樓市需要從嚴調控

□大 衛

金針集

港府推出樓市兩辣招兩個月，住宅樓價調整幅度依然十分有限，加上歐美日擴大量化寬鬆措施，樓價隨時止跌反彈，爲免遏抑樓市措施前功盡廢，除了不豁免本地公司購買所需繳交百分之十五買家印花稅，還要做好加碼遏抑樓市的準備。

樓價調整不足

自樓市辣招一出，住宅交投應聲急跌五成以上，地產建設商會迅速作出回應，就樓市兩辣招向港府提出建議，要求本港永久性居民持有或出任董事的本地註冊公司，可獲得豁免繳交買家印花稅。

不過，特首梁振英昨日在行政會議後，正式宣布維持買家印花稅的原本建議，外地與本地註冊的公司，購買住宅均一律繳交買家印花稅，除了舊樓重建之外，不會有任何豁免。

其實，現行的樓市辣招，港府根本沒有讓步空間。

美日加碼量寬

首先，樓市辣招太多豁免，恐怕難免造成大漏洞，削弱買家印花稅實施效果。自地產建設商會提出豁免要求之後，便惹人憧憬當局可能作出某種程度的讓步，促使業主企硬不肯減價，令目前樓價表現堅穩，二手樓價僅溫和調整百分之二而已。

其次，現時客觀環境有變，不容港府半點放鬆調控樓市措施。

美國已啓動QE4，每月買債規模增加至八百五十億美元，而日本自民黨贏得大選，重新上台執政，將任首相的安倍晉三聲言擴大量化寬鬆措施，要求央行將通脹目標由百分之一上調至百分之二，配合大舉印鈔，再加上歐央行無限量購買歐豬國國債計劃，全球資金氾濫情況更趨嚴重，本港資產泡沫風險不斷急升，國際貨幣基金憂慮本港樓價會出現大跌的惡果。

幸好港府對地產建設商會要求堅拒退讓，開徵買家印花稅與上調額外印花稅率最高至百分之二十的條例草案，將在下周五刊憲，明年一月九日在立法會審議，顯示港府調控樓市有很大決心。

房策可能大變

住宅樓價已連續上升十年，其中零九年至今已翻了一番，當前樓價回落百分之十至二十相當合理，可惜樓價始終不肯作出似樣的調整，擔心重演去年底情況，樓價微跌約半成後，便急速回升，繼續向上破頂。

房屋已是政府最急切解決問題，不排除下月公布施政報告，特首再有調控樓市招數出籠。

值得注視的是，當局大幅增加公屋與居屋興建目標的機會不低，事緣早前居屋白表申請者的家庭入息限制從二萬六千元大幅上調至四萬元，比目前本港家庭入息中位數二萬元高出一倍，估計有七成香港家庭收入都符合申請居屋，這不單純是調控樓市措施，亦可能是一項重大房屋政策轉變，仿效新加坡有八成五的人口居住在組屋（居屋），這對本港住宅樓市將有深遠的影響。

電郵：kwlo@takungpao.com.hk

實力雄厚 信譽超卓
天順證券投資有限公司 SKYWAY SECURITIES INVESTMENT LIMITED 贊助
香港銅鑼灣希慎道33號利園33樓3302室
電話：(852)2907 2300 傳真：(852)2907 2309 電郵：info@sws.hk http://www.sws.hk
上海辦事處 電話：(021)6120 9408

頭牌手記

□沈 金

密切留意「抽水」動態

儘管美股隔晚道指上升百點，但港股昨日卻懶洋洋的扶起軟無力。恒指最高見二二五八八，升七十五點，最後回至二二四四九，跌六十四點。收市二二四九四，跌十八點，是第二日回落，兩日共抹去一一一點。

國企指數收一一三〇一點，升七點。由於AIG配售的友邦保險上板，數達五百多億元，故總成交額增至一千一百八十二億元之巨。

十二月期指收二二五〇六，高水十一點，離結算尚有六個交易天。明年一月期指續炒高水，收二二五二七，高水三十二點，似乎期指買家對明年股市仍然信心十足。

對於不斷有大公司配售股份，大抽其水，市場不是完全沒有戒心的，不過鑑於現時的市況仍是流動性過剩，所以一時之間，抽水的負面影響未致馬上顯現，但大家似乎不應掉以輕心，倘若有一天配售股份未足額認購，就可能是抽水到「乾塘」的信號了，對此宜密切留意，小心應付。

對短期大市的看法，漸漸有分歧。有人認爲，在聖誕假期前夕，注港的外資傳統上會作出部分套現的部署，不會一直持有獲利不菲的股份度過長假期，加上在節前計計數也是人同此心，心同此理之舉，故這兩日市情的反覆，多少反映了有人沽貨套現。自然，有人辭官歸故里，亦有人漏夜趕科場，買賣未致一面倒，只是沽家略佔小小先手，就是這麼一回事了。

大市已連跌兩日，基於好市市無三日跌的口訣，今日理應回升才是。二二四〇〇的支持受得住考驗，就上上大吉矣！我頭牌認爲問題應不大。

現在離大除夕只有七個交易天。今年哪些股份跑出，也大致成爲定局。今年的強勢股未必是昨年跑在前列的一群，具體股份要作具體分析。同樣地，今年的弱勢股若情況改變，也有機會化弱爲強。昨日所見，落後的上海實業（00363）回升百分之二，因同是地方省市窗口股，深控、粵海、越秀升到七彩，上實反而無表現，「知恥近乎勇」？且看這幾天的能耐了。

財經縱橫

□趙令彬

國內外壓力催促新改革

習近平要求對調結構抓改革等工作要有危機感及緊迫感（本欄12月17日），認爲國際競爭每是時間與速度的競爭。的確，誰能搶佔發展及優化體制的制高點，便可佔有更多發展機遇和話語權。這本是在任何時候都合用的普遍道理，但在目前中國內外的特定形勢下尤爲適用。

當前要有緊迫感的原因主要是：（一）改革本身自有規律，不能拖延。許多改革環節互相配套，不能改了一些其他不改，必須及早形成全面推進格局。此外，個別改革若未到位而停步或放緩，將形成扭曲的激勵機制及市場訊號，會造成不恰當的交易及利益體系，帶來鑽空子機會，從而影響改革效果或阻礙改革的繼續進行。（二）改革紅利的釋出需要。改革若不持續則潛在的效益難於發揮，且之前改革釋出的紅利漸減，不續推新改革將影響增長及發展後勁。（三）國內的快速發展需要加快出台新改革。在發展中舊的矛盾消除新的矛盾出現，必須要以新的改革來應對。且隨形勢演變，原有改革或已不能適應或變得不恰當，故必須更多注意改革的「折舊」問題，要更快地替換更新。（四）國際形勢多變的需要。第一是如上述各國進入了體改競賽，二是由於外圍形勢多變，中國的改革開放策略也須相應調整，否則難於應付衝擊，三是地緣政治鬥爭的壓力：美國借「重返亞洲」戰略遏制中國，中國在經濟上必須部署反制措施，而這又將要調整改革開放的取向。

總之，改革開放在國內外各種變化下，必要加快調整及更新，否則將難以應付新挑戰，故其緊迫性與日俱增。當前最爲關鍵的環節，是政府職能及行政角色的改革滯後，不能適應快速發展的市場經濟，成了最緊迫要新推改革的樽頸領域。此外，進行金融改革以保金融安全及穩定，能源價格改革以保證能源供求平衡，和國企改革以增效益釋出潛力等，都應是優先選項。由於不可能同時全面推行新改革，必須分別輕重緩急選擇關鍵項目優先快改。

對落實新一波改革，習近平也提出了較具體的策略。首先是要克服阻力，特別是要消除其來源，並正確地提出了兩大源頭：思想上及利益上的。兩者大有分別而須予區別對待。前者多來自過度求穩怕亂的保守思想，可通過試點的實踐來顯示效果消除疑慮。更麻煩者是既得利益集團的阻撓，特別是當這涉及政府或官僚集團利益在內時，例如領導申報擁有資產的制度便遲遲不能通過。若要克服阻力，必須有巨大的政治勇氣，並要發動群衆支持，因此是眞正的硬仗。

▲美國及日本先後啓動印鈔機，令全球資金氾濫情況更嚴重，同時促使本港資產泡沫風險不斷急升

中信證券受益新三板創新業務

□勝利證券 高 鵑

券商薦股

恒生指數周二收盤下跌18.88點，報22494.73點，跌幅爲0.08%，大市成交1180億港元。友邦保險（01299）受利空消息帶動領跌藍籌股。恒生分類指數2升2跌，金融跌0.17%、地產跌0.94%，而工商業漲0.23%、公用事業漲0.30%。雖云H股全天落後A股，不過，上證指數上升僅1%，收報2162.46

周邊方面，市場憧憬美國財政懸崖談判最終達成協議，隔晚道指連跌三個交易日後反彈，以接近全日最高位收市。道指升100點，報13235點。距離美國墮崖僅兩星期，奧巴馬與共和黨衆議院議長再在白宮會面，討論削支及加稅問題，歷時45分鐘，雙方均沒有透露詳情。有報道指出，民主共和兩黨已開始商討，待明年1月才達成財政協議，因屆時所有稅率均自動提高，談判焦點將由加變減，令各自面對的反對聲音減至最低，對雙方均是不錯的選擇。

美股成份股中，金融及科技股領漲。蘋果雖然被花旗降級，由買入下調至中性，目標價也從675美元大降至575美元，但中國銷售理想爲股價帶來支援，守500美元大關，收報518.83美元，升9美元或1.8%。上周五，蘋果在華公開發售iPhone 5短短3天，銷量便突破200萬部，打破中國開賣首周銷售紀錄。

A股仍然延續了上星期五的強勢，但恒指則表現背馳。也許是現價水準已反映不少的投機因素，而AIG配售友邦保險股份也影響了市場氣氛。

大市成交依然高企，而熱炒股如葉岩氣相關股仍然吸引大量資金。內地券商股也在憧憬A股復蘇的概念下反彈。蘋果相關股票再一次受壓，且預期其後可有反彈。瑞聲（02018）兩日近期累積了一定跌幅，似乎有點跌過，若能隨着蘋果股價在美股反彈，或會見到瑞聲也緊隨此走勢。

瑞聲股價近期走弱，可能和蘋果的弱勢有關。公司的大客戶是華爲、中興（00763）、聯想（00992）、中國無線（02369）等等。公司會在未來數天公布11月的付貨資料，預計資料將會不俗。近期沒有糟糕的利空消息就是好消息，市場的大方向還是上升，此前踏空的資金也會在市場回檔的時候逐步進入，假期之前的幾個交易日預計市場將走好。

個股推薦：中信證券（06030）在之前收購的里昂證券將有望發生積極的作用，將獲得海外市場的投資客戶資源，結合中信證券自身在內地已積累廣泛的融資客戶資源，未來將產生大量的中介業務機會，在內地企業的海外融資方面更有優勢。

中信業績下滑與里昂證券有關，2011年里昂證券收入和淨利潤下行的主因可能歸於歐債危機等外部因素對市場的不利影響，而與公司自身經營管理能力的相關性不大，即里昂證券的核心競爭力並未削弱。同時，受益於新三板和發企業債的創新業務，短期看好，目標價格21.1元，止蝕價格15.4元。

板塊尋寶

鉑陽技術突破呈強

□贊 華

中央推出第2批金太陽示範工程，拯救內地太陽能企業，並刺激多隻太陽能股的股價上升，鉑陽太陽能（00566）是其一，公司上周更公布取得技術突破，所生產設備可提升成本效益，加上集團正名在即，前景愈見看好。

輸出產能大幅提高

鉑陽主要從事矽基薄膜光伏設備，其矽鍺生產線最核心之PECVD（等離子體增強化學氣相沉積）制程工藝上取得重大突破，預計升級後的生產線，所製造之每瓦組件成本亦將下降約9%。每台PECVD的制程周期（含工件架進出時間）約從5.5小時降低至3.4小時，因此，單台PECVD之輸出產能將可提高約61.8%。

基於此PECVD新制程工藝，集團已開發出其矽鍺生產線整線產能升級方案，包括使用最新制程的激光、退火、焊接、封裝、層壓，以及增加若干瓶頸生產階段的設備。換言之，集團的競爭力因而提升，盈利前景大可看高一線。

同時，公司之前動議向漢能授出6億股購股權，每份行使價0.25元，已獲逾9成股權贊成支持動議，即漢能可行使早前兩項行使購股權計劃。一旦行使，其於鉑陽的持股量將高達50%，成爲單一大股東，故要向聯交所申請清洗豁免，有關股東會將於本月28日舉行，而日前已率先通過正名爲「漢能太陽能集團有限公司」，代表漢能正式入主鉑陽快成事。

漢能坐正大展拳腳

漢能於中國經營或投資數項清潔能源項目，當中包括太陽能發電、水力發電及風力發電，並已與國內外若干知名院校建立了合作實驗室，主要進行太陽能光伏發電、燃料電池以及相關關鍵材料之研發和中試。鉑陽近一年業績轉佳，主要便是依靠漢能的龐大合約，所以若得其行使換股權，加強彼此關係，對鉑陽的發展將有重大幫助。

此外，市場早已傳出消息，當鉑陽取得清洗豁免後，漢能將行使換股權，漢能大股東李河君還會出任鉑陽的主席，以宣示主權之餘，也好讓鉑陽配合漢能的太陽能業務發展步伐。

翻查資料，得漢能之助，鉑陽今年上半年度錄得7.72億元人民幣的高盈利，成爲太陽能企業的奇葩，再得漢能主理，業績可望更上一層樓。鉑陽股價於高位整固後，近日再呈異動，相信開車在即。

異動股

光國有苗頭

□羅 星

連日上升的內地股市，開始有疲態，而港股連續第二日整固，高位有獲利回吐壓力，恒指以二二四九四收市，微跌十四點，國企指數則微升七點，以一一三零一收市，全日大市成交有一千一百八十二億元，主要是友邦保險配股上板。

二三線股個別發展，光大國際（00257）昨日急回至三元八角邊緣，有一定值博率，內地大力推動城市垃圾發電，光大國際將直接受惠。

政經才情

中線組合沽出歐美股票基金

□容 道

經過上一周短暫的假期後，我又回到繁榮且熱鬧的都市裡，處理一大堆沒完沒了的公事，而且要補回不少自己投資系統的數據，並重新整理分析。其間發現過去一周的變化對不少技術分析，尤其對中期走勢會有着很關鍵性的後向走勢啓示。

不少重要市場的指數不是在創多年的高位，就是到達長期下降軌的阻力位，破與不破，關係一個中期的升浪延續或下跌浪的誕生，碰巧又到了年尾結算及重新布置之時，更預示此時間關節點的重要性。

我短線的外圍股票已經全清，債券還有8%，在近日經濟消息日好日壞之境況下，評論家及投資者也左搖右擺之時，債券還是維持穩升的格局；我以爲最起碼在未來十天不是股債齊升，就是股跌債升；也就是說，債券會立於不敗之地。所以，我決定對債券的減持行動推延一周進行。

另一方面，這陣外圍的升勢已距離我兩三個月前重整中線組合之際，已有7至10%的漲幅了，當時減持歐美轉倉買入新興國的行動的現實衡定是正確的，其中對判斷歐股比美股強的看法，更是令我十分滿意及自豪。

投資者都知道指數升X%，好的股票或基金都隨時可以有2X%或3X%的升幅，所以，我不用細表讀者都知現在我的中線倉利潤是十分可人的。

然而，基於我首兩段的分析，後市很快又逢一關鍵點，我決意於此時減持中線組合內外圍股票部分，次序是：新興國家；美國；歐洲及亞洲。

A股再衝刺 待上證破2200點

回說A股，我還是按着上周的操作部署，升25點減1.5%，比較機械式的，也不去聽各位評論員及證券商的報告，不多想後面的風光怎樣，因爲之前都說了我這回是以2200點爲這浪的第一道驗證關口，所以，配合這兩天的行情，我短線的A股又給我減持套利了2%左右，就暫時不去想人家對日後A股能達3000點的預言了，其實，此刻望着放進口袋裡的利潤已經心滿意足了，而且，我現在短線A股的持股還有24%呢！

http：//blog.sina.com.cn/yongdao2009