

樓市開始調整了

□大衛

其次，地產商售樓的策略將有變，轉為求量不求價。

過去數年住宅樓市一向供不應求，地產商採取「啣牙膏」方式開售，有利逐步推高售價，但今年預計一手樓（包括貨尾）有二萬四千個單位，比去年大增超逾一倍，而且未來數年住宅落成有增無減，面對住宅市場步入供應高峯期，地產商售樓策略不能不作出調整。

樓價調整之勢已成

第三，樓市辣招加辣後，成交近乎冰封，比沙士時期更慘淡，樓市弱勢已成。

樓市辣招加強版，令交易成本大增，最高佔樓價近五成，回報與風險不成比例，除了有額外印花稅與買家印花稅，現在又對購買第二套房的買家徵收雙倍印花稅，短線炒家絕跡之餘，就連長線投資者以至用家也紛紛打退堂鼓，買家全面退卻之下，新盤只有減價促銷，樓市無可避免向下調整。

值得注視的是，由於已有新盤主動減價，訂價貼近二手樓價格，爭奪市場尚餘少有的買家，二手樓業主別無選擇，只有減價求售，且減價要比新盤更大，才能吸引買家，未來數個月二手樓市場減價與撻訂個案將陸續有來，帶動整體樓市全面性調整。

跌一兩成仍屬健康

事實上，本港住宅樓價從零九年初至今，累積升幅超逾一倍，現價水平比九七年高百分之三十四，即使樓價下跌一至兩成也屬健康的調整，實無必要大驚小怪。

不過，外圍因素突變，例如歐美債務危機惡化，引致資金大舉流走，造成利率突然大幅抽升，一如一九九七至九八年亞洲金融風暴，本港拆息增高見逾百厘，導致樓市硬着陸，一旦樓市暴跌逾六成歷史重演，憂慮目前本港經濟與社會不能再承受如此巨大的衝擊。

電郵：kwlo@takungpao.com.hk

金針集

近期個別新樓盤減價發售，對樓市的影響立竿見影，直接推跌二手樓價格，一直堅持不肯減價的業主也面對現實降價求售，甚至有二手樓買家臨時「縮沙」，寧願撻訂離場，預期未來數個月樓價持續調整，幅度在百分之五至百分之十。

出現減價撻訂個案

上一個長沙灣住宅新盤減價百分之十一，產生連鎖性利淡影響，遠比市場預期為大，而且對樓市後市走勢有相當啟示性。

首先，買家更趨觀望，入市更審慎。今次新盤減價現象可說近年來所少見，預示樓市將會轉勢向下，置業者不會心急入市，市場觀望氣氛更濃，等待低位入市的良機。

財經縱橫

□趙令彬

兩地矛盾暴露香港管理缺陷

上文談到奶粉事件引起中央關注，內地媒體「環時」更強烈批評限制出境措施（本欄3月11日），還同時揪出了更深層的問題：限制措施是否表示香港自絕於作為內地對外門戶，和喪失了對掙錢的敏感度。對這些質疑確應認真反思，和審視香港的應對策略是否恰當。

限制奶粉出境措施有個別性甚至暫時性的特點，絕不表示港府及本港社會要與內地隔絕。大部分港人都認同兩地交往，都希望能解決相關問題，而在這過程中亦會支持對交往作出一些調整，包括施局部限制，但絕非意圖倒退兩地不相往來的境地。社會上一些限制建議，如取消一簽多行及自由行等確有點過火，卻大多只是思想簡單而已。另一方面，也確有一些人旨在阻斷兩地交往，挑撥兩地族群矛盾，並表露了「封鎖鎖港」心態。對這些人的言論行為，一方面要認知其並不代表主流，另一方面港府以至社會上下均有責任嚴加批判、抵制，以免在本港習非為是，和向內地釋出錯誤訊息。必須坦承本港在這方面確做得不夠，故在內地引起「自絕」論亦不能全怪別人。

因此從限制奶粉事件中，本港尤其港府必須認真吸取教訓：一是對限制兩地交流必須審慎，只能在其他辦法無效後才可施行。二是要清楚向內地解釋所面對的交往問題和處理辦法。針對內地的公關工作有升級必要了，正如梁特首之前提出的要搞好「內交」。「環時」及其他內地對港的尖銳批評，更可能是「積怨」的反映，有受夠了後噴發而出的泄憤意味。

「環時」提出的本港失去掙錢敏感度的質疑尤值得深思。限制奶粉出境確屬自斷財路；內地人熱衷來港購買奶粉便帶來了轉口商機，限制水貨客也有類似問題。即使「雙非」孕婦，當在港出生嬰兒的居留權紛爭解決後，也應歡迎來港產子。此外，據統計水貨客六成是港人，並不受一簽多行影響。這些問題的嚴重性還不止於事情本身，而是由此暴露出本港的社會思維及港府施政上的缺陷或偏差：沒有從積極的角度去看事情，而只顧採取消極的應對辦法。香港失去的不只是掙錢的敏感度，而是應對挑戰和掌握機遇的能力，問題更廣泛也更深層。

以「雙非」孕婦為例，行政、司法及立法三部門拖延至今，仍無法提出解決在港出生嬰兒居留權的辦法。在奶粉及旅遊業等事件中，則顯示了相關業界失職和政府監管不足等問題，損害了本港作為自由開放及成熟市場經濟典範的美譽。兩地交往矛盾，其實有一大部分是來自香港本身的管治及管理缺陷，故港人理應猛醒並力求改進。

異動股

中移動支撐大市

□羅星

美股上周五再創新高，港股無反應，略為高開五十點後，最多升逾百點，但上升動力不足，加上內地股市偏軟，收市時指數倒跌，報二二零九零，微跌一點，而國企指數則跌四十八點，報一一四三五收市，全日大市成交金額有五百九十億元。即月期指收市呈低水三十五點。

中移動（00941）扮演力托大市的角色，成為期指大戶挾淡倉的重要棋子，以八十四元六角收市，上升四角。

心水股

- 榮陽實業 (02078)
- 昆侖能源 (00135)
- 創科實業 (00669)



◀新盤主動減價而訂價貼近二手樓價，二手樓業主別無選擇，只有減價求售，且減價要比新盤更大

期指料反彈受制23500點

□比富達證券 林振輝

窩輪探射燈

受美股持續創新高，加上空倉回補帶動，期指上周五急速反彈，一口氣升破10及20天線，重上23000點，並修補2月21日的下跌裂口。

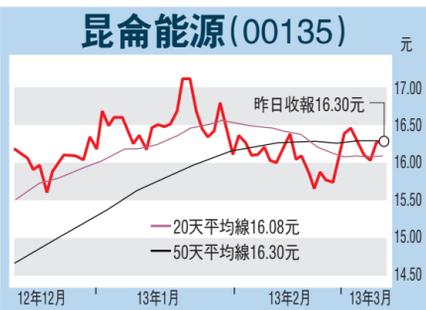
從期指日線圖來看，「小雙底」的形態已形成，頸線水平23001點亦被升破，同時短期一浪低於一浪的格局已被破壞。期指短線反彈仍受制於50天線23190點，如順勢突破50天線，將有望上試23500點區域阻力。該水平是2月5日急跌後的反彈頂部，預計將出現較大阻力。相反，如期指未能突破50天線，支持位方面，可留意20天線22942點附近。

牛證：摩通牛證61309，收回價22500點，槓桿比率30倍，到期日2013年7月，每13點期指轉一個價位。該證的價格較相同條款的牛證便宜，而且街貨量較少，被市場力量影響價格的機會較低。

熊證：摩通熊證60535，收回價23600點，槓桿比率29倍，到期日2013年6月，每8點期指轉一個價位。該證是相同條款的熊證中交投最活躍、差價最窄和緊貼期指走勢。

昆侖料調整結束

昆侖能源（00135）由一月份高位17.32元開始調整，在2月份曾最低跌至15.62元，調整幅度逾10%。日



線圖顯示，該股在100天線明顯有不俗的支持，股價已突破一月份以來的下降軌，預料調整已結束。如能順利升破16.48元，將有望展開新一輪升浪。

另外，近期市場炒作主題為「美麗中國」，一眾燃氣、風能及太陽能股份，齊齊皆被大幅炒上，惟是昆侖能源為恒指成份股，受大市表現拖累，走勢較為落後。

該股將於3月21日公布去年業績。昆能認購22480，行使價18.88元，槓桿15倍，2013年6月底到期。以資金流入量計，該證為44隻相關窩輪中排第二，較受市場歡迎。



創科受惠北美樓市復蘇

□高飛

美國經濟持續復蘇，當中尤其是數據顯示，美國的房地產市場已經觸底，將有助於今年的經濟增長。美國經濟數據及其他利好消息帶動美國股市近期屢創歷史新高，有利以美國為主的出口股，當中創科實業（00669）有逾七成收入來自北美市場，尤其可受惠當地的樓市復蘇，最值得留意。

創科主要生產電動工具及地板護理產品，產品主要銷往北美洲及歐洲，擁有一些知名品牌，包括RYOBI、MILWAUKEE、AEG及HYPER等，美國業務主要經營當地最大家庭裝飾，以及建材零售商家得寶（Home Depot）經銷。據估計，創科在美國電動工具市場的份額，由2006年約15%增加至2011年約20%。

去年上半年，雖然創科營業額僅按年升4%至18.5億美元，但因毛利率提升0.6個百分點至33.5%

，加上其他成本控制得宜，所以純利升幅達20%，至9636.2萬美元。

除受惠於市場的需求復蘇外，創科亦積極推出創新產品，以增加市場份額及毛利率，成為盈利增長動力。創科在去年第四季推出的吸塵器「Hoover」T系列，已成當地暢銷家電。

創科將於今年推出300個新產品，其中約一成半為高端離子電池充電工具。估計這些新產品平均售價較高，毛利率亦較高，令集團整體毛利率提升。

市場平均預期，創科今年營業額增長8.9%至42.38億美元，純利升28%至2.62億美元。

摩根大通表示，創科將持續受惠於美國樓市復蘇，加上其現金流強勁及負債水平低，或會增加派息及進行收購，維持其「增持」評級，上調其目標價至22.5元。

頭牌手記

□沈金

防守股表現出色

港股昨日先升後回，恒指最高見二二二四六，升一五五點，最低報二二〇六四，跌二十七點，收市二二〇九〇，跌一點。國企指數收一一四三五，跌四十八點。全日總成交五百九十億元，較上周五少一百三十一億元。

三月期指收二二〇五六，低水三十五點。

市場人士對美股的一升再升，仍放心不下，生怕升勢一旦停止，隨之而來的就是整固，這對港股始終有壓力。昨日下午跌速比上升股為多，就說明市場中人已作好防守準備。

防守股大致表現良好。煤氣收二十二元三角半，升一角半。電能收七十二元八角半，升一角半，長建收五十二元九角半，升八角。這些都是相對較強的項目。

我留意到有一隻剛公布不俗業績的二線中資國企股，昨日突然受「好消息證實」回吐的影響，一度大跌百分之五，我覺得跌得過分，所以在低位展開人棄我取的吸納。此股以前我也推介過，為編號00811的新華文軒。該股年年均派末期息及特別股息共三角人民幣（約三角六仙港幣），盈利則保持約二成增長。此乃內地搞文化產業的標記企業，已通過建議向目標投資者發行不超過九千八百萬股A股，將集資十四億元。集資乃用來興建創意中心及營運資本。現價四元四角四分，市盈率七點八倍，周息率高達八厘三，適合買股息息的投資者吸納及持有。昨日最高見四元七角，最低四元三角七分，波動三角三分。昨日成交為破紀錄的一千四百萬股，值六千四百萬元，由於已調整近期升幅的一半以上，後市可考慮在四元四角左右吸納。

銀行調高樓宇按揭，已勢在必行了。這有利銀行的收入而不利地產發展股。不過估計影響有限，蓋按揭利率上調應已有心理準備，供樓者應不會手忙腳亂者也！

大行觀點

榮陽睇3.83元

匯豐指出，榮陽實業（02078）是一家垂直綜合鋁產品製造商，基地設於廣東，兼其上下游生產線。早年業務僅製造建築及工業設備，至近年轉為製造消費類電子產品，擁有鴻海系的訂單。

該行相信，隨著增加生產消費類電子產品及減少生產傳統鋁產品，利潤率有望改善，支持2011-14年的盈利每年複合增長率達27%，首予「增持」評級，目標價3.83元。

該行認為，榮陽的盈利前景正處於快速增長的階段，隨着其電子產品業的銷售貢獻由2010年的8.8%增至去年的46.9%，盈利增長是由利潤率擴張帶動。預期榮陽今年之銷售將錄得31%按年增長，2014年則達51%增長。

該行指出，內地持續城鎮化，人口及地產市場增長，將有助榮陽的傳統鋁業務增長，預期2013及14年相關業務利潤按年增長45%，貢獻13%及14%的銷售額。

同時，建築及工業設備的業務會是較弱一環，受反傾銷稅影響，預期相關銷售於2013及14年減少2%，貢獻35%及26%的銷售額。不過相信影響可由電子產品製造增長所抵銷。

經紀愛股

舜宇7.5元吸納

□富昌證券研究部總監 連敬涵

舜宇光學（02382）去年全年收入按年升59.5%至39.84億元，純利增六成至3.46億元，勝於預期，主要因上一年度智能手機快速發展，令產品銷量及平均售價均錄得上升。而光電產品銷售額佔總銷售額六成以上，是業績的主要貢獻者。

舜宇目前是中國手機市場上最大的手機相機模組供應商，佔約50%的市場份額，與華為、聯想及三星穩固的客戶關係令其擁有穩健市場。受惠於內地及新興市場對智能手機的需求增長快速，相信強勁銷售仍可持續。

內地智能手機市場今年焦點將在產品的升級更新，特別是對手觸屏、照相鏡頭等零件要求將提升，需求亦將增加。集團已於研發及生產層面上繼續邁進，預計今年舜宇的每股盈利仍可享有30%以上的增長。

股份業績前有炒作，理想業績後反而在好消息下回吐，前景看好下，可視為低吸機會。投資此股可於7.5元水平吸納，目標價位在9元，跌破7元止蝕。

（筆者並未持有此股）

舜宇光學(02382)

