

綠悠雅苑應該減價

□大衛

當進取，實用面積平均每呎呎高達六千五百元，較同區二手樓成交價為高。

雖然如此，綠悠雅苑在今年一月中截止認購申請時，獲得近四萬五千份申請，對比九百八十八個單位，超額認購四十四倍，從中可知市場瀰漫「樓荒」情緒，當局擔心市民大眾出現恐慌性買樓，因而重手加碼調控樓市。

有空間減價5-8%

繼額外印花稅與買家印花稅打擊短線炒家與外地、公司買家之後，政府在今年二月底再實施雙印花稅，開刀對象包括購買第二個住宅的買家以及工商舖物業買家，進一步加重交易成本，結果連長線投資者也被迫退出樓市，目前樓市剩下首次置業或是換樓客作為主力買家，再加上銀行調高按揭息率，樓市交投聲息凍結起來，最近一個周六周日的大型屋苑成交只

有十餘宗，可說史上最慘淡！

二手樓業主可能要減價百分之五至十，才有買家承接，而個別地產商的新盤也減價約一成促銷，換言之，樓市已轉勢向下，進入調整期，青衣綠悠雅苑繼續以去年底的高價出售單位，對買家公平嗎？

房協不是地產商

自政府在今年二月底出招遏市至今，估計二手樓價格調整幅度已達三數個百分點，而青衣綠悠雅苑去年底的訂價已比同區二手樓有一定溢價，因而存在減價空間，如果綠悠雅苑售價下調百分之五至百分之八，相信不會出現首日有四成中籤者放棄揀樓的場面。

房屋協會不是私人地產商，毋須向小股東負責，賺盡每個錢。

電郵：kwlo@takungpao.com.hk



金針集

近四萬五千買家申請認購的青衣綠悠雅苑樓盤，首日竟有四成中籤買家放棄揀樓，全日只售出九十七個單位，反應差強人意，進一步確認樓市冷卻下來。

樓價已轉勢向下

事實上，目前樓市與去年底亢奮市況，出現一百八十度轉變，當前樓價見頂回落，不論是一手樓或是二手樓均要減價求售，二手樓價指數連跌兩周，預期未來數周調整逐步擴大，在整體樓市市況逆轉下，房協是否應該因應市況適度調減綠悠雅苑售價？

青衣綠悠雅苑是在去年底公布發售詳情，由於當時樓價不斷破頂上升，以致房協對綠悠雅苑的訂價相

財經縱橫

□趙令彬

歐美政制須破舊立新

到今天金融海嘯的演化，已由金融財經領域伸延到社會及政治領域，令情況更複雜難解，其中政治極端主義的漲潮尤令人關注。

在美國極端化的主要反映是兩大黨更趨對立難求妥協，財政困局乃其最明顯體現。在歐洲則表現為代表極端思潮的小黨急速冒升，而主流政黨相對沒落。在日本則以自民黨以至全社會全面右傾為主要特徵。

但無論哪種形式，政治極端化都可引致國內及對外政策劇變，和令政局更趨動盪不安，經濟風險隨之上升。這是個重要歷史轉折點，財金危機已引發政治危機，而這實即政制危機：西方的資本主義民主及市場經濟體系，正面臨最深層的挑戰與深度變革的壓力。

目前歐洲的政治情況尤其複雜，既有歐盟及歐元區層次的離心力（如英國脫歐，法德不協調，和南北歐矛盾等），又有一些國家的內部地區有獨立傾向，還有極端政見小黨的冒起，而這三大層次間又互相關聯互動。

此種變化去年以希臘為代表，極右的「金系黎明」及極左的「激進左翼聯盟」在大選中冒升。今年來的明星是意大利的「五星運動」，與希臘的極端思潮小黨一樣，有濃厚的反收緊反歐洲傾向，對意國的主流政黨、歐盟及其政策，都帶來了巨大衝擊。同樣令人矚目者是最近在英國南部Eastleigh的地方選舉中，一個新興小黨突成明星，取得二成多選票而成為區內第二大黨，把執政保守黨壓下而使之跌落第三位。這小黨是英國獨立黨（Ukip），主要政綱是反歐洲及反移民。

在這種極端主義政治背後的暗湧，乃人民的反建制心態。在美國，人民對政黨及國會不滿已廣為人知。在意大利情況似更為嚴重，最近大選中大黨的支持者有半數轉投他黨，出現了去主流化傾向，而民調顯示信任政府的只有5%，信任國會的也只有8%。

這些情況已引起了一些評論家的注意，並提出了「民主失效」（dysfunctional democracy）的理念，指現行西方民主政制已無法處理日益深重的政經及社會問題，原來的社會契約已破裂，而新的又難以形成。正如哥倫比亞大學歷史系教授Mazower的文章題目一樣：歐洲的民主並非如想像中的安穩（英國「金融時報」3月1日），人民已普遍否定政治人物階層（political class），而這與否定民主架構只是一步之遙。

這些論者如筆者一樣，清楚看到當前西方尤其歐洲面對的，根本上是個政制危機，表示西方政經體制的內在矛盾已經浮出表面且日益激化。因此西方的政局動盪及社會不安將維持一段較長時期，甚至會引發非常激烈的震盪。社會及人民要在此中尋找出路，歷史發展已到了破舊立新之時。

異動股

國壽超賣反彈

□羅星

借助內地通脹較預期溫和的消息刺激，港股昨日出現反彈，一度上升二百六十點，收市仍升一二點，以二一八七零收市，國企指數則升一八一點，以二零六一零收市，全日成交金額有五百七十三億元。

嚴重超賣的中國人壽（02628）昨日勁彈百分之四，重上二十元水平，以二十元一角收市，上升八角四仙，短期視為技術性反彈，市場仍關注內地壽險業務增長放緩。

心水股

華南城（01668）
南方航空（01055）
中國人壽（02628）



青衣綠悠雅苑樓盤，申請認購的人多，真正出手入貨的人少

南航受惠行業整體好轉

□勝利證券 高鵬

券商薦股

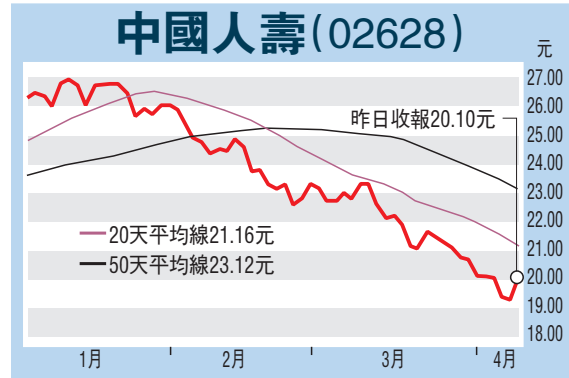
內地昨日公布3月CPI升2.1%，利好提振港股全漲勢延續，消費股保險股領漲大盤。恒生指數漲152.29點，21870.34點，漲幅為0.70%。大市成交額573.49億港元。恒生分類指數3漲1跌，金融漲0.55%、公用事業漲0.05%、地產漲0.42%、工商業漲1.1%。

隔夜美國股市早段曾跌67點，收市升48點，投資者聚焦企業第一季業績。大型鋁廠Alcoa率先公布季度業績，盈利高於預期，但銷售低於預期，股價在收市後跌1.2%。

摩根大通銀行與富國銀行將於周五公布季績。整體而言，分析師預測第一季企業盈利較去年同期增長1.5%。其他企業消息方面，GE計劃以33億美元併購能源公司Lufkin。負責製造並維護油井設備的Lufkin股價大漲近38%。Anheuser-Busch InBev建議以200億美元收購墨西哥釀酒廠Modelo的希望重燃。該兩公司說已達成協議，將能解決法務部反對此一交易的立場。Biocryst Pharmaceutical股價上漲13%。

由於爆發禽流感，中國食品藥物管理局加速批核該公司治療流感藥物。歐洲方面，葡萄牙計劃削減教育，健康與福利預算，以達成國際解困條件。葡萄牙法院上周末裁定部分緊縮措施違憲。儘管葡萄牙股市下跌，但歐洲主要股市則稍為向上。

似乎近期道指和港股走勢的相關性並不太高，所以，儘管道指隔晚v型反彈，投資者不應過分解讀。

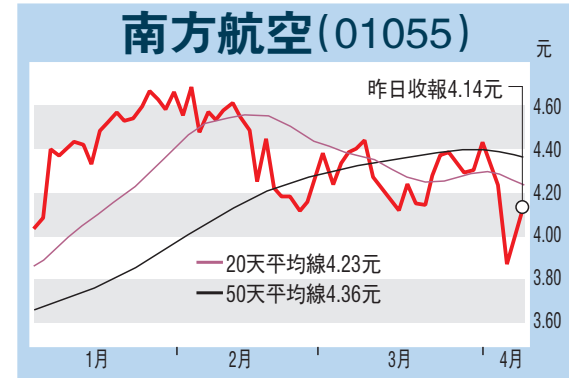


昨天早上公布的3月中國公布的CPI資料不俗，低於市場預期，通脹明顯回落，而投資者或會由此猜測中國人民銀行的貨幣政策。即使通脹資料回落，人民銀行收緊流動性的大方向，在短期可能不會有改變。

另外，禽流感暫時的個案仍是集中在上海及附近區域，而若疫情有蔓延至其他地區的跡象，市場則很可能會受壓。所以，看到投資者採取觀望態度，而這也解釋了近期偏淡的成交。香港地產股有可能受壓，房協的綠悠雅苑最初超額認購58倍，但昨日選樓有達四成中籤者選擇放棄。

同時，不少公司都公布了最新的營運資料，其中TCL通訊（02618）的3月付運資料沒有太大改善，似乎談論復蘇是言之過早，公司依然在艱難地嘗試轉型成為智慧手機生產商。TCL多媒體（01070）及創維（00751）的電視付運資料則不俗。但弱勢的日圓會是對這兩間公司的挑戰。上石化（00338）的盈喜有機會刺激其他下游公司的股價。一季報披露即將開始，投資者可以關注一些業績見底回升的優質企業，逐步建倉，預計本周恒指將在21200-22400點之間震盪。

個股推薦：南方航空（01055）如在未來一段時間內，禽流感並未出現不斷規模性蔓延的局面，基於認為在去年低基數以及經濟弱復蘇的帶動下，航空需求增速依然會恢復明顯，客座率同比提升，在客座率提升，油價越來越便宜的帶動下，至少在2季度航空業績會出現同比提升，一改過去兩年連續下滑的局面，行業將會出現一個向上小拐點。目標價格4.6元，止蝕價格3.8元。



本周忍手 旁觀外圍變局

□容道

政經才情

經過上周的大幅增持及完成了部分中線長組合的重新配置，短線倉倉位已是超過60%持貨了，加上我預計本周世界政經界會是多事之時，所以本月初沒有太大的動力作買賣，也決定靜候本周中後段的變化才出手……

其實，各方數據及政經都十分微妙，沖上殺落都有很大的誘因及可能性，只是這種情況有點似買大小，我等老散不是大莊家般消息靈通，或是有操控的能力，現在入市無疑是意氣之爭，賭一把而已。故此，勢未成之時，我等最好是忍一忍，無謂浪費珍貴的子彈，等形勢明朗時才出擊，或許賺少一點，但總能留得青山在啊！

美國及歐洲股市還在高位徘徊，匯市也呈膠着狀態，商品似暗淡但也有可取之道，中國經濟前行路也有太多可取的劇本，各類正正反反的道理都有，如何取用，看你投資的心念在哪一邊而已。但這也是機緣或危機的開端！要慎之也。

最近有不少銀行及基金經理來電邀請去參加一些投資推介會，看她們挺着急的。這是因為流入她們的戶口錢少了，她們的彈藥少了，那再去追回第一季度的失利或不理想的成績就會增加難度了。

短炒要有良好心理素质

我當然會看重這些「明燈」了，坐盤的都急了，我們這些老散若然也跟着她們去急，那我們必定是她們的炮灰或幫她們擋子彈，何必呢？！

我決定還是把我的錢留給自己管理，自己炒總比依靠這些專業人士心裡更踏實，同時，我更能夠適當適時地調整自己的心態，銀碼及策略去短炒，因不用遵從各種基金的限制及投資策略及規章，我比各位基金經理及專業操盤手更有靈活性，那樣，取勝的機會自然會大一些！

http://blog.sina.com.cn/yongdao2009

頭牌手記

□沈金

一一一六〇〇見底？

受內地通脹放緩及股市回升的刺激，港股昨日出現連跌三日後的反彈。恒指高開高收，最高見二一九七九，升二六一點，收市報二一八七〇，升一二點。國企指數收一〇六一〇，升一八一點。全日總成交五百七十三億元，較上日少七億元。

四日期指下午收二一八二八，低水四十二點。

個別發展互有升降仍是主調。兩大重磅股中移動升而滙控跌，內險、內銀股全面反彈，其中，跌破二十元關的國壽，彈升百分之四，收二十元一角，平保亦升近百分之三，收五十八元八角半，中人保收三元九角二仙，升百分之二點九。

內銀股中，民行因先前跌得多，故反彈亦勁，升了百分之三點四。

本地地產股和工商股有升有降。上升的是長實、恒地、恒隆地產、信置，下跌的是希慎、九倉、和黃。碼頭工人罷工事件終於令和黃下跌，該股收七十八元七角，跌了百分之一點七。

從走勢看，昨日升至二二〇〇〇關前就止步，似乎好友仍未有太大的把握即時闖關，相信這是關前卻步的原因。不過，即使在回升了一、二百點之後，回吐貨量也是不多的，因為過去一兩日的成交額太少了，短線客大多轉不了身，故如果客觀條件配合，重上二二〇〇〇關也不是沒有機會的，希望好友審時度勢，能奮力一爭吧！

這一回合，恒指最低為二一六一二，見於本周一，亦即並未見二一五〇〇的支持位，這顯示二一五〇〇有可守之道。事實上如果不是人心虛怯，恒指由今年高點二二九一六回到二一六一二，已抹去二三〇四點，總跌幅百分之九點六三，已經足夠了。估計只要內地疫情控制得住，跌過龍的股市有個小陽春，也不是沒有可能的事！

華南城(01668)



板塊尋寶

華南城獲基金垂青

□贊華

今年來，華南城（01668）好消息不斷，先有創始股東以高溢價減持，最近又有私募基金購入近10億元可換股票據，反映對集團前景具信心。

華南城於2月初已獲創始股東之一的馬介璋通知，其持有的達成（00126）將透過旗下佳寧娜發展，與獨立第三方訂立出售和購買協議，第三方將以每股1.55元收購7.5億股或12.39%華南城股份，涉資11.625億元。交易將分階段完成，預計於今年6月底全面完成。

PAG大有來頭

當時，華南城市價只是1.22元，第三方接貨竟出現溢價27%。消息公布後，股價即告大升逾一成多，可見市場已視這宗減持為利好消息。

上月尾，集團再宣布獲私募基金Pacific Alliance Group（PAG）買入其總值9.75億元的可換股票據，每股換股價為1.56元，年利率6.5%，2018年4月到期。假設相應的6.25億股的新股獲悉數轉換，該等票據相當於集團已發行股本約10.32%及經擴大已發行股本約9.35%。有關款項淨額，集團將投放於物業發展及對現有的部分債務進行再融資。

PAG是亞洲首屈一指的投資基金管理公司，其管理的基金涵蓋私募股權、房地產和絕對回報戰略，在區內的資本市場及物業投資擁有豐富經驗。去年海通證券（06837）上市，PAG也是基礎投資者之一，海通上市後股價一度向好，可見該基金眼光獨到。

是次華南城引入PAG除可強化資金基礎，亦有助進一步擴大對內地綜合商貿物流及商品交易中心市場的覆蓋面，有利日後發展。事實上，華南城近年積極進行城鎮化擴展，在其業績表現已充分反映策略奏效。上半年收入大增188.7%至約25億元，純利上升37.8%至7.49億元。

城鎮化擴展看俏

業績向好是因為南昌、南寧及西安等新項目的銷售理想所帶動。隨著哈爾濱華南城今年推出，以及鄭州華南城亦已開始動工興建，未來業績料有爆發性的增長。相信PAG就是看中集團城鎮化擴展將帶來可觀的長線回報。

此外，華南城的每股資產淨值高達2.14元，現價折讓逾4成，相信亦是PAG看中公司的原因之一，值得逢低收集，不妨以PAG的行使價1.56元為初步目標。