# 工業用地未盡其用

□大　衛

## 金針集

施政報告訂下十年建屋四十七萬個宏圖，即使當局表示有信心可達建屋目標，但市民大衆仍然關注是否有足夠土地起樓，綠化地帶、政府機構或社區的用地改作住宅已餘下不多，而新界東北發展新市鎮與維港以外填海更十劃未有一撇，目下只有善用工業用地，在新一輪工業用地檢討中，應該作出大規模改劃工業地計劃，釋放可建十萬計住宅的地皮。

### 僅十六幅工業地轉住宅

港府增加公私營住宅供應，是解決房屋問題治本之法。四十七萬個住宅單位中，公營房屋佔六成，即約二十八萬個單位，包括每年二萬個公屋與八千個居屋，比一年之前增加了百分之三十六，其中居屋供應量更勁升百分之六十。至於私營房屋，十年供應量爲十九萬個，平均每年一萬九千個，接近港府訂下每年二萬個私人住宅的目標。

當局對達到十年建屋四十七萬個單位抱有信心，原因過去兩年額外改劃了一百五十幅用地作住宅，可建二十一萬個單位，連同已有住宅用地，基本上備有可建四十九萬個公私營單位的地皮（修訂昨日的數字。，但相關建屋土地最終能否到位存在很大變數，有可能出現建屋土地大缺口，令十年建屋目標無法達成。

### 擴大改劃規模具迫切性

事實上，綠化地帶、政府機構或社區用地改作住宅用途，要經城規會審批，過程需時之餘，也可能遇到反對之聲，難料改劃用途地皮能夠全部順利過關，因而有必要繼續開闢更多短中期住宅用地，問題是地從可來？

港府經過兩年在全區搜尋住宅用地之後，餘下可作改用途的綠化地帶、政府機構或社區地皮已經不多，而新界東北發展新市鎮或是在維港以外填海，屬於長期性增加土地措施，無法解決短中期房屋需要，就算獲批提高地積比率兩成，也缺乏住宅用地可供發展，如今之計，只有擴大改劃工業用地計劃。

其實，自上世紀八十年代，本港製造業大舉北移，工業樓宇需求便不斷萎縮，造成空置率急升，及至九十年代，當局容許部分列作工商綜合用途的工貿大廈部分樓面可作寫字樓用途，但仍未能扭轉淡勢，新界工廈租金一度每呎低見一至兩元而已。然而，近數年工業樓宇市道出現轉機，舊式廠廈亦鹹魚翻生，有來自文化藝術創意產業需求，也有業主非法改裝「劏房」出租圖利，令工廈租售價格回升、空置率下降。

### 釋放可建十萬住宅用地

無論如何，舊式工廈始終未能配合經濟與社會需求轉變，尤其是鄰近住宅地區或工業活動大減的工業用地，進行大規模改劃爲住宅實在刻不能緩。

港府過去進行三輪工業用地檢討，在零九年一次檢討中，將十六幅共約三十公頃的工業用地建議改作住宅，可建二萬個住宅單位，可惜數量太少，期望今年公布的新一輪工業用地檢討報告，可以擴大改劃規模至逾百公頃工業用地，再配合提高地積比率，將可提供十萬計住宅單位。

目前位於大角咀、葵涌、荃灣、大圍以至屯門均有不少舊式工廈，極具改作住宅用途的潛力，以達到地盡其用、紓解土地荒的目的。

電郵：kwlo@takungpao.com.hk

◀本港有不少舊式工廈，極具改作住宅用途的潛力，既可地盡其用亦可紓解土地荒

實力雄厚　信譽超卓
天順證券投資有限公司 SKYWAY SECURITIES INVESTMENT LIMITED 贊助

## 頭牌手記

□沈　金

### 衝高質低波動頻仍

昨日港股一度升越二三〇〇〇關，最高報二三〇八五，升一八三點，其後高位回吐加速，該心理關口得而復失，最低報二二九三六，收市二二九八六，升八十四點，是第二日上揚，兩日共漲一九五點。國企指數收一〇一八七，跌十四點。國指與恒指背馳，反映了內地股市疲態未改，錢根緊絀的現象持續。

全日總成交六百五十一億元，較上日增五十五億元。

即月期指收二二九七三，低水十三點，離結算尚有十個交易天。

近期的強勢股仍多買家捧場，外資大行不斷提高目標價，令人咋舌，例如銀河娛樂，瑞信將目標價調高至九十二元，昨收七十九元，升一元二角。至於騰訊，最牛的目標價是六〇四元七角，昨日衝高質低，頗爲波動，最高五三六元，最低五一一元五角，收五一二元五角，以接近低位收市，雖仍升四元，但高位接貨者，要準備食點「驚風散」了。由此可見，縱是熱門股，波動頻仍也是隨時可以令追高者吃記大悶棍的。

對於後市，我頭牌仍然有一定的信心。雖然恒指多次挑戰二三〇〇〇關都無功而返，但無可否認，與之距離已日漸偏短，昨日收市二二九八六，只差十四點就上該關口了，難道眞的有那麼「神」，總是在關前卻步，無法如願麼？以過往的經驗，要麼上不去，一上去了就有些大幅拋離，如此這般才是眞正的突破，希望這一預期不會是鏡花水月，不切實際吧！

大公司的業績公布期已陸續展開。最早的是一月二十三日（下周四）恆隆地產及恆隆集團宣布末期息。恆隆地產昨收二十四元一角半，升二角半，稍有好轉。接着是一月二十七日合和宣布中期息，這就是蛇年歲末兩家公司的宣布了，踏入馬年，銀行股的東亞訂二月十八日宣布，電能二月二十五日宣布，港交所二月二十六日，長實和黃則是二月二十八日宣布，都是大家關注的信息。

## 財經縱橫

□趙令彬

### 香港應重人幣業務增值

上文談到香港金融業雖有優勢，卻仍須不斷提升，特別是要增強領導發展的軟實力（本欄1月16日）。這在本港當前的金融業「皇牌」人民幣離岸業務上亦可得到見證。此項業務得國家關照率先在港開辦，使能取得領前優勢，從而成爲全球最大的業務中心。然而由於競爭對手日多，香港絕不能抱有高枕無憂心態，務必全力和及時地把握機遇做出成績。

從數字看本港人民幣業務增長很快，並達致一定規模：到去年人民幣貿易結算額已超過三萬億元，人民幣即時清算系統日均交易量達4000億元，個人及企業人民幣存款已達8000餘億元等。與此同時，其他許多金融中心均躍躍欲試想分一杯羹，有一些且已展開實際業務。當中星洲、台北及倫敦等尤其值得留意，這些都是高水平的金融中心，與香港相比亦各有市場特點與優勢。如倫敦是世界級國金中心，連通着歐美的資金池。星洲政府對推動金融業務發展異常積極，且有與東南亞及南亞商貿關係密切的優勢。台北則有兩岸日益密切的各類交流作基礎。其他如悉尼及首爾等，亦有意開展人民幣業務，隨着人民幣國際化取得進展，更多國金中心開展人民幣業務乃屬必然。

除海外對手外，香港還須十分注意內地的有關發展。隨着人民幣資本帳走向自由兌換，在岸與離岸的界限漸趨模糊，而香港的優勢亦漸減。特別是上海自貿區建立後，重大的改革開放試驗之一便是人民幣自由兌換。上海副市長屠光紹在香港參加金融論壇時亦表示，今年上海要在這方面取得實質進展，並估計五年後人民幣便可達致自由兌換。顯然，到時許多繞過跨境限制的資金便不必取道香港，對其離岸中介功能的需求亦將大減。

無疑，香港必須在這有限的機遇期盡快發展相關能力，以便應對與日俱增的競爭壓力。關鍵是通過產品開發、機制創新與市場拓展等各方面，把人民幣境外流通搞活，讓每元在港人民幣多周轉多帶來生意，而這也是推動人民幣國際化的重點所在。但有好一陣子香港卻熱衷於尋求內地允許擴大回流渠道。此外，要恰當處理人民幣業務開拓上的兩地合作關係。主要矛盾是香港想內地加快擴大開放，而內地則因考慮風險問題審慎從事。在這事上香港應本着協助心態而非「倒逼」內地開放，擴大開放的建議當然可以提出，但工作重點應放在現有開放上：一是強化有關業務的風險管理讓中央放心；二是注重增值，盡量利用已有開放發展業務，如上述增加每元在港人民幣的周轉度。

## 佳寧娜受惠騰訊華南城交易

□勝利證券　高　鵑

### 券商薦股

美股周三再創新高，不過內地股市繼續整理，港股受累高位回落，恒指轉爲橫盤。恒生指數報22986點，漲84點，漲幅爲0.37%，大市成交651億港元。恒生分類指數3漲1跌，金融分類指數漲0.5%、公用事業分類指數漲0.3%、地產分類指數跌0.06%、工商業分類指數漲0.32%。

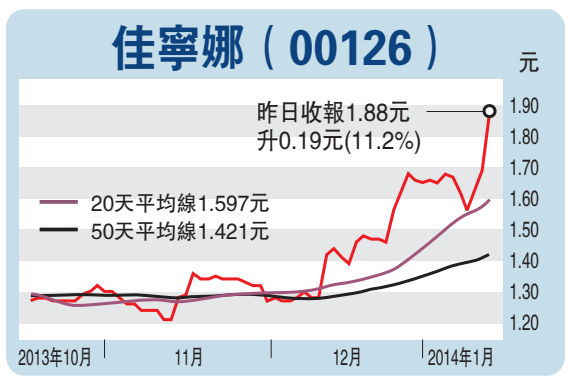
周邊方面，周三美國股市延續上升趨勢，標普500指數受益各大銀行強勁的業績報告以及穩固的經濟報告再創新高。標普500指數收盤略高於此前去年12月31日收盤點位，主要受NetApp和Citrix Systems等科技股拉動。道瓊斯工業指數上揚108點，然而全年來看指數仍低於去年收盤水準。納斯達克指數則升至13年新高。美國銀行公布的第四季獲利與營收優於預期，讓投資人對其股票信心大增。公司股價升2.3%。經濟消息方面，美國12月份的生產者物價上升0.4%。紐約區聯邦儲備銀行公布的資料則顯示，紐約區製造業一月份成長腳步加快。由於昨晚道指強勢，恒指再一次裂口高開於23000點之上，之後開始回落。

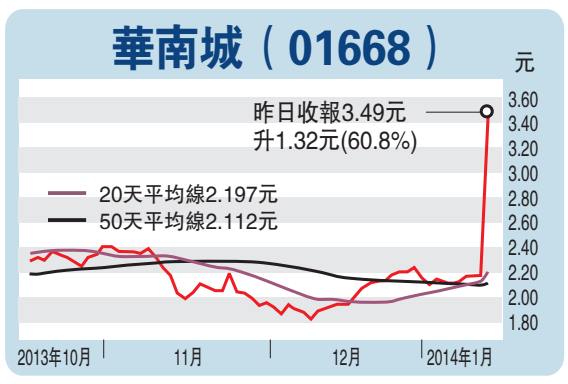
美國銀行股的強勢很可能會利好環球金融股，例如滙控（00005）甚至友邦（01299）。但很可能不包括渣打（02888），公司的韓國業務是個大負累。納斯達克指數的強勢也可能會帶動大型科技股包括騰訊（00700），金山軟件（03888）及聯想（00992），以及其他熱炒股如手機遊戲股，彩票股及電子商貿股。騰訊入股華南城（01668）開展OTO（Online to offline，線上到線下，和阿里巴巴與銀泰（01833）的合作類似）業務應會令華南城大升，短期目標價很可能是之前的認股權價格3.5元。此項投資的回報及商業模式依然未知，但市場很可能會看好。基本上這已是近期電子商貿的常態，只要看看華彩（01371）和中移動合作後的股價反應，或者是文化傳信（00343）和中移動的合作，IGG（08002）和騰訊，金蝶（00268）和阿里巴巴等等。但我們強調投資者要明白背後的風險，因爲部分公司的前景並不明朗，令人想起2000年科網泡沫時的情況。物流股也可能會走強，因爲騰訊的交易特別有提到此領域。嘉里物流（00636）、中外運（00598）、粵運交通（03399）及珠江船務（00560）是相關股。

翠華（01314）很可能會受壓，公司大股東及部分管理層出售舊股。綜合來看，目前港股受到A股市場影響較大，內地方面儘管有所反彈，但成交量沒有放大，表明更多可能僅是技術性反彈，市場從各方面都沒有迎來眞正利好。

港股方面，市場也只是熱衷於炒作中小市值股票，不願去追捧超跌的大藍籌，短期預計港股將會在內地和海外市場的擠壓下保持弱勢。

個股推薦：佳寧娜（00126）主要業務爲房地產發展、大型物流、展覽及交易中心、酒店、餐飲及食品製造，業務主要集中在中國內地。公司宣布可能分拆兩項業務上市：（1）物業投資及發展。（2）餐廳及酒店業務，這應會受投資者歡迎。同時，公司持有1.39億股華南城，所以是騰訊—華南城交易的間接受惠股。目標價2.4元，止蝕價1.55元。




## 長汽H8太貴應產低價車款

里昂證券發表研究報告，上調長城汽車（02333）評級，由「沽售」升至「買入」，上調目標價兩成至42.11元。由於該行在去年底曾下調長汽評級及目標價，以計算突然推出H8車款及延遲推出H7車款的影響。不過，該行認爲現行股價已充分反映相關影響，故相應上調評級及目標價。

該行指出，上周三至今，長汽股價下跌21%，是受到H8車款延遲推出、12月出貨量疲弱，以及低過預期的2014財年銷售目標。不過，該行一直認爲售價逾20萬元人民幣的H8車款是不切實際，期望長汽盡快重點生產售價低於10萬元人民幣車款的業務。

### 吉利銷量遜預期

高盛證券發表研究報告指出，吉利（00175）去年銷售量爲55萬輛，按年上升14%，遜預期。該行指出，12月份EC7及GX7/SX7 SUV的銷售量創單月新高。吉利又宣布今年目標銷量爲58萬輛，低於該行預期10%。

該行指，由於市場競爭激烈，加上管理層指引遜預期，該行下調其2014財年至2016財年銷量預測，分別下調9%、7%及7%，並下調2014財年至2016財年攤薄每股盈利5%至11%。不過，該行預期，吉利的產品組合將會持續改善，新中型SUV EX8及新一代EC7將於今年推出；新轎車EC9及升級GX7/SX7 SUV將於明年推出；與Volvo合資的新款車將於2016年推出。

該行又指，公司將品牌重組，或可減低維持三個不同品牌／生產線／銷售網路的複雜性，以及提高競爭力（尤其本地市場）。該行指，電動汽車政策於今年開始實施，應有助支持吉利增長前景。該行維持其「確信買入」投資評級，目標價由5.2元降至4.73元，以反映該行下調盈測。

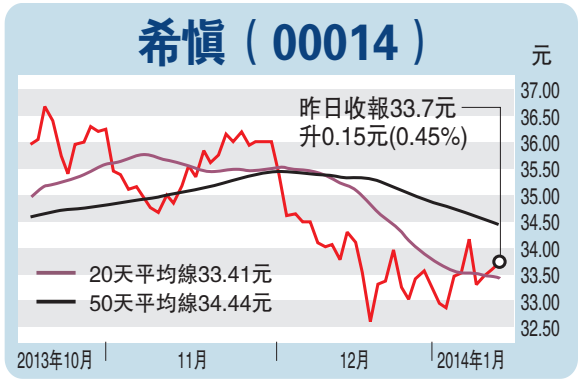
## 經紀愛股

### 希慎租金表現强勁

花旗發表研究報告指，希慎（00014）近日股價的調整，提供一個入市好機會。該行指，銅鑼灣零售組合的零售銷售表現強勁，優於預期，尤其是「希慎廣場」。該行將希慎的投資評級由「中性」上調至「買入」，希慎爲零售地產行業中首選股份。

該行指，去年10月及11月，銅鑼灣零售組合的租戶銷售額按年增長70%至80%，優於本港期內整體零售銷售增長之6.3%至6.5%，主要是由於其基數低。據管理層表示，近日「希慎廣場」的銷售額增長逾100%，主要是由於商場運作開始穩定。該行相信，「希慎廣場」的強勁表現可於今年持續，令希慎成爲行業中表現最好的零售地產商。

該行指，在「利舞台」於革新後，租金上升30%。資產提升的資本開支約1.5億元至1.8億元，預期回本期約2至3年。利舞台的人流增長將令租金增長率跑贏市場。該行上調其目標價至39.65元，此前爲38.07元，以反映「希慎廣場」及「利舞台」表現強勁。




## 異動股

### 信德上試五元

□羅　星

美股周三上升，亞太區股市向好，港股高開百多點之後，A股又再下跌，令恒指升幅收窄，收市報升八十四，以二二九八六收市，上升八十四點，而國企指數則微跌十四點，報一零一八七收市，全日成交金額有六百五十一億元。

信德集團(00242)前日急升百分之八，昨日輕微回吐百分之一，報四元七角四仙收市，買盤頗強。去年澳門樓價上升逾百分之三十，預計今年再升百分之十，信德每股資產值可望提升，短期上試五元。

## 窩輪探射燈

### 期指有築底之象　暫宜觀望

□比富達證券　林振輝

受周三晚美股再破頂帶動，昨日港股高開210點至23120，惟開市價已是全日高位，並隨即急跌，更曾倒跌3點，收市升63點，報22973。

筆者周二在本欄提到，恐防期指失守250天線，建議觀望。期指在本周二當日曾急跌257點至22563，即250天線。當日期指一觸及250天線隨即急彈，隨後更連升兩日重上23000點，反映該線的支持力相當不俗。如計及1月6日期指觸及250天線反彈，此次反彈已是第二次，圖形上已逐漸形成「雙底」形態。當然，現階段難言是否雙底反彈，因期指仍未能脫離下降軌，更從未站穩23000點以上收市。因此，建議暫時觀望，待期指收復23000點再作部署。

#### A股首選中信證券

上證綜指自12月初至今，一個多月累跌超過10%，跌勢之急猶如垂直下跌，期間並無明顯反彈。但是，目前RSI技術指標已跌至30附近，屬明顯超賣。而且，上證已跌至2000點附近，是重要心理關口，料短線將出現技術反彈。

根據過往經驗，捕捉A股升勢最有效的方法是買入中資券商股，因其槓桿效應是A股升幅之3倍左右。換言之，A股升1%，中資券商股升幅高達3%左右。而當中筆者首選中信證券（06030）。因其是國內券商股龍頭，加之內地今年IPO重啓。去年底，該股受IPO重啓消息帶動，曾急升至21.65元創下歷史新高。近期受A股調整拖累，重返起步點18.4元。只要A股見底反彈，相信該股再創歷史新高全無難度。建議現階段吸納，坐穩待暴升。

渣打中證認購28366，行使價19.52元，到期日5月底，實際槓桿5倍，屬貼價之選。