

地價乏力再破頂

□大衛

慢之餘，豪宅地價也受到影響。

一三年首度推出標售的沙田九肚B1與西貢沙角尾豪宅地皮，分別吸引十個與十四個財團出價競投，前者以十四億六千七百萬元成交，折合每方呎樓面地價一萬零三百元，就算該地皮位處九肚最高位置，但最終仍以預期之內價格成交，未能打破去年資本策略以每呎樓面地價一萬零六百元投得沙田九肚B5地皮的紀錄。

財團投地出價審慎

至於後者則以十四億五千五百萬元成交，折合每方呎樓面地價五千八百元。由於西貢豪宅供應有限，加上有十四個財團搶地，市場預測最高成交價達到二十二億元，但最後以市場預期下限價格成交，可知道財團出價相當保守，顯然與樓市雙辣招不無關係。

下周三特首發表的施政報告，重中之重是解決住屋問題，將會公布短中長期增加土地供應政策，紓解市民置業難，預期目標是未來五年住宅總供應量將會

倍增至接近十萬個，住宅供應量比前進一步增加，市民無需要恐慌高價入市買樓。

當局增土地招數多

港府短期增加土地供應仍有很多招數，一是將三十六幅政府、機構及社區用地轉作住宅用途，二是將五十七公頃綠化地帶轉作住宅發展，包括人造斜坡。三是上調各區住宅地皮的地積比率，增加可建樓面與單位。

中期增加土地政策可重建舊型公共屋邨，例如華富邨，騰出地皮作公共或私人房屋發展，而長遠增加土地政策則可研究進行維港以外填海與發展溶洞。據聞當局正研究大嶼山小嶼灣與屯門龍鼓灘填海的可能性，預計提供五百公頃地皮，容納二十多萬人居。

總而言之，未來住宅土地供應不會匱乏，有增無減之下，目前地產商犯不着高價搶地，我們樂見地價出現受控的跡象。

電郵：kwlo@takungpao.com.hk

金針集

港府推出樓市雙辣招見效，不單止樓價回軟，同時遏抑地價升幅。今年首度招標出售兩幅豪宅地皮，雖然收到二十四份標書競投，但財團出價異常審慎，沙田九肚豪宅地價無力再創新高，而西貢沙角尾豪宅地皮則以市場預期下限價格成交。

樓市辣招發揮效用

調高額外印花稅率最高至百分之二十以及公司名義買樓要繳交百分之十五買家印花稅的雙辣招威力不容低估，其中開徵買家印花稅，對豪宅市場影響最大，原因千萬元以上豪宅大都以公司名義購買，即使地產商會提出本地註冊公司獲得豁免的要求，但當局堅決企硬，外地與本地公司買樓一律要繳交買家印花稅，一定程度打擊內地客在港置業意欲，新樓盤銷情放

財經縱橫

□趙令彬

習近平要領推社會主義發展

習近平甫任中共總書記不久，便已推出多項新觀點新思路，充分顯示出強勢創新型領袖風範，且不單是在政策、行動上，還有思維上的。最近他在黨校研討班的講話，便顯出了推動社會主義進一步發展的遠見及大志。

習談到了社會主義發展的多個歷史階段，包括空想及科學社會主義、列寧主義和蘇聯模式等，並將新中國至今的社會主義探索分成改革之前、之後兩個主要時期，亦即大約是頭30年及次30年兩期。他指出三點：（一）開創論。鄧小平開創的中國特色社會主義，首次較系統地初步回答了在中國等較落後國家如何建設社會主義的基本問題。只有社會主義才能救中國，只有中國特色社會主義才能發展中國。（二）聯繫論。兩個時期既相互聯繫又有重大區別，本質上都是對社會主義實踐的探索，後期是在前期的基礎上開創的，故兩個時期並非割裂及對立的，更不能互相否定。（三）發展論。中國特色社會主義既要堅持科學社會主義原則不能丟，另一面又要繼續發展。這是一套動態的創新型發展理論，從長遠看其實際意義將不限於中國一國，甚至不限於同類型的發展中國家，而是世界社會主義發展，以至人類文明歷史進步的重要一環。

首先，從創新角度看，市場化改革打破了社會主義經濟必須走中央計劃經濟道路的觀念，並開拓了由計劃過渡到市場經濟體系的新路。西方自30年代起便有經濟學家探索「市場社會主義」（Market Socialism）模式，包括Oskar Lange, Abba Lerner及Fred Taylor等人，其重點是由一個中央計劃局按「市場規律」配置投資及資本貨品，而消費品及勞力則仍由市場配置。這些模式的可行性遭到不少批評，且都是紙上談兵從未付諸實踐。相反，中國特色的社會主義是「摸着石頭過河」探索出來的實際可行之路。

另一方面，西方資本主義國家也吸收了計劃經濟的一些經驗，以強力政府干預來彌補市場失效。干預方式包括把重點或關鍵的產業國有化，而這曾經在西歐頗為盛行。干預有幾種不同模式，除歐洲的強化監管及國有化方式外，還有美國以太空及軍工需求領頭的方式，和日本以貿易工業部（MITI）領軍的方式等，都是對資本主義市場經濟的改進，各有特點各有優劣。由此亦引起了經濟學界有關混合型經濟模式的理論探索。然而金融海嘯顯示經改革的西方資本主義經濟體系仍有根本性缺陷。

還要切記蘇聯解體後，俄國等進行的全盤西化「震盪療法」的教訓：這在施行十餘年後已被證明是錯誤和不通之路。顯然，中國特色社會主義之路，在世界各種改革嘗試中獨樹一幟，且成績突出。

異動股

人保買盤勁

□羅星

港股昨日在內險股反彈帶動之下，恒指上升一〇七點，以二二二一八收市，而國企指數則升一〇三點，以一一八一七收市，全日成交金額有七百五十四億元，反映市場買盤依然旺盛，未來走勢端視內地公布經濟數據表現如何，即月期指昨日收市呈高水十二點。

中國人民保險集團（01339）昨日勁升三角二仙，以四元六角二仙收市，成交十七億元，買盤強勁，基金搶吸料與人保遲早成為恒指成份股有關。

心水股

- 人保 (01339)
- 上實 (00363)
- 天能 (00819)



▲港府短期增加土地供應仍有很多招數，其中之一是將三十六幅政府、機構及社區用地轉作住宅用途

中海油服鑽井費率穩定

□勝利證券 高鵬

券商薦股

港股恒生指數周三小幅反彈，地產股領漲藍籌。恒生指數漲107.28點，或為0.46%，報23218.47點，大市成交754.72億元。恒生分類指數3漲1跌，金融漲0.46%、公用漲0.62%、地產漲2%、工商業跌0.02%。

周邊方面，美國鋁業將要揭開企業業績公布序幕，投資者憂慮業績差，隔晚美股反覆下滑。日圓續受短線超賣因素支持反彈，美匯回揚，金價止跌回升。周二晚道指收報13328點，跌55點。

另外，美國具有官方色彩的兩黨政策中心（BPC）稱，目前的臨時措施只夠美國政府的營運維持數周，最快在2月15日就將耗盡所有資金，進而可能發生債務違約。

瑞銀等機構認為，美國兩黨接下來圍繞債務上限問題的政治角力，可能導致美國債信評級被下調。近期恒指的走勢並不能充分反映大市的整體表現。恒指的輕微調整不足以反映大市的悲觀，輕微下跌的恒指不足以反映很多中小型股份的大跌。留意股份上升/下跌比率是1比4，令人相當擔心。

部分主題股如頁岩氣股在券商下調評級報告後重挫，醫藥股的強勢也屬曇花一現。而嬰兒相關股也

有沽壓，唯一例外應是好孩子（01086），昨天仍然跑贏大市，因為根據港交所資料有若干基金增持了股份。

對於大市氣氛突然轉差，原因眾說紛紛，有說是因為大保（02601）的配股，或者是因為滙控出售平保（02318）股份予泰國正大或會生變，A股及港匯的弱勢，或是日圓的走強。近期大市走強後似乎呈現獲利回吐，特別考慮到大市仍有不少不明朗因素。投資者應該開始變得審慎，因為近期的升市始終是由游資推動，並未有多基本因素支撐。

香港股價的過快上漲已經嚴重透支了這些未來的預期，尤其是當政策力度沒有像人們想像的那樣的時候，更容易有大幅回檔。

個股推薦：中海油田服務（02883）是內地唯一的海洋油服公司，依託於中海油總公司的地位優勢，內地市場穩拿，而在國外也有望通過中海油的海外投資而獲取新市場。公司在南海深水開發也具有想像空間。

近期服務費率平穩、地位優勢和深水戰略保證公司中長期增長全球近年新投放的鑽井平台較多，但主要是填補上世紀80年代初集中投放的舊廢平台，市場的供需平衡沒有被打亂，預計鑽井費率能夠穩定。目標價格19.2元，止蝕價格14.8元。



暢談股金

威發今年盈利應有驚喜

□古平仁

上星期筆者在本欄介紹的冠亞商業（00104），一周升幅近達七成，表現為港股之最。

筆者是日要介紹的是威發國際（00765）。該公司截至2012年6月止半年度，持續經營業務之營業額下降6.6%至1.1億元，經營業績轉虧為盈，錄得股東應佔溢利570萬元。其中玩具產品業務表現最為出色，有關營業額上升2.4%，溢利上升63%至900萬元。

威發國際成立於1978年，為香港少數經營節日奇趣飾品銷售的公司，2003年，集團以總代價約3000萬元，收購從事玩具及消費產品業務之Rich Success的55%權益。

近年來該公司重整業務，把虧蝕的分類業務如塑膠貿易、印刷業務等結束和撤帳，至於主要盈利貢獻就從過去的奇趣精品業務漸漸轉移至玩具產品製造方面，相信玩具製造將會是未來集團盈利的主要來源。

另外，集團亦積極發展新業務，年來開始從

事日本品牌之濾水器製造及銷售，但暫時仍未錄得盈利。

威發過去一直均有從事衍生工具投資買賣，但盈利並不穩定，因此未來有關方面之業務將進一步減少。但去年港股表現良好，這方面可錄得盈利，估計應可反映在2012年財政年度之帳目中。

該公司一直並無借貸，每股資產淨值約為0.7元，但相信實際淨值高於此數。由於集團為配合業務發展需要，1988年把生產設施轉移往內地，現珠海及中山市之廠房面積超過100萬平方呎，但沒有重估，故未能反映在公司每股資產淨值之中。

該公司另一特色是每年均派發高息，去年度全年每股派息為0.13元，以昨日收市價計，息率仍高達14厘，估計今年在盈利的基礎上可繼續維持高息，是長線買股收息的投資者應考慮的股份之一。

實力雄厚 信譽超卓

天順證券投資有限公司

SKYWAY SECURITIES INVESTMENT LIMITED

香港國際匯豐銀行33樓3302室

電話：(852)2967 2300 傳真：(852)2967 2309 電郵：info@skyway.hk

上海辦事處 電話：(021)8120 0468

頭牌手記

□沈金

大地產股表現出色

連跌三日的港股，昨日已不理會美股隔晚的下跌，開始作出反彈，本地地產股成為焦點，吸納資金一浪接一浪，恒指收二二二一八，升一〇七點。國企指數收一一八一七，升一〇三點。全日總成交七百五十四億元，較上日少七十三億元。

一月期指仍炒高水，收二二三〇，高水十二點。

新地開出的新樓盤首批售罄，市場因此受到鼓舞，大發展商的地產股全線上升。恒地收五十九元一角，再創新高，離六十元關已不遠矣！地產分類大漲六五二點，升幅百分之二，這比恒指及國指都要強，顯示資金集中追捧的程度極為熾熱。

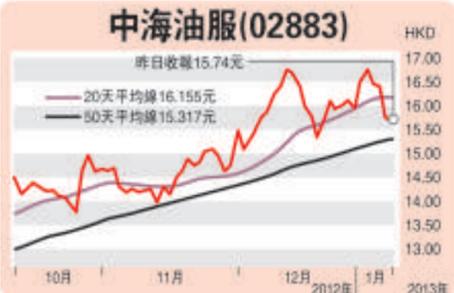
滙控出售第二批平安保險股份有變數，滙控不升反跌一角。不過，如果細心分析，滙控的售平保計劃告吹，亦未必會是壞事，因為現在股市已比沽售時升了不少，平保也比當時的訂價要高得多，故滙控收回售購權，待日後再伺機折售，也是沒有可能的事。相信這一消息會很快消化，滙控現價反而值得伺機吸納。

經過昨日回升後，大市已找到短期的底部，即在二二一〇〇左右，至於上阻力，仍然是二二四〇〇，要大幅飆升，恐怕不成氣候，因為環球股市都時興慢走，昨日大致上是玩個別，外圍的升降仍可能起牽引作用。短期上落走勢，區間會在二二〇〇〇到二三五〇〇之間。

昨日我主力吸納上實（00363）、信置（00083）和恒隆地產（00101）。上實不升反跌，主因是有一個外資經紀長掛沽盤，相信要消化一下才有作為，但以二十七元的股價看，一點也不貴，不怕沉悶者，可在這個時候人棄我取，若要買平貨，就要冒點「坐一會兒」的風險。

信置比起其他大地產股，近期的升幅落在後面，所以要追落後，信置可以考慮，估計首個目標是重上十五元關。

恒隆地產已調整完成，可期升越三十一元後，再挑戰高位。



經紀愛股

天能傳產品提價

□國浩資本

根據中國有色網（CNMN.com.cn）報道，天能動力（00819）將於未來數天對電動車用鉛蓄電池進行加價。

上述消息對天能動力的股價應有正面反應，因這代表電動車用鉛蓄電池的減價戰將告一段落。在2012年，電動車用鉛蓄電池由行業龍頭天能動力及超威動力（00951）（兩者合計佔2011年市場份額50%）帶動下經歷了一場慘烈的減價戰，因兩者希望藉此淘汰小型製造商並掌握更高的市場份額。

這些激烈的競爭，以及有消息稱中國可能在鉛電池產品上徵收5%消費稅，令天能動力由11月2日的5.5元高位跌至12月4日的4.55元水準。股價之後已見逐步回升，因市場氣氛改善及中國在12月份提供最新的行業概況，反映不合乎環保標準的企業不斷被淘汰。

天能動力提價的消息將有望刺激股價上升，因這表示其平均售價及毛利率在2012年下半年已見底。

另一方面，消費稅若真的實行亦對公司的利潤率影響輕微，因公司在行業的定價能力甚高，尤其是經歷過2012年行業整合加快之後。在2011年8月至2012年12月期間，約有20%的相關企業被關閉，18%已停產，另有18%暫時停產等待進一步審核。

基於仍然看好天能動力的前提之下，相信公司仍然是行業整合的受惠者，無疑2012年價格戰已逼使部分小型廠商退出市場，令公司的市場份額增加。同時，對未來數年鉛酸電池的需求保持樂觀，當中替換需求特別值得期待。鉛酸電池平均壽命為兩年，而電動單車的可用年期為十年。

基於市場共識，天能動力現價相當於6.4倍2012年及5.4倍2013年市盈率，公司2012年及2013年每股盈利增長分別為18%及19%。期間，公司2012年及2013年股息率可達4.6%及5.5%。重申買入評級，目標價維持6.9元不變，相當於2013年7倍市盈率。

