

工商物業炒風熾熱

口大衛

包括對沖基金大舉進駐香港，已呈現供不應求情況，價格怎不會迭創新高？

今年十月份皇后大道中九號一層寫字樓以每呎二萬四千九百五十元易手，創下甲級商廈新高價，但不到一個月，位於中區中環中心七十九樓以二萬五千五百元成交，榮登寫字樓新樓王。由於日前美銀中心三十三樓一單位最新呎價亦跳升至二萬四千五百元，皇后大道中九號與中環中心「身價」必然進一步大漲，香港商廈價格大有機會直撲每呎三萬元紀錄。

廠廈成交增不尋常

其實，在過去十年推出拍賣的商業地皮屈指可數，令今年寫字樓新供應量只有十五萬方呎，為三年來最少，預期未來數年寫字樓新供應繼續處於偏低水平，換言之，寫字樓物業十分好炒，回報吸引，招引更熾熱炒風。

據仲量聯行估計，首十個月香港寫字樓租售價格分別上升百分之二十七點五與二十八，預期明年可再升逾三

成，而今年整體寫字樓吸納量達三百七十萬方呎，為十年新高，令空置率由百分之七急降至百分之四。

另外，上月廠廈成交突增三成半至八百三十七宗，當中二百萬至五百萬元的物業交易最多，顯示普通投資者亦活躍於廠廈炒賣活動，情況不尋常。

應考慮加徵印花稅

雖然工商物業價格狂升不影響民生，但卻不利於營商，削弱香港競爭力，不少外資企業已抱怨香港租金太貴，今年寫字樓租售價格已累升三成，估計明年再升逾三成，恐怕香港在國際競爭力排名會倒退。

有見及此，當局應該認真考慮將短炒物業所徵收額外印花稅擴大至工商物業，打擊炒風，同時主動推出商業地皮拍賣，紓解市場供不應求，避免工商物業泡沫急速膨脹。

電郵：kwlo@takungpao.com.hk

金針集

當局出重招打退樓市炒風之後，炒家未完全退市，只是轉戰寫字樓、商場、廠廈及車位等工商物業，最近中區商廈價格在一個月內狂升二成，呎價跳至二萬四千元，工商物業炒風熾熱可見一斑，若然情況持續，應考慮將額外印花稅擴大至工商物業。

商廈價直撲三萬元

上月港府以最高百分之十九點五印花稅打擊住宅物業短線炒賣活動，效果可說立竿見影，一手及二手交投一度縮減八成，但市場上炒家已轉移陣地，在工商物業市場「覓食」。

事實上，近月寫字樓價格頻創新高，顯示炒家主攻工商物業之勢十分明顯，尤其寫字樓物業，在外資金融企業

財經縱橫

口趙令彬

以TPP壓中國效力成疑

美國欲把原本只有四個小國的泛太自貿區（TPP）擴大，而除美國外其他一些國家如日本等亦表示有興趣加入（本欄12月7日）。然而擴大版TPP將面臨諸多困難，其中之一是保護主義日高的美國，而另一個重大障礙則是日本。

日本在進行自貿談判上成績比美國差，亦落後於亞洲其他較大經濟體如中韓之後，有估計日本外貿只得一成多為自貿協議覆蓋，低於中韓的比重。又如中韓已與東盟成立自貿區，但日本仍未談成。日本工業界基本贊成建立自貿區，因其工業品雖較具競爭力但成本偏高，頗需要自貿協議來助拓海外市場，何況競爭對手如中韓等在爭取自貿協議上成績較好，對日本企業尤為不利。

另一方面，日本農林卻力阻自貿協議的達成，成了最大阻力來源。原因是日本農業受到極高保護，乃發達國中之最，農產品的關稅便高得嚇人，如大米稅率便高達77.8%。但即使如此，日本農業沒落已無可避免；六成食品已靠入口供給，農礦等原產品產值只佔GDP的1.5%，且農業勞動力平均年齡為66歲又後繼無人。由此可見保護農業實無必要，卻因政治因素（農村選票）而無法消除農民的阻力。過去執政多年的自民黨與農關係深厚，故必會遷就農民意願，現在執政的民主黨與農民相對疏離，故本有較佳條件去消除障礙推動自貿協議，但又因政府望日

低而幾成跛腳鴨，令事情難有突破。

對中國來說TPP的成立將有一定影響，最主要是TPP成員的市場對中國是相對收緊了。但這不影響中國與TPP以外國家在爭奪TPP市場時的競爭力，因它們同樣感受到收緊效應。在TPP現有或潛在成員中，如東盟、新西蘭及智利等都已與中國簽訂了自貿協議，故影響不大。真正重要的是美日等主要市場，在這裡中國將受到其他TPP成員出口的更大競爭，即如中國貨輸美要與北美自貿成員如墨西哥等競爭一樣。在這方面主要的壓力將來自越南等低成本生產國，為了應對TPP及其他陸續浮現的自貿協議，中國必須加快與其他國家的同類磋商。

除了上述的經貿影響外，還須注意到地緣戰略因素。美國對TPP忽然興趣大增，主要還不是從經貿角度出發，而是從遏制中國的考慮而來者，希望能通過擴大TPP形成美日聯手，共同主導亞太地區經貿事宜，以便制衡中國在區內與日俱增的影響力。顯然，這也是最近美國實行的「重回亞洲」戰略的一部分，但能否起到預期作用卻大有疑問。一是TPP的擴大夜長夢多，當美日均陷經濟不振時進度更慢。二是中國也有許多反制方法，最根本者是不斷提升效率以強化競爭力，並同時利用巨大市場及資金作利誘，再結合雙邊自貿談判等，以「組合拳」來應對。

異動股

金風大反彈

口羅星

內地股市先跌後回升，港股表現反覆向好，恒指收報二二一八，升一九零點，而國企指數亦升一七點，報一二九二二收市，全日成交金額有七百三十二億元。即月期指收市時轉炒高水三十點。

金風科技股價昨日大升百分之七，以十八元三角四仙收市，升一元三角，主要是在風電場項目中標，推動股價重上招股價，暫時只能視為一次技術性反彈而已。

心水股

- 國泰 (00293)
- 國藝控股 (08228)
- 華晨汽車 (01114)



上月港府以最高百分之十九點五印花稅打擊住宅物業短線炒賣活動，效果可說立竿見影

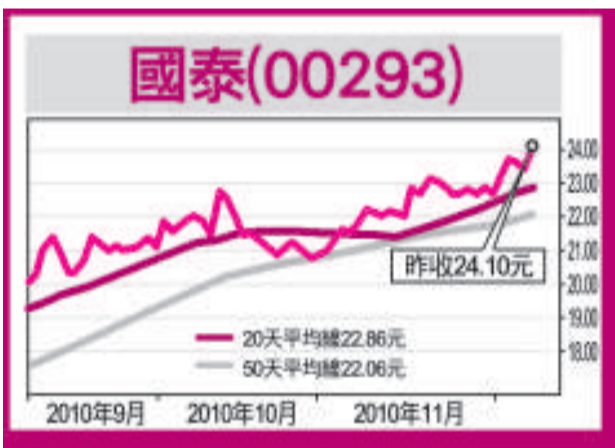
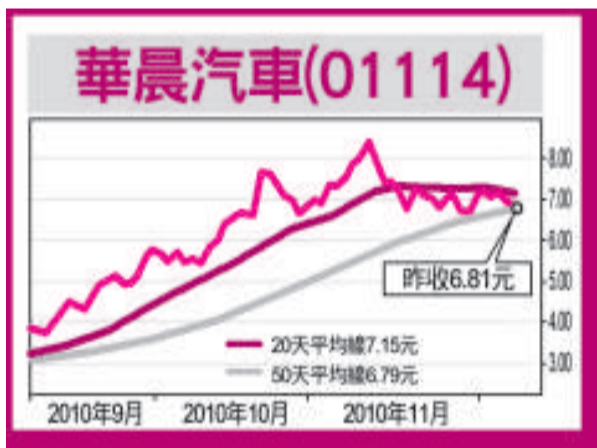
德銀：國泰目標價為25.7元

外資觀點

德意志銀行發表報告指，國泰（00293）近期舉行分析員電話會議，管理層表示，截至明年2月客戶訂票情況強勁，貴價客源繼續改善，部分航線增加運力，貨運業務方面需求強勁，但來自北美及歐洲航線競爭加劇，管理層估計明年客運量增長11%，貨運量增長12%，較該行預期高

出5%，反映管理層對明年前景具有信心。

報告又指，由於近期油價看俏成爲對該股憂慮，國泰已爲明年燃油成本對沖了25%至30%。德銀表示，雖然油價高企帶來影響，但強勁客運需求可抵銷，明年預測市帳率爲1.4倍，較歷史平均1.6倍爲低，今年股本回報率24.5%，接近20年高位，維持對該股「買入」投資評級，目標價爲25.7元。



華晨汽車可逢低吸納

口勝利證券 高鵬

券商薦股

恒指周二早市隨美股略爲低開，投資者對內地加息擔憂升溫，全日反覆爭持，收市報23428漲190點。市場對QE3反應不大，相反內地貨幣緊縮政策已成爲市場其中一個主要憂慮。A股今日午後由跌轉升，反映市場信心有了一定的恢復。

內地11月通脹或創年內新高，使得市場對加息預期擔憂不減，但隨着周五中央政治局會議確立實施積極財政政策和穩健的貨幣政策，中央經濟工作會議即將召開，預期迷霧將逐漸散去，這將有助於市場謹慎心態逐漸緩解。而全球寬鬆的貨幣政策將對港股起到積極作用。不過隨着聖

誕節假期的臨近，在大市未來不明朗的時候，很多資金或可能存有先行撤出的想法，這將使得大市較不活躍，股指短期難有較大作爲。考慮到A股市場當前的估值水平及美股之前的漲幅，我們認爲港股後市向下調整的空間已不大。

個股推薦：華晨汽車（01114），由於內地取消小排量汽車的購置稅優惠政策，使得汽車股近期一路下跌，對此，我們認爲該政策的出台只會短期對汽車股產生影響，畢竟國家鼓勵消費拉動經濟增長的方針不變，而年底對汽車政策的打壓只是權宜之計。而華晨旗下的華晨寶馬針對的更多是中高端的富裕人群，購置稅取消與否不會影響他們對車的需求，而華晨在上半年剝離中華轎車後扭虧爲盈，建議投資者可逢低吸納。

政經財情

俄羅斯 + EU = G3 ?

口容道

上期告訴大家我上周末進行「Long Euro, Long Stock」策略，掌握到最好的時機取得「息價兼得」的好成績；但是，連自己也算少了，最賺錢的時候反而是在周二之後……

其實，從周一至今，我都忙着把匯市的好倉平掉獲利，準備等待下一個機會；同時，因爲公事繁忙，沒再有空閒處理歐洲方面的證券類資產。令我驚喜的是：執筆時，歐股大漲，漲得最厲害的又是新興歐洲，老讀者應知道在歐洲的資產配置上我更是一路看好和放手於新興歐洲呢！

俄羅斯全面政經戰略

這數天的俄羅斯資本市場十分亢奮。俄羅斯和歐盟已經談妥不少進行WTO的關鍵條款，俄羅斯進入世貿組織已是最後倒數階段了！而整個歐洲對此都好象十分歡迎，都希望這能爲歐洲的經濟「沖喜」，更希望實地惠及整個歐洲的經濟，亦帶動起整個歐洲較落後的經濟體——即我們常稱之爲「新興歐洲市場」也！

油價迭創近年高位，股市回暖，商品仍是牛市，俄羅斯重新錄得大量的資本淨流入，整個資本市場又一次壯旺起來；在歐元區政經風雨飄搖之際，俄羅斯在歐洲各國眼中似是送暖多於威脅！總之，日久知人心，兩害取其輕，歐盟這回肯定是覺得俄羅斯對整個EU而言（最起碼是眼前）是利多於害，而這個判別是相對老美而言的！

一個歐盟或者只是一個俄羅斯，無論在政治，經濟或是軍事上是不足以對美國說得上什麼話的。但兩個聯合起來就完全能改變現今世界的政經格局了。這甚至比中國的崛起更要深遠，力量更大！

因爲從地緣政治到經濟總量，再到民族融合和軍事力量都會絕對不是老美敢比，敢碰的！這個G絕對比中國會更牛，更令老美懼怕。美國的航母戰群敢在黃海游弋，但在歐洲的大西洋海岸線上耀武揚威從來在歷史上都不是老美敢於單獨行動的。

所以，G3有天真的來了，大家不要驚。而且，世事如棋，那或許才是中國真正崛起之時……

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

頭牌手記

口沈金

調整滿月可期再納升軌

港股在連跌兩個交易日之後反覆回升，恒指離會再跌一三六點，但最終仍能穩定上揚，收市報二三四二八，升一九〇點，幾乎收復兩日的跌幅。國企指數收一二九二二，升一七點。全日總成交七百二十六億元，較上日少三十三億元。

十二月期指轉炒高水，收二三四五九，高水三十一點，成交八萬五千手。

內銀股、資源股、電信股成爲三大上升板塊。匯控、中移動、港交所齊齊向上，尤以沉寂多時的中移動表現更出色，收七十八元九角半，升七角半，下一個目標自然是挑戰八十元大關了。

內銀股轉強，工行、中行、建行全部上揚。工行距最後供股期限只餘七個交易日，不願供股者已先後沽出股權，亦即股權已盡落強者手，後市縱有反覆，逐步上升之勢不變。

港燈昨日宣布將易名爲「電能實業集團」，以反映盈利來源已不再局限於香港，而是香港、內地、海外各佔三分之一，以此推斷，港燈日後公布的利潤肯定十分可觀，簡單數字是「一變三」——家公司成立三家公司也。此股爲我頭牌之心水股，建議逢低收集，到明年三月公布業績之時，一定是高潮所在。試看與港燈拍住跑的長江基建，早已脫離而出，顯示港燈更見偏低。另外可作參考者，爲港燈董事之一的甘慶林，最近亦增持港燈。鳳凰無實不落，看好之情溢於言表矣！

除港燈外，東亞銀行（00023）也是我頭牌之心水股。東亞向來是銀行股的先行者，明年二月左右就會公布末期息，現價三十二元九角半，仍有上升的空間可走。記得十一月三十日恒指指二〇〇七點之時，東亞已成三十三元零五仙，現在指數升了四〇〇點，東亞股價反而下跌，實在不大合理，這亦是趁低吸納的好機會。

這次自二四九八八點的調整，始自十一月八日，今日即爲調整屆滿整整一個月，我依稀感覺到一個月的調整應已足夠，日後再升的機會比下跌的爲大。光是資金充裕之出路，以及大公司盈利預期理想，這兩大因素，足以成爲股市利好的最大誘因了。

板塊尋寶

國藝猛人助陣睇2元

口贊華

國藝控股（08228）首階段配股結果公佈後，認購者全爲猛料之人，反映他們對公司的前景充滿信心，而從衆猛人背景而言，對公司的發展應有一定助力，趁股價仍處整固階段，不妨趁低收集，中線料見2元。

據國藝的大額配股名單所示，承購逾千萬股的承配人爲陳鼎禮、蒙建強、徐傳順、黃英豪及蘇灝，可以講是粒粒皆星。陳鼎禮近年備受關注爲其收歌手張敬軒爲契仔，其實他是香港永明牆紙及天威裝飾材料的老闆，也有「牆紙大王」稱號，其持有大小公司逾20家，並在澳門經營賭場，與美國賭業人士關係密切。

蒙建強也頭頭不小，除了是慧德投資（00905）主席兼大股東之外，在航空及物流業沉淫多年，07年更獲頒第9屆世界傑出華人獎。至於徐傳順最廣爲人知就是徐子淇父親，亦即是四叔李兆基親家；黃英豪則爲香港資源（02882）主席。

佛山主題公園項目吸引

國藝能得到各猛人捧場，相信與其最近獲注入的佛山主題公園項目有關。公司最近公佈獲大股東洗國林注入兩間經營佛山主題公園及相關酒店及娛樂項目的公司51%權益，這兩公司分別持有兩幅位於廣東省佛山市南海區的地皮共20年租約，擬興建一個影視城和主題公園，可供租用作電影拍攝用途，或供遊客參觀，另建一間五星級酒店，料整個項目將於2011年初開展及於2013年底完成。

據悉，主題公園初步命名爲「西樵山夢工場」，總投資額12億元。以現時每年遊覽西樵山的遊客逾200萬人次推斷，當「西樵山夢工場」建成後，預計可帶動遊客人數增至超過600萬人次，保守估計每年至少能吸引50萬遊客在西樵過夜及消費，如果每名旅客消費1000元，每年收入便高達5億元，可見項目吸引之處。

這次注入資產的作價爲3億元，買方獲5000萬元盈利保證，由2011至2015年任何一個年度達到5000萬元純利，則視作已達成保證盈利。但因項目預計2013年才完成，所以這盈利保證其實只是涉及2014至2015年而已。從各捧場客的來頭看，項目成功機會頗大，國藝當可看高一線。

