

測量師學會料豪宅價跌30%

四中小銀行 緊隨加按息半厘

勢將回落

即使由美國爆發出來的金融海嘯已令全球金融市場帶來巨大震盪，直接影響環球房地產市場的表現，特許測量師學會（RICS）授權第一太平戴維斯研究部就亞洲區房地產市場進行研究，第一太平戴維斯研究部高級董事盛世民預期，本港豪宅物業樓價直至明年底將有25至30%的下調空間，而中小型住宅料將下調15至20%。

盛

世民表示，通脹問題惡化導致建築材料價格上升，加上金融海嘯已打擊買家的置業信心，而且不少投資者為求套現近日不惜把持有物業賤賣，令整體樓價下挫，預期本港豪宅物業樓價直至明年底將有25至30%的下調空間，回復至〇六年時的樓價水平，而中小型住宅樓價料將下調15至20%。

不過，盛世民指出，亞太區內亦未見有銀行因金融海嘯而出現倒閉，故該區樓市長遠仍被看好，由於亞太區不少地方本身的經濟基礎良好，其中香港更面對新供應的問題，加上按息低，並未出現借貸困難的情況，料金融市場的動盪對香港樓市影響較小。

基金靜候吸納時機

盛世民又認為，雖然有部分投資者，包括外資基金，近日為了在淡市中套現「甩身」，不惜把持有的物業以低價出售，難免對樓價造成負面影響，但同時現時仍有不少基金及投資者正於本港積極尋覓投資機會，對外資基金而言，現在

正是以合理價錢吸納優質物業的好時機，其中由於豪宅物業未來供應最為緊絀，故料該類物業前景不會太差。

事實上，第一太平戴維斯就亞洲區房地產市場的研究報告中便指出，香港豪宅市場供不應求的情況導致價格持續上升，在〇三年第三季至〇七年第三季之間，豪宅價格升幅達142%，而整個房地產市場的升幅只有44%。豪宅買賣成交量由〇二年的1023宗增加至去年的6682宗，平均年度增幅為46%。

內地樓市長遠向好

另外，特許測量師學會香港分會主席謝建華表示，與中國的全面接軌可淡化香港經濟放緩、信貸危機及通脹高企等問題的影響，然而市區可發展用地的供應短缺，以及投資者穩定注入香港的資金則有助穩定住宅價格下調的趨勢。

至於金融海嘯對內地樓市的影響亦相對較小，特許測量師學會中國分會主席李旭表示，面對金融危機，內地政府已於上月中調低貸款比率及存款準備金率。盛世民亦認為，有關措施可舒緩內地樓市的下調壓力



盛世民（左）表示，為求淡市中套現「甩身」，投資者不惜把物業以低價出售，難免對樓價造成負面影響，旁為謝建華

，預期內地未來仍有拯救樓市的措施推出，料將針對一般住宅市場。謝建華亦補充說，內地豪宅市場現時已見回穩，相信內地樓市長遠仍然向好。

繼滙豐、中銀香港（02388）及渣打等主要銀行先後調高按揭利率後，再有其他銀行跟隨。永隆（00096）、創興（01111）、富邦香港（00636）及中信嘉華均於昨日宣布，上調按息半厘。而據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，九月份本港現樓物業之按揭市場佔有率，由滙豐銀行連續第三個月稱冠。

永隆宣布，上調按息0.5厘，最新按息為P（最優惠利率）減2.25厘及P減2.1厘，前者有現金回贈0.25%至0.5%，後者無現金回贈，實際按揭利率分別為3.25厘及3.4厘。富邦香港亦調高按息0.5厘，貸款額50萬元以上，按揭利率為P減2.25厘，現金回贈為0.5%，實際按息3.25厘。

按揭市場滙豐稱王

剛於九月中旬下調按息0.15厘的創興，宣布因應市場情況，上調按息0.5厘，全期按息為P減2.4%，實際息率為3.1厘。中信嘉華亦上調按息0.5厘，由P減2.75厘上調至P減2.25厘，實際按息為3.25厘，不設現金回贈。

又據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，九月份本港現樓物業之按揭市場佔有率，由滙豐銀行連續第3個月稱冠，市佔率進一步擴大至22.4%；居第2位的是中銀香港，市佔率續跌至14.2%；其次是渣打，錄得連續7個月上升，由二月份的5.9%擴至九月的12.4%。星展香港繼〇六年七月後，再次打入第4位，反而恒生（00011）則跌兩級至第6位。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國圓表示，近期部分銀行基於資金成本上升的壓力，上調按息半厘；同時亦有銀行指折息大幅抽升令最優惠利率調升的壓力增加，這些因素均有機會影響銀行推出的按揭優惠，從而令未來的按揭市佔率出現變動。

她指出，近日一個月折息抽升至4厘以上，令最優惠利率有上調的壓力，惟最優惠利率一旦上調將不但影響新做按揭之用戶，甚至全港現有的按揭用戶，影響面相當之廣，相信銀行對於最優惠利率的變動將更審慎考慮。



永隆昨日宣布，上調按息半厘

永隆員工 喜獲1800元利是

金融海嘯席捲全球，金融業界首當其衝，滙豐早前就於全球裁減1100名員工，其中香港佔100人。但「同人唔同命」，獲招商銀行（03968）高價收購的永隆銀行（00096）員工，因招行承諾於未來18個月內不會裁員，短期不單不用擔心失業問題，傳聞更獲公司派發1800元現金的大利是，可謂羨煞旁人！

招行於九月三十日完成收購永隆的交易，並派6人進入董事會。在現時市況動盪的時刻，為了穩定人心，傳聞招行管理層向永隆員工派發1800元現金大利是，即使通過試用期的員工亦有份。

以現時的环境，不被裁員減薪已經偷笑，更何況是1800元的大利是！加上有指永隆於今年二月於75周年時已向員工派發1000元的花紅，怪不得有永隆員工於網上表示，還是中資銀行好。

永隆新任行政總裁朱琦透過永隆網頁發表致客戶函件，表示招行將履行永隆銀行控股股東的義務，並逐步實施整合計劃。他對於兩行能夠整合感到高興，深信招行與永隆通過緊密合作，發揮境內外協同優勢，將為客戶帶來更優質的服務，特別是跨境金融服務。

金融速報

華潤勵致供股購華潤燃氣

華潤勵致（01193）計劃以供股形式向母公司收購華潤燃氣，華潤燃氣董事總經理王傳棟昨日表示，母公司在華東、華南、華中及西南部分地區仍有22個城市燃氣分銷項目，華潤勵致擁有優先收購權，惟暫時未有具體收購時間表。

王傳棟昨日出席記者會時表示，現時集團正集中處理注入華潤燃氣業務，下一步則會研究華潤勵致優先收購母公司22個城市燃氣分銷項目之事，而有關項目大部分已獲得盈利，相信日後極具發展潛力。

另一方面，是次華潤勵致以一供四的供股方式，向母公司收購華潤燃氣。由於華潤勵致之股價已跌穿供股價，換言之，母公司在完成供股後，其持股量將高於九成。

該集團執行董事兼首席財務官王添根對此表示，母公司早已承諾在包銷後

，維持公眾持股量在25%以上，以解決流通股問題，惟一切全屬母公司負責，公司不便就此評論。

海域化工重組後今復牌

停牌超過2年的海域化工（02882）宣布，股本重組之生效日期於九月三十日下午五時完成，該公司於今日起復牌。

海域化工自〇六年七月十七日起暫停買賣，停牌前報6.2元。值得注意的是，海域系公司前主席，為藝人傅明憲丈夫葉劍波。事有湊巧，其中一位新入局的執行董事亦與藝人攀上關係，是為恒地（00012）李兆基媳婦徐子淇的父親傅傳順，他亦是深圳大亞灣核電站的前總審計師。此外，集團副主席許浩明則表示會繼續留任董事會。

聯康生物新藥毛利率90%

聯康生物科技（00690）行政總裁謝鋒昨日宣布，旗下兩隻分別專治糖尿病及骨質疏鬆的生物新藥已經完成第二期的人體臨床試驗，相信可於今年底進入第三期臨床試驗，預期產品可於

2010年初推出，有關毛利率可高達九成。現時該集團自家研發的生物子化學藥品約佔總營業額的一半，冀可把有關比重進一步提升至80至90%，惟未有透露具體時間表。

另一方面，被問及集團的研發費用，財務總監Goldman Lee表示，過去一年集團約投放了5000萬元於研發產品上，預期未來數年亦會維持在此水平，並略有增長，惟拒絕披露實際數字及今年的資本投資額。

華熙生物沽盤乏人問津

於日前波濤洶湧的市況下，新股的吸引力已不如昔日風光，將於今日掛牌的華熙生物科技（00963），市場開出的沽盤為1.5元，但乏人問津，並沒有成交。而人和商業（01387）昨日第2日招股，其孖展認購亦毫無反應。

華熙生物招股價1元，按每手2500股計算，入場費2525.23元，發行7800萬股，保薦人為亨達。另外，雖然有證券行繼續接受投資者以孖展認購人和，但仍然無客戶查詢及認購。



澳門新葡京由即日起至十一月十七日，特別為顧客舉行兩項活動。

「一擲千金」擲骰子遊戲

首項活動名為「一擲千金」，活動期間，新葡京娛樂場於每日下午一時至晚上十時內每兩小時派發抽獎券。所有於座位上要樂之客人均可獲發抽獎券乙張，新葡京會員更可額外獲得抽獎券兩張。抽獎活動每天分四個時段進行，分別為下午四時三十分、六時三十分、晚上八時三十分及十時三十分於新葡京娛樂場黃金大堂進行。每個抽獎時段將會抽出一位幸運兒參加擲骰子遊戲，幸運兒投擲出來的點數總和將決定其獎金金額，所有於星期二抽出的幸運兒更可獲雙倍獎金獎賞。活動將共派出港幣五百六十萬元現金。

獎金總值港幣560萬元

而在場其他觀眾亦有機會獲得獎賞。抽獎每時段完結後將設有問答遊戲，隨意抽出三位觀眾，每位只需答對一條關於新葡京的問題即可獲港幣一百元之推廣碼換領券。

此外，新葡京更特別為乘船赴澳之旅客推出另外一項優惠活動，以先到先得方式，為每日首五百名經海路抵澳及於早上十時至晚上十時到達新葡京娛樂場之顧客，派發港幣一百元之推廣碼換領券。顧客需出示有效身份證明文件、當日抵澳之船票及旅客抵澳申報表以獲取換領券乙張。

澳門曉光中心學員學習公民教育

澳門弱智人士家長協會附屬曉光中心，為了加強對智障人士公民教育的意識，於九月二十七日，誠意邀請了澳門民政總署轄下公民教育資源中心的職員，在中心舉辦了一場主題為「垃圾分類處理」的木偶表演節目，中心近五十位學員均能欣賞到這場精彩的表演。

澳門民署職員因應學員的需要，精心設計話劇的內容，透過木偶演繹正確的垃圾分類及處理方法，他們精彩的表演、簡單清晰的對話，讓學員明白到垃圾的分類和處理方法，期間還採用了簡單的問答和遊戲方式，加深了學員對這次活動的認識。

在整個活動中，學員都表現得非常活躍和興奮，積極主動回答民署職員所提出的問題，且大部分學員都能吸收是次活動所帶來的訊息。



精彩的木偶表演 澳門曉光中心學員欣賞

恒大18樓盤黃金周首日銷情理想



廣州恒大山水城銷售中心

恒大地產集團日前（9月29日）在廣州、成都、瀋陽、重慶、武漢、西安、南京、天津、昆明、包頭、太原、鄂州12個城市的18個樓盤全面熱銷，黃金周首日銷售31億，標誌着恒大持續多年打造的全國精品項目已全面進入收穫期。

恒大此次推出的18個樓盤，全部以「園林實景+準現樓+精裝修」精品模式開盤，且前期就開始蓄客，提前讓準買家到現場參觀感受高檔的精品產品。據了解，在9月29日開盤前，就有很多客戶表示出強烈的購買意願。誠意金客戶全國累計達到近萬組，一些樓盤甚至出現誠意金客戶遠遠超

出樓盤的推出套數，如：太原恒大綠洲認籌客戶近3000組，而推出貨量僅1300多套。重慶恒大城認籌客戶近1500組，而推出貨量僅1000多套。

此次，恒大地產集團在全國18個樓盤依然沿襲「開盤必特價」的銷售策略，項目開盤當天額外85折。而從恒大慶國開盤首日獲金31億的銷售額來看，整個黃金周收金將會超過50個億。

園林實景準現樓精裝修

據了解，恒大不少項目早已達到預售條件，但恒大仍然選擇了「園林實景+準現樓+精裝修」的發售模式，這充分體現了恒大對項目高品質的嚴格要求。

恒大黃金周期間推出的18個樓盤總銷售面積達300萬平方米左右，都採取園林湖景實景開放、準現樓及精裝修這樣的發售模式，為的就是給買家以保障和信心，恒大此舉在一定程度上將「園林實景+準現樓+精裝修」銷售變成了讓買家「放心買樓」的標籤。有業內人士表示，一般來說，項目園林都是在前期銷售回籠資金後慢慢完善的。而像恒大這樣在開盤前就以大手筆營造園林的做法，必須有資金的保障和強大的品牌支撐。

此外，恒大倡導「國際9A精裝修體系」，創全國房地產先河。記者在恒大精裝修房標準單張上看到，交樓時甚至附送有大金、摩恩、西門子、TOTO等國際頂尖品牌材料。施工工藝也很到位，每一塊石材在出廠時就進行了編號，現場施工對號拼接，工序複雜，以確保嚴絲合縫。據悉，在恒大6000餘條精品化施工標準基礎上，一套符合恒大精品戰略的



成都恒大城售樓部

系統集成已全面鋪開並用於全國各地的家裝實踐指導中。

精品戰略打造品質地產標杆

據了解，從2004年開始，恒大全面實施精品戰略，嚴格執行全過程精品標準。目前，恒大已經把成功的「精品化」、「標準化」、「規模化」發展模式複製到全國項目，恒大的產品已成為中國房地產的精品標杆，在各主要城市成功建立了高品質產品形象，置業者非常認同恒大品牌的附加價值。

張光建

鴻星呈獻兩皇一后大開蟹

踏入農曆九月，蟹季來臨。鴻星集團選用正宗陽澄湖湖級蝦蟹，全部均通過衛生認證，質素有保證。

鴻星集團去年首次推出兩皇一后大開蟹套餐反應熱烈，今年將繼續蟹癡癡盡情盡賞，以上等靚蟹配襯各式菜餚。每位只需\$298，便可品嚐燕窩、鮑魚、蟹粉小籠包等名貴佳餚，再配廿年靚花膠，將大開蟹的獨有風味昇華。總廚特別推介超級蟹宴，每位只需\$699，蟹粉燴翅、蟹粉帶子皇、元貝扒翡翠及燕窩香汁蛋白露配搭到好。

現憑中銀信用卡惠顧大開蟹套餐每滿HK\$500，可獲「大開蟹兩隻（一皇一后）換領券」乙張（價值HK\$196），可於下次惠顧時享用，獨享尊貴優惠。

各式江蘇大開蟹套餐及菜餚10月2日起於鴻星海鮮酒家全線推出，如欲訂座或查詢詳情，請致電2628 0080。



鴻星集團推出超值大開蟹翅宴

新界總商會舉行董事會議

新界總商會日前在九龍喜來登酒店四樓清廳舉行第七屆董事會第六次會議。當晚亦邀得香港海關關長袁銘輝太平紳士擔任主講嘉賓。

當晚出席的新總會長包括：主席王振聲；副會長：蘇開鵬、周華焯、陳耀宗、何光耀、梁鐵友、齊光華、余啓賢；副主席：張詠儀、李國強、何鏡波、蕭金蓮、吳宏斌、湯修齊、黃志源、尹錦滔、王廣漢、李飛熊、鄧錦添、王文漢；會務顧問：袁武、朱立恆；當然董事：莊金寧；中醫顧問：張東水，連同出席董事共超過80人。

海關關長袁銘輝主講 香港海關關長袁銘輝太平紳士以海關所肩負的工作範疇及角色為題作演講。袁關長表示，香港基本上是一個自由港，香港的關稅只有幾類，包括香煙、汽油及酒類等，

所以收取關稅只佔香港海關工作量的不到5%。而世界大多數的海關卻把徵收關稅工作視為最重要，佔了約95%或以上的工作量。

明年就是香港海關100周年，香港早在1909年成立緝私隊，當時徵收關稅及緝私是主要的收入來源。主要的發展時期是1970年代，當時政府把香港緝私隊改制為香港海關，另外一項重要的工作是從警方手上接收了知識產權及打擊翻版等工作。香港海關現時的主要工作為：收取關稅、打擊走私、緝毒及貿易管制。

總結來講，香港海關的工作與世界上大多數國家的海關是不太



新界總商會主席王振聲與一眾嘉賓合影