

地價堅挺 樓價難跌？

□大衛

價為四千五百元。至於馬鞍山落禾沙彩沙街，可建樓面五十六萬二千方呎的住宅地皮，成交價格則為二十九億零一百萬元，遠較預期的二十四億為高，折合每方呎樓面地價為五千一百元，打破馬鞍山住宅地皮新高。

上述兩幅住宅地皮成交價，反映地價並沒有因為港府出兩狼招而下調，完全不受近期樓市氣氛逆轉所影響，究其原因，可歸納出以下因素。

長實高價搶地有因

一是今次招標兩幅將軍澳與馬鞍山住宅地皮，雖然屬於限量地，但兩幅地皮都是臨海地，加上分別接近港鐵與馬鐵站，新盤銷售有較大保障，故此地產商出價特別進取。

二是地產商不惜高價爭地，不是在該區已擁有多幅地皮，就是為了搶佔發展據點。投得將軍澳住宅地皮的新鴻基地產，早在該區成功購得多幅地皮，連同昨日投得的地皮，可規劃出大型住宅物業項目。

至於馬鞍山住宅地皮，地價顯然超常，買家長實

出價異常進取，實在迫不得已，除了該地皮臨海之外，還有該地皮毗鄰恒基地產迎海新樓盤，可併入迎海發展計劃之內，恒地對地皮志在必得，長實若要「截糊」的話，非出高價不可，相信這是地皮成交價遠超預期的因由所在。

由於上述兩幅住宅地均是搶手臨海地皮，受到這特殊因素支撐，地價才在淡市之中不跌反升，甚至再創新高。一些質素稍遜、位置欠佳的住宅地皮，相信地價追隨近期樓市市況逆轉而下。

經濟轉差供應漸增

值得注視的是，目前住宅地價堅挺不能預示樓價難跌，升勢可以持續下去。地產商買入地皮至推出樓花預售有一段時間，期間本港經濟環境可能受到外國利淡因素影響而轉差，當中主要來自歐債危機與美國財政懸崖威脅，再加上未來住宅供求逐步走向均衡，達到每年二萬個單位供應目標，多年來樓價只升不跌的神話將會破滅。

電郵：kwlo@takungpao.com.hk

金針集

港府推出兩狼招過樓市後的首次賣地，成績出乎意料之外的好，將軍澳與馬鞍山兩幅限量住宅地，均高於市場預期價格成交，尤其是後者，每方呎樓面地價突破五千元，創出馬鞍山住宅地價新高，令市場大跌眼鏡。

臨海因素支撐地價

港府剛剛調高額外印花稅率至最高百分之二十，以及引入買家印花稅，以針對外地與本地公司名義買家，令一手與二手樓市成交萎縮，更現業主減價與買家撻訂情況，因而市場普遍下調上周五截標的將軍澳與馬鞍山限量住宅地皮成交價一成，原因地產商競投意欲與出價難免受到影響。

不過，將軍澳第六十六D二區，可建樓面面積五十六萬三千方呎的地皮，成交價為二十五億四千五百萬元，比預期的二十五億元略高，折合每方呎樓面地

財經縱橫

□趙令彬

中國新核電計劃務實

去年初因日本發生核災難，導致全球重新檢查核電計劃，不單新建項目被擱置，一些國家如日本及德國等，還宣布停用核電，計劃把現有電站也逐步關停。中國亦公布了修訂後的新核電計劃，發展步伐會審慎得多。

中國的新計劃主要有三大重點：(一)恢復建設核電站。(二)只安排較少數的項目上馬，且只限於沿海地區。(三)按當前全球最高的第三代安全標準建設。這表示一些項目將要擱置(如內陸及第二代電站)，總建設規模也將大為縮小。有估計指中國目前運作中的核電站裝機達12.6GW(百萬千瓦)，批准建設的有32GW，有計劃興建和處於前期工作的待建項目逾53GW。由於批准或待建項目的減少，將不會導致原計劃在2020年建成80至90GW的目標，而只會剩餘60餘GW。規模收縮及上述三點是否合理均值得探討。

首先，繼續建設十分合理，科技發展必有挫折，絕不能因一些災禍或問題便因噎廢食。要注意的是：(一)科技發展必將令核電安全度及效益不斷提高，目前流行的二代電站已比日本及前蘇聯出事電站的水平提升很多，三代及之後電站的水平又將更高。(二)核電是減排降污的重要選擇之一，是化石能源的重要替代品。有評估指德國想以可再生能源替代核電未必現實，因成本會過高。如果轉用煤、油等發電，則溫室效應更難以受控。核電災難是發展中的問題，只能以繼續發展來解決，關鍵是吸取日本的教訓。修改發展計劃便顯示，中國已吸取了教訓而更重視安全操作。

其次，在初步發展時期把核電建設限於沿海亦算合理。原因是沿海乃用電最密集地區，而同時也是能源蘊藏相對少的地區，故給予優先發展核電基本合理。這樣便可減少西能東運及北能南運的損耗。

最後，以第三代為最低標準，亦符合當前的核電產業發展狀況。由於三代技術已開始登場，故再投巨資去建三代以下電站，建成便已落後一截。特別是中國的核電發展起步較慢，故更應重視跨越式發展，加快進入三代水平。

可見上述三點都屬合理，而收縮建設規模也同樣合理，主要原因有：(一)中國煤、水及風電的發展潛力仍大，並無必要急於擴大核電供給。(二)第三代核電仍在初步發展階段，還未有一個此代電站在運作中，最早建成的首個很可能就在中國。因此採用三代技術帶點試驗性質，要先等在建電站落成並順暢運作後，才適宜大規模推廣。(三)中國的三代設備國產化率或較低，令電站建設的成本及風險上升，故建設步伐應配合國產化率的提升，從而增強電站效益。

異動股

比亞迪急升

□羅星

港股昨日略為低開，一度跌逾百點，但其後在美國總統奧巴馬成功連任的消息一出，指數轉跌為升，最後以二二零九九收市，升一五五點，國企指數則升七十八點，以一零八一三收市，全日成交金額有六百四十億元。即日期指收市呈二十七點高水。

市傳內地出告新能汽車政策，比亞迪股價勁升一成，以十九元三角六仙收市，升一元八角六仙，大戶乘勢換淡倉，令升勢比預期凌厲。

心水股

保利協鑫 (03800)

融創 (01918)

鞍鋼股份 (00347)



目前住宅地價堅挺不能預示樓價難跌，升勢或會持續下去

保利協鑫具核心競爭優勢

□勝利證券 高鵬

券商薦股

周三港股早盤高開後震盪走低，午後在奧巴馬贏得美國大選後，恒指震盪走高。恒生指數報22,099.85點，漲幅為155.42點或0.71%，大市成交640.37億港元。恒生分類指數皆升，金融漲0.64%、地產漲1.05%、工商業漲0.80%、公用漲0.01%。

周邊市場，美國周二晚道指收市上升133點，商品及歐元明顯受追捧，大部分道指成份股上揚。奧巴馬獲得了連任所需的選舉人票，擊敗共和黨候選人羅姆尼。奧巴馬成為了下任美國總統，使市場預期奧巴馬的連任可能會令美國現行的金融緩和和財政政策繼續實施下去，外匯市場上美元也將繼續貶值。人民幣升值的壓力仍存，國內的製造業將蒙受重大打擊。

而美元貶值，商品價格大漲，油價上升3.57%至88.71美元，金價上升1.89%至1,715美元。今天石油資源股隨原油價格反彈而上升。同時，中投兼匯金公司董事長樓繼偉表示四大內銀股現價尚未反映真實價值，令內銀股有所升幅。

恒大(03333)的10月銷售資料理想，內房股會

吸引資金流入。太陽能股的走勢和近期的頁岩氣股類似，市場傳聞太陽能發電將獲得補貼，而行業投資金額應會加大。保利協鑫(03800)也是漲幅居前。海通(06837)及太保(02601)可能會在短期內受策略投資者減持。維達國際(03331)近日股價強勢，很可能基於其防守性。同時，市場傳聞中國領導人換屆後或會推出限制博彩的措施，行業在短期依然面對不少管制的風險。預計港股短期整體以震盪為主，關注政策將會利好的行業和個股。

由於歐美經濟下滑，美國提高光伏行業的進口稅率，內地光伏、太陽能產品需求不高，致行業產能過剩。近期，關於分散式光伏發電的電價補貼政策已經完成了意見徵集，國家能源局將在最近擇時發布。光伏現貨市場出現止跌回穩的跡象，價格可能會出現漲幅。

保利協鑫具有核心競爭優勢，強大的研發能力和規模化的生產使成本不斷下降，即使在行業下行的背景下，保利協鑫的成本控制也是可以主導未來盈利的關鍵因素。公司股價已低迷多時，或可借行業消息出現一波反彈，有修復估值的需要，我們予以目標價2港元，止蝕價1.40港元。



內地鋼價觸底反彈

□交銀國際

庫存再創新低，去庫存放緩。在目前粗鋼產量持續增長且產量處於相對較高的水準下，庫存仍然處於下降中，截至上周末，社會庫存環比下降10萬噸至1234萬噸，同比下降154萬噸，為2010年以來的最低水準，顯示需求依然較好。但從各類鋼材分類數據來看，受天氣影響，近一周建築類鋼材庫存有所上升，板材庫存下降明顯。

估算噸毛利回升刺激鋼廠生產熱情。經歷過三季度的大幅下跌後，9月初鋼價觸底反彈，數據顯示以螺紋鋼和熱軋為代表的基礎品種從9月初至今的累積漲幅分別達到了12.3%和14.8%。冷軋及中厚板的累計漲幅分別為3.4%和9.7%。通過估算，10月份螺紋鋼及線材毛利曾達到400元/噸，板材類產品毛利達到200元/噸，觸及近兩年來的盈利高點，刺激鋼廠的生產熱情。

粗鋼產量逐漸恢復，日產量接近歷史高位。近期粗鋼產量受鋼價上漲刺激而持續增長，雖然目前尚未公布10月份全國粗鋼產量數據，但據中國鋼鐵工業協會公布的旬產量數據顯示，10月上旬和中旬的粗鋼日產量分別為191.62萬噸和199.92萬噸，環比增長3.98%和4.33%。預計10月

份粗鋼日產量將上升至196萬噸以上，月環比增長近5%，恢復至相對較高的水準。

礦價/鋼價波動已逐漸趨同。在鋼價大幅反彈的同時，鐵礦石價格出現了較大幅度的回升，截至上周末，青島港進口鐵礦石價格較九月初點回升25%。冬季即將來臨，鋼廠均有冬儲的計劃，預計近期對原材料的需求有所增加，從今年的情況來看，海外礦業巨頭的鐵礦石產量仍有增長，預計四季度鐵礦石價格將隨鋼價作出調整，以往礦石價格易漲難跌的情況或將有所改變。

下游需求上升 鞍鋼可吼

維持對鋼鐵行業謹慎的態度，關注短期交易機會。近期我們看到QE3的出現及政策面釋放的利好是推動鋼鐵板塊大幅上升的主要原因，而下游需求量的持續改善是近期股價反彈得以持續的輔助因素，但整個鋼鐵行業盈利狀況在短期內難以改善，且隨着逐漸進入冬季，下游需求放緩，產量的恢復將壓縮盈利空間，我們維持對鋼鐵行業謹慎的態度，建議投資者可以關注短期交易機會，重點關注鞍鋼股份(00347)。

實力雄厚 信譽超卓

天順證券投資有限公司

SKYWAY SECURITIES INVESTMENT LIMITED

香港新區灣仔皇后大道東33號3302室

電話: (852) 2987 2300 傳真: (852) 2987 2369 電郵: info@sws.hk http://www.sws.hk

上海辦事處 電話: (021) 6129 9400

頭牌手記

□沈金

消息正面再升可期

昨日港股隨美國總統選情而上落，恒指最低報二一八一，跌一三三點，當時傳出羅姆尼領先奧巴馬，市場人士擔心有變，於是沽貨者眾。其後消息傳出奧巴馬超越羅姆尼，於是恒指回穩，直至奧巴馬證實成功連任，恒指才酒開步伐漸入佳境。收市為全日最高報二二〇九九，升一五五點，收復兩日跌幅的大部分失地。

國企指數收一〇八一三，升七十八點。全日總成交六百四十億元，較上日多九十一億元。

十一月期指持續高水，收二二一二五，高水二十五點。

本周投資者關注的第一樁政治消息已經揭盅，一如預期，奧巴馬再共五年。第二樁市場關注的信息是中共十八大於今日召開，相信市場的反應正面，恒指在重上二二〇〇關之後，有望更上一層樓。

重慶優質藍籌、國企、紅籌以及二線實力股，全面推上，就連滙控在初段回落之後，末段也收高反升三角。中移動成為升市英雄，收八十九元五角半，直叩九十元大關。內銀股全線報喜，雖然間中有回吐，但足以完成即日消化。我頭牌已講明要加強持有中行及工行，每見其偏軟即加碼吸納。此策略證明成功，昨日我在五元一角二仙買到工行，收市為五元二角一仙，又在三元二角一仙買到中行，收市為三元二角五仙。中行被納入全球系統重要銀行，乃唯一的一家中資銀行入選，可見國際財金界對中行之重視。中行遠未升夠，繼續留意吸納機會可也。

在昨日少數下跌藍籌之中，中銀香港榜上有名，主要是有兩個基金沽貨，結果中銀香港要跌五仙收場。基於我棄我取原則，我對逆市下跌的實力股一向有興趣，故建議在二十三元八角至九角之間買入，有五厘息收，應屬穩陣之選。

大行報告

滙豐維持普拉達增持評級

滙豐證券發表研究報告，將普拉達(01913)目標價由73元上調至80元，同時維持公司的「增持」投資評級。該行指公司受惠於「雪球效應」，指品牌的零售營運商及終端顧客是公司成功的基礎。該行指在零售空間方面，公司的核心品牌正逐漸成為大型品牌(如LV及Gucci)以外的另一選擇，惟普拉達的營業額只是LV的三分之一，而其門市亦較LV少200間，反映挑剔的消費者逐步欣賞地位獨特的普拉達。

報告又指，於過去2至3年日睹公司市佔率上升的零售營運商亦樂意為公司提供更多零售空間、較佳的位置及收費優惠。該行補充至今仍未發現有由市場因素或機制引起的任何放緩跡象出現。

外資點評

麥格理上調融創目標價

麥格理發表研究報告，將融創(01918)目標價由4.92元上調13%至5.57元，維持公司「優於大市」投資評級。該行同時將公司的每股資產淨值(NAV)預測由7元上調至7.5元，以反映明年較高的合同銷售預期(由340億元上調至400億元人民幣)。

報告指，融創近期於上海及北京的買地行動，有助提升其NAV預期及中期增長潛能。該行指融創在小內房發展商中仍然是該行首選，因其良好的決策力、強勁銷售及改善中的財政情況。該行又提到於未來12個月內或對公司重新評級。

此外，高盛發表研究報告指，雖然政府推出新冷卻樓市措施，但近日政府積極推地及預期低息環境持續，加上受惠本港人口結構特質，該行繼續看好地產股。該行將新世界發展(00017)目標價由12.55元升至16.2元，並納入其「確信買入名單」。另外，將調升新地(00016)目標價至142.8元，此前為123.7元。該行認為，新地及新世界擁有較多土地儲備及積極銷售物業，令該行降低其資產淨值折讓目標10%。

大和看好澳博前景

大和總研發表研究報告指出，澳博(00880)旗下的新葡京酒店市佔率持續增加，因受惠強勁的貴賓業務。不過，其物業EBITDA市佔卻持續下跌，因較少良好的大眾市場組合。報告指，澳博整體市佔率，不論在博彩收入及EBITDA都下跌。不過，受到近期基建改善，將有利澳門半島以及該公司，因其在該區擁有最大的賭場網絡。預計明年大眾市場博彩收入可見稍為轉好。該行指，雖然澳博缺乏短期強勁催化劑，但未來12個月的股價仍見支持，因預測其股息率約達4%(不計及特別息)。澳博基調穩健，股息率潛在增加機會，但增長組合轉壞中，首予「持有」評級，目標價17.3元。