

今年樓盤供應倍增

□大衛

宅市場，轉職工商舖單位，而引入針對外地買家的百分之十五買家印花稅，又令內地客入市成本增加，打擊入市意欲，影響新盤銷售成績，地產商不能不重訂賣樓策略。

今年打頭陣開售的將軍澳新盤，扣除附送車位與折扣優惠，建築面積呎價低至八千一百餘元，比個別同區二手樓價格還要低，出乎市場意料之外，果然收到預期效果，有買家認為「抵買」，相信是樓盤銷情不錯的主要因由，預料其他地產商會跟隨這促銷策略，以免積累過多樓盤，凍結大量資金。

二手樓要減價爭客

根據資料顯示，截至上月底止，已申請樓花預售同意紙而未批准的新盤，涉及單位有一萬二千個，連同去年已批預售而未正式開售的新盤單位，合共有一萬五千個，如無意外，今年新盤開售單位數可能達到二萬個，比去年約一萬個單位，大幅上升了一倍，從中可知新盤之間競爭很大，而且目前難料市場能否

有足夠承接力，完全吸納二萬個新盤單位。事實上，今年首兩個樓盤，單日也只是售出近百個單位而已，與大旺市單日售逾千單位不可同日而語。

本港主要地產商都是上市公司，不可能長期收起新盤不賣，要向公司股東交代，賣樓必須貨如輪轉，才有盈利入帳。因此，在目前樓市承接力轉弱之下，地產商推售新盤訂價策略自然轉趨保守，個別樓盤更會低於二手樓價格，勢令二手樓價格受壓，一手樓與二手樓隨時出現鬥價爭買家，在這情況下，整體樓價如何上升？

不用心急入市買樓

今年外圍變因因素可能影響本港經濟，如美國有財政懸崖、債務上限問題，歐洲與日本則有債務危機，而本港住宅落成量將顯著回升至一萬五千個，其中一手樓供應數量尤其多，準置業者犯不着急於入市。

電郵：kwlo@takungpao.com.hk

金針集

二〇一三年樓市開紅盤，將軍澳與九龍城兩個樓盤單日售出近百個單位，反映買家重現入市信心，消化政府早前推出的樓市辣招。不過，財爺日前再發出樓市泡沫破頂預警，加上估計今年樓盤開售單位數量將倍增至二萬個，一定程度遏抑樓盤高價開售，個別新盤售價甚至要低於二手樓價，樓市狂態難再。

二萬單位排隊開售

自去年十月底港府推出樓市雙辣招，交投急降五、六成，對上一個周六日，十大屋苑近半半停頓，成交只有二十二宗，地產商憂慮市場承接力，推售樓盤速度顯著放緩。

其實，港府調高額外印花稅率至最高百分之二十，短炒住宅物業根本無利可圖，炒家紛紛退出一手住

頭牌手記

□沈金

借勢調整並無大礙

港股昨日借隔晚美股回調之勢而作出整固，恒指最低時回至二二〇八八，跌二四一點，收市報二二一三一，跌二一八點，是第三個交易日下跌，三日共抹去二八七點。

國企指數收一一七一四，跌二五八點，跌幅大過恒指，原因是早前國企的升幅比恒指多。進鏡而退速，千古之理。

一月期指收二二一五二，高水四十一點，反映了期指市場的好友仍在，對後市繼續審慎樂觀。

經過昨日似樣的回吐，今年來恒指的升幅已收窄至四五五點，相當溫和，因此如果外圍股市回穩，恒指完全有條件反彈。當然，若美股仍不止跌，則港股還有可能要再調整一下，二二〇〇〇是第一關，最強支持是二二八〇〇。

昨日，我頭牌已開始在低位買點心儀的股份，包括工行、建行、國壽、合和在內。國壽最低時跌逾百分之四，有點過分。合和亦跌逾百分之三，所以引起趁低吸納的意欲。

在各分類指數中，昨日唯一上升的是公用類，我之愛股煤氣收二十一元二角半，升一角半。

在我的十隻心水股中，仍要將煤氣列入，就是要平衡整個投資組合，在進取中不忘防守，估計後市這一類風浪還會不斷考驗投資者的定力。

個別股份方面，早前率先下跌，或先行調整的股份，昨日在二百多點的跌市中，多能屹立不倒，甚至有輕微的上升，這說明大市之調整，頗為有序，主要是針對升得多的股份而言。內銀、內險股以及二、三線爆升的股份，昨日都回調顯著，部分炒家走避不及而中招，亦是無可奈何的事。

我之愛股上海實業(00363)昨收二十七元八角，反升一仙，這是一例。恒隆地產收三十元六角半，僅跌五仙，也是相當穩定，東亞收三十元四角，無升降。恒生收一八元九角，升三角。較神奇的是恒地，最高升至五十八元四角，創新高，收五十七元六角，仍升三角。

財經縱橫

□趙令彬

美國財政問題或引爆債泡

美國兩黨達成的「財政懸崖」協議，減低了「懸崖」高度，還起到一些再分配作用，把稅負更多地放到富人頭上(本欄1月8日)，但更重要的是觀察這對經濟及負債的影響。

在經濟方面，協議將帶來財政收緊而引起「拖住」效應(fiscal drag)，雖然這已較無協議時墜崖的溫和。向富人加稅對其影響不大，最具殺傷力者是工資稅的提高；這或會影響廣大民衆的消費。歐洲的財政收緊效果便比預期大，美國收緊的乘數效應為何尚待觀察，但復蘇本已很慢，若再加上財政收緊，人們的心理承受力將備受考驗。

同樣重要者是對國債負債及財赤的影響。穆迪、IMF以至不少學者，均指協議未能有效削減債務，警告美國必須作出更大的平衡財政努力。然而問題就在這裡：為減緩「懸崖」衝擊要降低減債速度，代價是財政更難重拾平衡，另一方面如果照穆迪及IMF等的警告加快削減，又等於加高「懸崖」。

故政府及政黨正面對不可調和的矛盾及兩難局面，美國的政經體制亦受到深度考驗。在這艱難的抉擇過程中，必會衍生各種震盪，因此今年或將成為美國的財政政爭年，並會改變過去幾年人們只注視歐債問題，而把美債變成避難所的做法，但如這改變出現將引致金融大亂！

財政爭議涉及面甚廣，將波及經濟、社會、政治以至國際地緣政局等多方面，故難得解決，而任何決策又會影響深遠。例子之一是在國內議題上，共和黨必將力壓政府降低醫保開支，之二是在國際方面，共和黨黨派必將力保國防開支以避削減。事實上美國要「重返亞洲」遏制中國並維持全球霸權，則國防及相關開支(如外援等)必要增加而絕不能減。顯然，財政爭議將溢至社會福利及地緣戰略等多個重要政策領域，令問題更多元化也更複雜。

財政問題難解又將令「債泡」問題惡化。美國經濟面對的最根本挑戰之一是國債過高，財政協議難產必將導致評級下降及美債危機，其形勢將比歐債危機更為兇險。而且這將不限於財政領域，還將波及聯儲局及金融體系。伯南克為防墜崖震盪穩定大局，於去年末推出新一輪寬量QE4，每月買入國債450億美元以代替去年底完結的「扭曲操作」，並同時承諾保持低息直至通脹率升到2.5%，而失業率降到6.5%。但出乎市場意料的是，日前公布的聯儲局會議紀錄顯示，局內多人擔心持續買債帶來的負面影響，建議在今年底甚至之前停買。引發擔憂的主因之一是若按計劃買債，到今年底聯儲局資產將由目前的約2.9萬億美元，大增逾一萬億而突破四萬億，各種風險不隨之上升。

異動股

比亞迪逆市升

□羅星

港股昨日出現明顯獲利回吐壓力，滙控出售平保股份可能有變數，內地保險股普遍下跌，拖累港股全日跌二一八點，以二二一三一收市，跌幅近百分之二，而國企指數則急挫百分之二點一，以一一七一四收市，跌二五四點，全日成交金額有八百二十七億元。

即日期指收市呈四十一點高水。比亞迪(01211)昨日逆市上升六角五仙，以二十三元八角收市，電動車在美國與歐洲市場銷售逐步開展，股價借勢炒上。



▲根據資料顯示，截至上月底止，已申請樓花預售同意紙而未批准的新盤，涉及單位有一萬二千個，如無意外，今年新盤開售單位數可能達到二萬個，比去年大幅上升一倍

蒙牛乳業受惠行業銷售增加

□勝利證券 高鵬

券商薦股

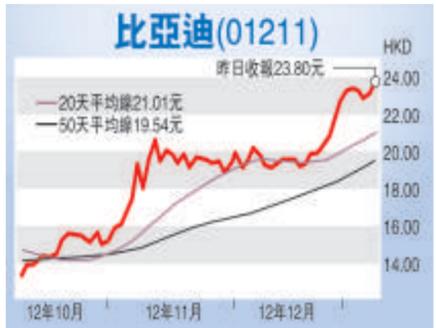
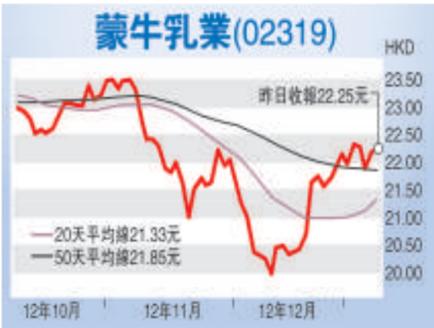
港股周二收盤跌218.56點，報23111.19點，跌幅為0.94%。大市成交797.71億港元。中資股領跌藍籌。普華永道預計香港本年度財政盈餘287億元。

周邊方面，美股上周急升後，隔晚道瓊斯指數有獲利回吐，市場觀望周二收市後美國鋁業(Alcoa)公布業績。隔晚道指午市最大跌幅91點，收盤跌50點，報13384點。標普500指數成份股中，能源及公用股領跌。

關於個股，波音公司股價下挫2%，收報76.13美元。該公司生產的一架787新機在波士頓機場發生火警。摩根士丹利看好互聯網購物前景，預料亞馬遜市場份額不斷擴大，所以調高其評級。蘋果股價跌0.6%，收報523.90美元。巴克萊調低對該公司盈利的預測及目標價，由800美元降至740美元。

大宗商品價格，油價上升0.11%至93.19美元，金價下跌0.16%至1646.3美元。

香港方面，近期港股防守股的走勢，中移動(00941)、領匯(00823)、中電(00002)、電能實業(00006)、華潤電力(00836)、旺旺(00151)及康師傅(00322)全部走弱，投資者明顯地偏好追高風險的股票。



四環盈利增長料加快

□國浩資本

四環醫藥(00460)前日上升6.1%，成交量大增，昨日有所回吐而稍微下跌1.38%。

雖然認為前日的升勢主要是因國務院提出2013至2015年生物產業產值年均增速保持在20%以上的目標這消息所提振，然而，仍是建議投資者應留意四環醫藥2013年的盈利增長加快所帶來的投資機會。

公司自2010年10月份上市以來的股價表現遜於恒生指數22%。表現不濟的主要原因是市場對其盈利增長的預期減弱。四環是中國領先的心腦血管藥物生產商，因此當年上市時的估值已反映了市場對其盈利前景給予極樂觀的預測。

有分析員對其盈利預期的下調自上市日起一直持續至2012年第3季。在2012年初，四環於2011年至2013年的每股盈利年複合增長率仍有27%。在分析員意見會到公司因重組分銷網絡令成本上升及招標會延期造成銷售增速放緩，這些樂觀的預測已被大幅削低。

基於認為上述風險認知過程已完成，因2012

年及2013年的盈利預測在2012年第3季之後已保持穩定。故此相信此後市場的焦點將轉移至2013年公司盈利增長加快的可能性。

在2013年，四環醫藥的盈利增長主要來自3個重點：

(1) 更多的省份將會開始進行招標，因此克林澳(在2011年佔公司營業額23%)的銷售增長可望上升；

(2) 公司從之前提到的分銷網絡重組的利好開始生效，這將令每單位固定成本所生出的營業額按年上升；

(3) 公司在2011年曾買入新的產品，預期令2013年的銷售增長提高。基於以上的3個正面消息，預期四環的每股盈利增長由2012年的16%增至2013年的19%。現價相當於13.3倍2013年市盈率，較其歷史平均水平低22%。

基於公司的盈利增長有望加快，故此相信其市盈率有望回升至歷史平均水平。建議買入，6個月目標價為4.13元，相當於15倍2013年市盈率。

板塊尋寶

雷士夥德豪潤達有利

□贊華

雷士照明(02222)近半年新聞不斷，公司創辦人吳長江先被迫走，幾經艱苦才回歸，以為一切歸於平淡之時，吳竟將逾半股權賣予深圳上市的德豪潤達，並同時入股這家公司，難免惹人猜測吳與其他兩位主要股東的紛爭未了，遂引外援助拳。

事實上，雷士之策略股東施耐德早已逐漸淡出，吳售股予德豪潤達未必是爭拗的延續；相反，引入此股東對集團往後發展還有利，前途更見光明。

互控關係前途光明

德豪潤達收購吳長江持股前，早在聯交所以場內及場外交易的方式，耗資7億元共購入雷士2.6億股或8.24%，平均作價每股約2.7元。上月26日，德豪潤達與吳氏旗下的NVC Inc.再簽署《股份轉讓協議》，以每股轉讓價2.55元，收購雷士共3.7億股，涉資9.5億元，佔股11.81%。協議如獲履行，德豪潤達將總共持有雷士6.3億股或20.05%，成為第一大股東。

另一方面，吳長江將在德豪潤達非公開發行2.3億股的集資計劃中，以每股5.86元人民幣認購其中的1.3億股，作價約7.6億元人民幣。完成交易後，吳持有德豪潤達約9%。

2009年，德豪潤達通過併購正式進入LED行業，專注開發LED核心技術。翌年，通過與韓國EpiValley合作，獲近400項外延和芯片技術的授權。另引進來自美、日、韓、星、馬及台等地的LED專家，打造具全球領先技術的研發隊伍。

在產業垂直整合中，德豪潤達通過技術創新、規模、成本構建競爭優勢，以中國為中心，在港、美、日、德設立分支機構，形成全球格局，乃目前中國唯一實現4吋LED外延芯片成量產的廠家，亦是全球主要的高亮度LED芯片提供商之一。

高盛續看好LED市場

雷士本身擁有完善的銷售網絡，並已展開全球化的營銷戰略，可為德豪潤達所用，相信是吸引其入股的主因之一。

早前，高盛發表研究報告，維持看好LED照明的長期增長前景，行業有望於今年迎來需求上行周期，主要受益於需求隨LED照明產品均價下滯而出現增長、技術進步帶來的成本降低，以及政府支持力度加大。雷士今次夥德豪潤達，前景看高一線。

心水股

- 四環醫藥 (00460)
- 比亞迪 (01211)
- 雷士照明 (02222)