〇之間的波動上落，還是可以辦得到的。一切視個股的業績而定，業績好的，令市場有驚喜，自然上升，否則就要回落。例如昨日越秀地產在宣布後昂然升逾一成，表現之佳，令人側目，連帶同屬窗口股的深控、粵海、上實等，也有「愛屋及鳥」之效。這裡面對深控、上實較為看好，不妨留意其動態。

我新近提示趁低收集的美麗華（00071）昨日克服了滙豐證券的長氣沽盤，收八元四角七仙，升一角三仙，似乎出現突破，現在離三月二十日公布末期業績還有一段的時間，我估計業績會十分可人，因為美麗華主業的酒店、零售、餐飲都是去年最紅火的生意，加上中期業績已大幅增長，末期更上一層樓應無疑問，第一個目標是看九元，且看能否達標了。

下周四是希慎（00014）派成績表的日子，這是另一隻被基金看好的股份。希慎廣場已拆圍板，十分壯觀，可想像這幢希慎新旗艦樓年可以為希慎帶來多大的收益。中區租金太貴，部分租戶有東遷計劃，正好迎來希慎廣場的開張，可謂天時地利人和，三者俱得。希慎是一隻可攻可守的優質股，值得作較長線的持有。

滙控被惠譽調低評級，但昨日股價不跌反升，說明評級機構的魔棒不靈。滙控在港人心目中的地位絕對不是一家評級公司可以隨便抹去的。

希慎興業(00014)



經紀愛股

北京控股·金沙中國

□AMTD證券及財富管理業務部總經理 鄧聲興

港股過去一周在21000至21700點區間上落，走勢平穩。恒生指數全周上升156點，每日平均成交量為655億元。技術上，恒指仍企穩於10天線（即為21466點）之上，預料短期在21400至22000點區域上落。

是次建議的兩隻股份，分別為北京控股（00392）及金沙中國（01928）。

北京控股去年上半年營業額達156.4億元，按年上升2.7%。其中，管道燃氣及啤酒業務，分別貢獻54%及43.1%。集團亦持有北控水務（00371）的44.49%股權，從事污水及自來水處理業務。

內地「十二五」規劃鼓勵使用清潔能源及水利環保，相信集團可受惠國策。而北京市內的四個主要熱電中心之煤改氣工程即將完成，預料有助增加銷售收入。投資此股目標價位在54.7元，止蝕價於47.4元。

至於金沙中國方面，集團去年底止全年純利錄得11.3億美元，按年增長69%；調整EBITDA達15.76億美元，按年增加29.6%，期內，收益淨額為48.8億美元，按年升17.8%，各業務分部的收益淨額均上升，反映其加強與中介人的關係而推動VIP業務增長的策略取得成功，以及綜合度假村業務增長理想。

集團旗下位於路氹項目預料於三月投入營運，第一期包括200張中場賭枱及140張VIP賭枱，預料新項目有助刺激盈利。投資此股目標價在33元，止蝕價則在27.5元。

（筆者為證監會持牌人士及筆者未持有上述股份）

北京控股(00392)

