

# 樓價破頂 乾升格局

□大衛

每呎已突破六千元，令人憂心樓價再現瘋漲。

## 成交量未返回高峰期

不過，樓市是否已開展新一波上升浪，現時仍言之尚早，需待進一步觀察。首先，成交量未配合樓價創新高，欠缺持續上升動力。據土地註冊處資料顯示，上月住宅物業買賣宗數一萬一千餘宗，涉及金額五百九十億元，比較港府徵收額外印花稅前所創下每月一萬五千宗成交、涉資近七百億元的紀錄，仍有一段距離。同時，過去的周六周日，十大私人屋苑二手樓成交降至僅二十二宗，如此淡靜市況，怎能強說樓市轉勢向上？這反映過去一兩個月樓價升幅過急，買家態度轉趨審慎，不大願意高價追貨，造成二手樓市場「量跌價升」，呈現乾升格局。

其次，樓市面對政策風險不低，面對新高的樓價，買家必然步步為營，觀望當局會否出招遏市。財政司司長曾俊華與金管局總裁陳德霖一再預警資產泡沫風險重臨，尤其是近期本地銀行再次以減息搶奪樓按市場，成為樓價急漲的催化劑，不排除當局出其不意加碼遏樓市。

## 政策風險高買家觀望

同時，市民期待觀望新特首上場推出的土地與房屋政策，可應對置業難問題，包括增建公屋與居屋，以及開拓更多的發展用地來源，例如已解禁的二十多公頃邊境用地，可以善加利用，足以左右中長期樓市走勢。

第三，港府年前增推土地開始見效，本港住宅供應從今年開始穩定回升，有助遏抑樓價升勢。差餉物業估價署預測今明兩年住宅落成量分別增長百分之二十五，明年落成量接近一萬五千個，為七年來最多，如果落成量增長速度保持下去，三年內住宅落成量可達到二萬個目標，換言之，樓市逐步進入住宅高峰期，供求失衡現象將會逆轉。

其實，世界經濟環境繼續陰雲密布，歐豬國債務問題未解，日前西班牙拍賣債務反應差，再度觸發金融市場拋售，金股匯市應聲急挫，市場情緒突然間再度變得悲觀起來，香港樓市也可能由絢爛歸於平淡。

電郵：kwlo@takungpao.com.hk

## 金針集

近月香港樓市回勇，在有家與炒家爭相入市下，完全收復先失地，不少屋邨單位成價創新高，超過九七年水平，整體二手樓價接近破頂，但環球經濟前景依舊不明朗，歐債頑疾不時復發，加上二手樓成交量遠未重返樓市高峰期的水平，呈現乾升格局，上升動力恐後勁不繼，當心樓市復蘇只是假象而已。

## 港島樓價創歷史新高

由於希臘獲第三批三輪貸款救助，歐債危機得以暫時紓解，而美國就業數據持續改善，增強經濟好轉信心，刺激環球股市在今年首季勁彈逾一成，從而帶動去年中開始調整的香港樓市也告止跌回升。二手樓價指數連升六周，累升百分之七點二，終於扭轉去年中以來跌勢，其中香港島二手樓價更創出歷史新高。毫無疑問，目前樓市瀟灑樂觀情緒，各大私人屋苑二手樓價紛紛創出新高價，位於新界屯門二手樓價

## 頭牌手記

□沈金

# 人棄我取買工行中行

假前港股反覆偏軟，主要受美股回挫的心理影響，儘管內地股市回升，仍起不了激勵作用，相信這同長假前買意減退有關。

恒指昨收二〇五九三，跌一九七點。最低時跌至二〇四〇四，挫三八六點。國企指數收一〇七四四，跌一四四點。全日總成交四百九十億元，較假前減少一百四十一億元。

四月期指收二〇五〇七，低水八十六點，成交七萬七千手。

昨日當指數跌至二〇五〇〇關時，好淡均見互有攻守，最終好友還能守住二〇五〇〇關，算是有了交代。對於下周二長假後復市到底是一個怎樣的市況，沒有人能作準確的預測，但無論好淡，我頭牌認為最好還是自己計自己的數。如果買優質股作中長線投資，現在可以考慮第一注。假如目的是「炒」，走短線，則在不明朗市況下，還是按兵不動為宜。因為目下的市情乃「宜揸不宜炒」——投資可以，炒上落並不容易。

昨日表現較好的是內房股及公用股，內房上升，可能是前一陣跌過所致。至於公用股，升了煤氣、中電，屬於避風塘作用，亦是不足為怪者。

內銀股前強力回升，但昨日就慘遭沽壓，市場傳溫家寶總理批評國有大銀行「暴利」。到底上文下理如何，要小心閱讀才可。我認為市場昨日的反應過火，升了民生銀行亦有多少搞笑性質，雖然民行業績好，但內地開放金融業而向民營傾斜，我估計還未是時候，像溫州來個試點當然可以，大規模叫民間辦銀行，但又無法律適當監管，這是不負責任的做法，溫總不會作此決策也。正因為相信國有商銀地位不可動搖，趁回落執平貨，錯不到那裡去。昨日，我在四元九角九仙和五元吸入工行（01398），三元一角二仙買入中行（03988），屬人棄我取的選擇。

## 財經縱橫

□趙令彬

# 梁班子利推本港經濟發展

香港局勢陷困令人心思變，期待下任特首的新班子能加以改善。這能否實現主要看兩點：一是梁振英政綱及其班子，政綱要恰當而班子要能有效將其落實，二是社會各方要配合，同心合力克服落實障礙。前一點情況比較理想，但後一點則不明朗性很高。

梁班子接任後，首要任務是在改善民生及搞好經濟上做出成績，既要先拿出一點能在短期見效的措施以便打響頭炮，又要推出中長期的措施以使各方能對前景更具信心。需要積極行動的具體政策領域有幾項：收窄貧富差距紓緩社會矛盾，管好經濟運行特別是妥善處理樓市泡沫，推動產業升級轉型，和促成兩地經貿交流穩步發展，並由此深化經濟融合。

在紓緩民困及社會矛盾，由於梁振英出身貧寒，對民間困苦有較深了解，加上他勝選後能落區親聽各方訴求，故可更貼切更有針對性地提出解困措施，一方面能幫到真有需要者，另一方面又不致因濫派而浪費公帑。從短期看可對最低收入層多放水，從長期看則要解決在職貧窮，實際收入中位數停滯甚至追不上通脹，和低層收入者比重上升等分配上的深層結構性問題，否則社會難安。紓困辦法包括強化醫教等公共服務供給，並通過發展提供優質就業。

在管好經濟上，當前香港正面臨「內憂外患」兩方壓力：外患是歐美危機的不利影響，但這在內地支持下尚易應付，經濟所受衝擊不致太大。內憂是樓市價高不能不降又不能急降，要安排好軟著陸，難度甚高。幸而梁振英對地產事務具專業背景了解尤深，故可更好地掌握有關的政策操作。

經濟發展方面，新班子必須加大推動支柱產業升級轉型和開拓新興產業的力度。梁振英專業出身，對工商及企業事務熟悉，因此對發展的微觀及宏觀層面均有較多認識和經驗。政綱中已提出了不少有關建議，包括建立一系列具針對性的專門機構如金融發展局，資訊及科技局和文化局等，若運用得宜可從調研、規劃及政策制訂等各方面引領產業發展。同樣重要者是，要結合產業發展與兩地深化合作的政策，使兩者能有良性互動。梁作為專業人士，多年來在聯繫本港專業界和促進兩地專業合作上，參與甚多而富有經驗，故對加快兩地服務業及CEPA的各項合作，應可駕輕就熟。

顯然，梁上任後對上述各主要施政任務的推行，正好適逢其會，大有發揮領導才能的空間，在正常情況下預計可做出一定成績。但仍令人擔心者是，本港在選戰後的社會及政治環境，會否帶來更多的施政阻力？特別是有某些勢力會否不擇手段地干擾施政？故事態如何發展仍待觀察。

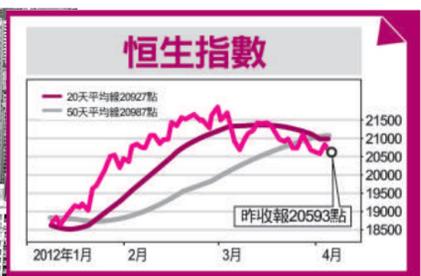
## 個股點評

### 中信購里昂證券恐存隱憂

德意志銀行將中信證券(06030) (滬：600030) H股評級降至「持有」，並將目標價降低1%至15.61元。報告指出，中信證券擁有強勁資本基礎，兼作為行業領導者，相信受惠內地資本市場急速發展。但有關其收購里昂證券的計劃可能出現執行風險，或對股價造成壓力。該行維持內地經紀商正面看法，較看好純經營內地業務的招商證券(滬：600999)。並將中信證券今年明兩年度盈利預測分別下調21%及37%，反映去年疲弱業績遜預期。不過，仍對長線盈利前景感正面。中信證券商談全購以香港作基地的里昂證券。收購時間表及代價仍未落實。

## 心水股

- 工越富
- 行(01398)
- 秀(00123)
- 力(02777)



◀香港島二手樓價更創出歷史新高

# 民企風暴 茶杯風波

□東盛證券投資管理總監 施祖文

## 乘時待勢

聞文有感！

前天看了一篇標題文章：「長線投資變成笑話」！感受現代充斥真偽莫辨的引論與假設！現今投資者如墮五里霧，五指莫辨，投資、防守？三岔路口，何去何從？以己所見與友人前輩所序，短線投資如進刀光劍影之地，「勝利者」，莫如歷史上傳奇的炒賣之王，「李佛摩（Jesse Livermore）」也是悲劇終結！短暫的風光，只是浮光掠影，歸根結底，不成氣候！常態熊市三年、熊市一年半、混沌半年，五年為一期！終點總比起點高！人類的歷史已證明長期累月，我們正在進步！那麼，我等還要疑惑長線投資的價值嗎？是心動不是樹在動！民企風暴是心動，是茶杯內的風波！我們先建立分析基礎以現金流為定位，確立有形利潤為本。總不會墮入虛疑的陷阱！分散投資、注意成交量是簡單的法門！高風險項目（股票）可以用控制投資量以減小損害的機率！低風險何以相對投入較多的投資，這正是債券比證券市場大的基因！

如果論因！業績是果、運作是因！業績公布期間，投資者正好在此刻以果論因，好好實習！

總體所見內銀板塊利潤可觀，是得益於中國進入新階段發展的中堅分子。比鄰板塊，保險行業所得利益更深！在歷來的歐美先進國度，保險業比銀行更享

受成長的利益，銀行業以高槓桿，以一成資本投放十個生意額，加上利息率與業務的槓桿，營運比率超然！然而銀行業務上的困惑是以短期的借貸投放到較為長期的投資上，風險不消！相對的保險業，是以投保人的長期資金投放到較短期的投資上，是真正的保險資金！相今為實，中國人壽（02628），業績不堪入目！市場份額波瀾可危！保險業勢優而公司不濟，何不轉投節節上升的中國財險（02328），業務正處初春、盈利率正剛開始上升！盈利80億元增長52%，初露頭角顯露財務保險進入盈利期！如以人壽保險作挑選，可以買進平安保險（02318）利潤195億元增長12.5%，是人壽行業在投資方面增長放緩的效益。我們期望投資前景會轉好！再者，論及消費行業，以華潤創業（00291）的多元化為標準：總體不見突出，只有啤酒類別叫好！啤酒以穩定的消費品領先！可見青島啤酒（00168）的可投資性。再看，內房板塊，壓力不小，而不小內房股以良好的業績表現眼前！一為墜後的效應，二為利率低下，三為民間對房產的渴求。低息下，負債累累的綠城地產（03900）反成極大得益者，以大槓桿營做大利潤，可以買進！而以本質見稱的方興地產（00817）利潤也見突出，增長37%到23.4億元。結尾簡說南方航空（01055）以高負債與高營運可得益於低息效應，而控制以油價上升的壓力才為要點！中國海外石油（00883）當然是得益者！

shizuwen99@gmail.com

# 新華保險業務增速領先

□勝利證券 高鵬

## 券商薦股

隔夜美股走低，港股早盤大幅低開，其後受國內股市上漲帶動，跌幅收窄。恒指收報20593點，下跌198點。消息方面：中證監將QFII的整體投資規模擴大到800億美元，同時RQFII投資額度新增500億元，是專門用於投資A股ETF，且不受試點辦法的股票和債券投資比例限制；社保基金理事長戴相龍介紹，將來養老金投資股票最高40%；2月份全國百家重點大型零售企業零售額同比首次呈現負增長為-7.99%；三部委確定將對符合條件的項目進行可再生能源電價附加資金補助；季節性調整的滙豐3月份中國服務業PMI為53.3，較2月份的53.9小幅下降。美國方面，美國3月ADP就業人數增加了20.9萬人，低於前期的21.6萬人，但高於預期的20萬人。歐洲方面，歐央行宣布將基準利率維持在1.00%不變。

## 經紀愛股

# 工行短期料挑戰5.36元

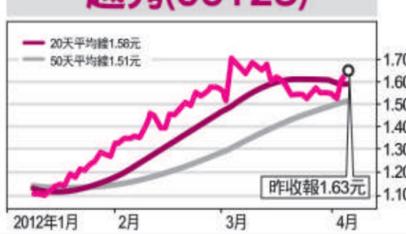
□恒利證券 余君龍

可重返10天移動平均線之上，挑戰50天線的5.36元可得。

至於工商銀行的基本分析強，集團業務是典型銀行提供全面銀行以及相關服務，是中國最大的銀行。由於中國經濟仍然維持平穩增長，市場預期業務發展前景樂觀，雖然投資機構及基金等對中資銀行股集資有戒心，影響短期入市策略，但料無礙中長線股價走勢，亦不影響股價上升潛力。因此從宏觀分析，集團業務及盈利維持強增長，以現金水平計算，市盈率只在7倍以下，反映股價偏低，成為資金入市吸納的根據。

伺機在5元邊吸納，第一個上線目標在5元7角阻力區，而中期升勢可上試6元2角水平，止蝕位於年初短期升浪起步點的4元62。

## 越秀(00123)



## 經紀愛股

# 越秀·富力

□AMTD證券及財富管理業務部總經理 鄧聲興

港股本周只有三日市。受到西班牙拍賣結果未如理想，以及美聯儲表示推出新一輪量化寬鬆政策的機會降低，恒指在假期前一個交易日下試250天線（20705）水平。恒指全周升38點，平均每日成交量為525億元。恒指失守250天線（20705），短期走勢仍弱。支持位在20000，阻力位在20700。

是次建議的股份分別是越秀地產（00123）與富力地產（02777）。

越秀地產3月份合同銷售金額同比大幅上升779%至20億元人民幣，而合同銷售面積更大幅上升1149%至19.24萬平方米。今年首3個月，累計合同銷售金額上升117%至31億元，而合同銷售面積上升212%至27.64萬平方米。數據反映出集團受惠內地房地產市場的剛性需求隨着價格回落而轉強。相信集團全年合同銷售額可達到100億元人民幣的目標水平。另外，廣州IFC亦開始帶來穩定的租金收入。事實上，該項目的價值亦大大提升，有利集團重估資產價值。目標1.8元，止蝕於1.5元。

富力地產3月份整體銷售持續平穩增長，期內協議銷售額達30億元人民幣，銷售面積約23.2萬平方米，較上月分別增加25%及3%。首3個月總銷售收入合共66.28億元人民幣，總銷售面積約54.45萬平方米。當中，廣州、北京和天津等地的項目銷售理想。而今年銷售目標按年提升12%至320億元人民幣。此外，去年淨負債比率已大幅降至86%，手頭現金達90億元人民幣，反映負債及現金流狀況已改善。目標11元，止蝕於9.36元。

（筆者為證監會持牌人士及筆者未持有上述股份）

## 富力(02777)

