

# 一手樓銷售納正軌

□大衛

地產建設商會曾達致一系列的一手樓銷售指引，可惜指引沒有法律效力，不能強制所有地產商執行，以致一手樓銷售問題不時發生。

曾經一段時間，豪華的新盤示範單位，誇大了面積呎碼，比實際面積會較大，或是樓書所形容樓盤位置與環境，與實際情況有出入，買家自然埋怨地產商貨不對辦。

又如買家在售樓處容易受到真假難辨的單位預留或意向價的消息所誤導，而被催谷作出入市的決定。

## 罰則具阻嚇性

更重要的是，樓盤銷售資料準確性也不時被人質疑，年前一個半山豪宅單位以創亞洲紀錄呎價成交，最後交易取消，而一個樓盤的一樓單位，實際位置低於路面，連串問題迫使當局透過立法規管一手樓銷售，加強保障置業者利益。

地產商普遍對一手樓銷售規管條例十分緊張，審慎執行條例每一項細節，唯恐誤墮法網，令初期只有

兩個樓盤以全新銷售條例發售。

不過，當地產商逐步適應條例實施，相信會有樓盤將如實開售，不存在樓盤供應真摯期。事實上，當前樓市市況淡靜，樓盤不可能一窩蜂推售，否則會進一步推低樓價，倒頭來實樓會更為困難。

其實，地產商所以嚴陣以待一手樓銷售規管條例，主要是有關條例罰則頗重，如果發放失實陳述、虛假或誤導資料，地產商須負上刑事責任，最高罰則是罰款五百萬元兼監禁七年。

## 無礙樓市表現

樓盤廣告或宣傳品均受到監管，不容誇大、失實，連樓書也列明印製日期與三個月更新，此舉大大增加樓市透明度。

總之，一手樓銷售條例落實執行，無關乎影響樓市表現，地產商明碼實價賣樓，透明度增加，反增強買家購買一手樓信心。

電郵：kwlo@takungpao.com.hk

## 金針集

醞釀多時一手樓銷售規管法例昨日正式生效，當中大部分條例如賣樓七日派樓書、三日前出價單及以實用面積計算呎價早已實施，而當中具阻嚇作用的是，如有人發放失實陳述、虛假或誤導資料，須要負上刑事責任，相信今後實樓時不會再有單位預留、意向呎價等真真假假消息，或是出現誇張失實的示範單位，令一手樓銷售可完全納入正軌，真正做到保障置業者的利益。

## 明碼實價賣樓

動輒價值五百、六百萬一手樓單位，對市民大眾而言是一生中最大投資，新盤銷售手法是否公開、公平、公正極之重要。過去新樓盤銷售都是靠賴地產商自律，盡量提高透明度，包括新盤詳盡資料，當局與

## 頭牌手記

□沈金

# 連升四日成交新低

昨日是四月期結算日，恒指在窄幅中上落，好淡未有激烈交鋒，收市報二五八〇，升三十三點，是連續第四個交易日上揚，四日合共升了七七四點。國企指數收一〇七八五，跌四十八點，是近期首見的升降背馳現象。全日總成交四百二十八億元，較上周五銳減一百九十六億元，亦為今年來最低的交投紀錄。

滙控和內銀股成為支持大市的主要力量。滙控收八十四元五角，升六角半。內銀中，建行升七仙最多，其餘中行、工行、交行、信行、招行均有寸進，下跌的是農行、民行。

商品股包括石油、煤炭等都下跌，似乎市場對經濟復蘇的力度仍存戒心。

我頭牌近日看好的四隻收息股三升一跌，上升的是中銀香港、中行、工行，下跌的是上海實業。我見上實跌，在低位作支持性吸納多少，上實收二十四元一角半，跌二角半，跌幅百分一，若低過二十四元，更有吸引。

鷹君分拆酒店業務步伐較合和分拆香港地產業務為快。不過，昨日所見，二者股價並不一致。鷹君跌合和升。合和最高見三十元四角半，收二十九元九角半，仍升三角半。留意分拆進展可也。

另一隻我之愛股恒隆地產亦算是升得似模似樣的股份。昨收三十元五角半，升四角半，升幅近百分之一點五，以目下的呆滯市道，這個升幅已足以令渣家開開心心矣！

今日是四月最後一個交易日，看來四月是上升的月份這一論斷不會跌眼鏡吧。現時，四月較三月底的二二九九高出二八一點，只要今日不跌突這個數目，四月是上升月就可兌現。

有人問何以昨日交投如此稀疏？我之看法料與明日五月一日放假有多少關係，加上內地股市休市，沒有參考，很多人便傾向於「少做少錯」了。估計今日交投仍將平淡如故，不易有什麼突破了。

## 券商評析

# 交銀國際料鞍鋼再現虧損

交銀國際發表報告稱，維持鞍鋼（00347）「長線買入」的投資評級，維持H股目標價5.86元。二季度市場復蘇力度較弱，鋼價倒掛嚴重，現貨及期貨市場價格均出現走低的情況，除龍頭寶鋼以外鋼廠紛紛降低出廠價，且鐵礦石價格穩，預計二季度公司利潤將下滑，或將再次出現虧損的局面。

報告稱，一季度業績與預告相符，實現歸屬於普通股股東淨利潤5.4億元，同比虧轉盈，去年同期公司虧損18.8億元，利潤大幅增長主要原因：1) 一季度鋼材市場向好，原材價格漲幅低於鋼價。2) 採取各類降本增效措施，增加收益。

此外，一季度公司主要鋼材出廠價均有上調，熱軋、冷軋、鍍鋅、中厚板、線材價格分別上調17%、10%、7%、14%、11%，行業回暖帶來鋼價上漲。

報告又指出，春節以來，現貨市場價格受高庫存影響一直下滑，公司鋼材出廠價在4月份逆勢上漲後，終因鋼價倒掛嚴重而下調五月份出廠價。在需求恢復未超預期的情況下，截至上周末，按原口徑統計下的熱軋庫存為409萬噸，近一個月來庫存上升2.3%，而同期其他種類鋼材庫存均明顯下降，在礦山庫存穩定，礦價繼續保持平穩的假設下，二季度公司盈利環比或將再次出現虧損。

## 經紀愛股

# 合生元處上升軌可關注

□富昌證券研究部總監 連敬涵

合生元（01112）2012年全年賺40.9%至7.43億元人民幣，收入增長54.5%至33.82億元人民幣。集團銷售中超過八成來自「媽媽100」活躍會員，故增加活躍會員人數對銷售有重要的推動作用。最新數據顯示，今年第一季「媽媽100」活躍會員數目再錄得快速增長，截至3月底，擁有活躍會員166.66萬名，按年增加59.5%，集團計劃在未來兩年內將活躍會員人數增加至200萬人，為未來銷售進一步增長提供保證。

合生元12年的銷售渠道數量為1.53萬家，其中VIP嬰童專賣店數目佔比重最大，今年將進一步擴大分銷網絡，特別要增加二三線城市的滲透率。除此之外，集團今年會在高端市場推出全新系列的嬰幼兒配方奶粉，以及高端食品級益生菌產品，可以滿足消費者各種需求。由於預期今年業績持續有可觀增長，股價年初以來一直沿上升軌向上發展，後市仍有望繼續創新高，可於43元買入，中線目標50元，跌破40元上蝕。

（筆者未持有此股）



# 期指短線受制於100天線

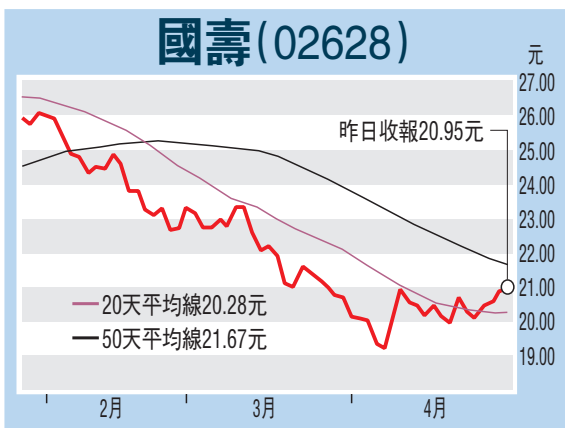
□比富達證券 林振輝

## 窩輪探射燈

由於昨日A股與日經休市，期指輕微高開39點後，走勢橫行，高低波幅不到150點，交投淡靜，全日成交僅430億元。日線圖顯示，期指目前已分別突破20天線及50天線，從4月份低位21306點開始算，至今最高曾升逾1407點，反彈勢頭強勁，反映從2月初至今的中期調整浪已告結束。惟目前期指已逼近100天線附近水平，料調整壓力不輕，可嘗試在100天線附近小注部署熊證。支持位方面，可留意22200附近，該水平曾為反彈阻力，現已變成支持位。策略方面：建議維持低吸策略為主，不宜現價高追，因短線回吐壓力較大，值博率低。

牛證：美林牛證68753，收回價21928，槓桿比率30倍，到期日9月底，每10點期指轉一個價位，負溢價0.59%。

熊證：摩通熊證65774，收回價22900，槓桿比率



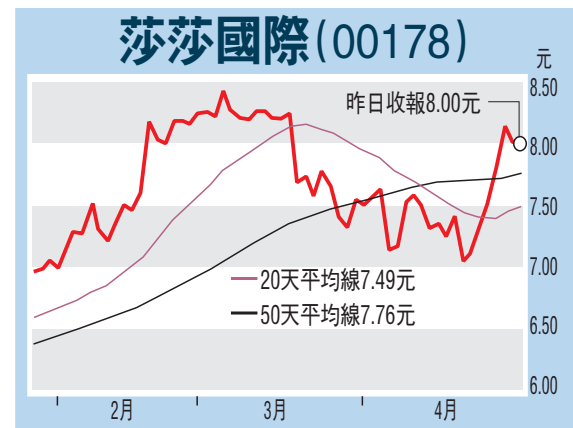
36倍，到期日6月底，每10點期指轉一個價位。

## 國壽20元鐵底可部署認購證

國壽（02628）從年初高位27.35元見頂後反覆下挫，曾一度跌至19.1元年內低位，從年初高低位算，累積跌幅逾30%；同期恒指跌幅僅9.5%，跌幅遠超恒指。該股自4月8日低見19.1元後迅速反彈，兩日內急升超過10%，重上21元水平。其後兩周，該股於20至21元區間築底整固，期間曾多次跌低於20元以下，但從未收低於該水平，反映20元以下承接力強勁。該股目前已形成「圓底形態」，料將展開反彈之旅。

近日該股公布首季業績，純利急升八成至100.8億元，多家大行對其業績感到意外，紛紛調高其目標價，反映早前市場對其業績過分悲觀。窩輪部署方面，美林國壽認購24788，行使價22.05元，實際槓桿7倍，到期日10月底。輕微價外，年期較長，與條款接近的相關窩輪比較，該證引申波幅亦較便宜。

（筆者為證鑒會持牌人）



# 零售股受惠黃金周莎莎可吼

□高飛

對於本地零售業，繼農曆新年之後，下一個最重要的消費旺季就是內地「五·一黃金周」，期間帶來大量內地旅客到港消費。無論經濟好壞，內地遊客一直喜歡來港買化妝品，所以化妝品股前景理想。於本地零售股中，首選莎莎國際（00178）。

內地5月1日勞動節假期，由昨天開始至周三共有3天；如果加上上周六、日，共有五日假期。對於本地零售業，內地旅客消費近年來已成為主要增長動力，然而，由去年開始，內地訪港旅客出現「旺丁不旺財」的情況，即旅客人數增長仍然理想，但整體消費增加卻相對較低。

於本地零售股中，首選化妝品股最可留意，因為這些產品較為大衆化，受經濟起伏的影響較低。而且，由於化妝品及護膚品用於美容護膚之上，對身體健康有直接影響，所以相對金銀珠寶，對於消費者而言，產品質量更為重要，在港購買較在內地明顯更有優勢。

莎莎是本地化妝品股龍頭，於今年農曆新年期間的銷售表現令市場刮目相看，亦證明了內地消費力減弱並未削弱對化妝品的需求。莎莎在今年農曆年初一至初七（2月10至16日）期間，集團旗下香港及澳門地區零售銷售較去年春節錄得按年約30%增長，較預期佳，而同店銷售則增長約20%。

莎莎截至去年9月底止中期，營業額按年升21.2%至33.8億元，純利增長25.7%至2.8億元。由於莎莎近年積極推出自家品牌，以及開拓非旅遊住宅區商場，控制租金開支升幅，所以令毛利率按年提升1.8個百分點至45.7%。

而截至去年12月底，集團三個月營業額21.7億元，按年上升20.4%；九個月營業額則升20.9%至55.5億元，一直維持不俗雙位數增長。市場平均預期，莎莎12/13及13/14年度每股盈利分別0.293元及0.356元，按年上升20%及21.5%。在銷售表現佳及盈利預期保持兩成增長的情況下，相信莎莎股價可繼續創新高。

## 財經縱橫

□趙令彬

# 戴卓爾主義為改革引路

有鐵娘子稱號的前英國首相戴卓爾夫人最近逝世，引起了英國內外對其功過的熱議。鐵娘子確有一番功業，乃女相第一人（暫仍無第二人），還是戰後至今執政時間最長的首相，故確屬異數。從歷史角度看，她更重要的業績乃是對西方資本主義發展的推動。這方面的功過自須一番評說，由此也可更深入地了解當前歐美危機的根源所在。

戴卓爾夫人不單作風強硬，且還有一套世界觀及施政理念作為行動指引，故留下了戴卓爾主義的稱號。她掌政時適逢美國里根總統在位，兩人意氣相投而在國際事務上互相支持，故形成了英美間緊密的同盟關係。在國內，戴卓爾夫人力推自由開放的經濟政策，並強壓工會勢力，在國際上則聯同里根扮演反共鷹派角色，並留下了福島戰役及香港和平回歸兩大業績。

這裡將探討她的經濟施政重點方向。她力推開放市場，國企私有化，壓縮公共及福利開支，嚴控貨幣供給，和推動倫敦及金融業的發展等，可算是進行了一場改革，為英國經濟開拓了一條新路。這個資本主義改革試驗，與大約同時進行的鄧小平社會主義改革開放試驗，都是東西方各為找尋出路而作出的重要探索。因此，戴卓爾夫人改革的內容及效果，特別是對後世的影響均值得探討，希望可從中得出對資本主義發展的有用啟示。

簡單地說戴卓爾主義是向較傳統及原始資本主義的一種回歸，故強調自由市場，反對大政府及政府干預，實行審慎理財和穩健貨幣政策等。因此她的經濟政策不能算有很多創新，而更多是復古。為此她必須打破一些既得利益集團，尤其是工會及公務員系統的抗拒。她能成功推行改革，也就建基於她的政治能力，能在英式民主體制下克服障礙和壓低反對者。

從目前的情況看，她的政策及改革帶來了合理化或好的效果，但同時也有長遠的負面效果。在她1990年下台後已經經過了20多年時間，許多情況都可看得較清楚，故可作出較客觀的評價，和能更確切的吸取經驗教訓。

她的推動自由市場政策，確令英國經濟恢復不少活力，令當時沉痾難振的經濟有了起色並明顯改善。這可說是獲取了改革紅利，然而觀乎今天英國經濟的困境，這些紅利看來早已消耗殆盡。

另一方面，她的自由市場政策又造成了金融放任主義，乃衍生金融海嘯的主要原因之一。里根與戴卓爾廣被視為上世紀80年代開啓「去規管化」（deregulation）潮流的兩大祖師，由此引發的金融體系膨脹，最後終要爆破而觸發危機。但無論如何，戴卓爾夫人總是資本主義的一位重要改革者。

## 異動股

# 收集中興通訊

□羅星

由於歐美央行本週稍後將會舉行議息會議，加上內地開始五一假期，市場觀望氣濃厚，恒指在窄幅度上落，恒指最後以二五八〇收市，微升八十八點，而國企指數則跌四十八點，以一零七八五收市，全日大市成交金額只有四百二十八億元。

中興通訊股價回落至十一至十二元水平有承接，將受惠內地4G牌照發出，帶動電訊設備新需求，現價可以收集。

## 心水股

- 合生元 (01112)
- 莎莎國際 (00178)
- 國壽 (02628)

## 股壇魔術師