

責任編輯：譚澤滔



大公經濟

經濟新聞提要

- IMF 倡另創全球儲備貨幣 B2
- 莊家三四線股顯見翻生 B4
- 滙金五年內整合十家券商 B9

TEL: 2575 7181
FAX: 2572 5593
E-mail: tkpj@takungpao.com

中海海外落實 11 億補地價

上水低密度別墅 2012 年入伙

撥開雲霧

本港樓市漸見回穩，加快了發展商補地價的步伐。中國海外（00688）昨日宣布，經過三年時間後，集團終於上週接受港府提出的 11.7602 億元補地價金額，相當於每平方米樓面補地價 3104 元，以發展上水低密度住宅項目，料項目總投資額超過 30 億元，建築費則逾 8 億元，預期可於 2012 年第 2 季入伙。市場人士認為，現階段難以評估是次補地價是否屬於高水平。

本報記者 李彥雯

該

上水項目位於粉錦公路蓮塘尾，毗鄰粉嶺高爾夫球場，地盤面積約為 94.72 萬平方呎，按照容積率 0.4 倍，總樓面面積將達 37.89 萬平方呎。中國海外表示，以 11.7602 億元補地價金額計算，每平方米樓面補地價 3104 元，認為屬合理水平範圍內。

該幅蓮塘尾地皮將發展成低密度住宅項目，提供約 260 伙別墅單位，並設綜合性會所。中國海外預期，項目總投資額逾 30 億元，而建築費則超過 8 億元，料發展期約 3 年，並於 2012 年第 2 季入伙。

項目總投資額逾 30 億

市場人士認為，現階段難以評估是次補地價是否屬於高水平。他指出，由於目前區內各大屋苑造價參差，由不足 3000 元至逾萬元均有代表，即使是同一屋苑內，但不同類型的單位，造價亦有很大差別。

以樓齡較新的上水 ST. ANDREW'S PLACE 為例，由於屋苑近一年幾乎未有二手成交，其最新成交價全為 07 年時的一手價，當時平均呎價由近 8000 元至



中海外經過三年商討，補地價金額終落實。圖為中海海外集團主席孔慶平（資料圖片）

最高 1.2 萬元，而同系的上水御林皇府目前最新造價約 6500 元，但由於屋苑交投疏落，故指標作用相當有限。同區邁爾豪園交投亦不見得暢旺，屋苑由 08 年初至今僅錄兩宗成交，平均呎價貼近 5000 元，但缺乏參考作用。

06 年申請換地補地價

區內樓齡較新，而且交投量較多的屋苑，則為元朗葡萄園，屋苑 09 年至今錄 7 宗成交，平均呎價約 5500 至 6500 元。區內交投最多的元朗錦綉花園，平均每月有 20 至 30 宗成交，最新平均呎價近 4000 元，但

由於屋苑樓齡較舊，亦未能與中海外的項目直接比較。

中國海外購入蓮塘尾多幅農地多年，其後先後完成申請修訂城市規劃、土地整合及拆遷等工作，並於 06 年向港府申請換地補地價。事隔三年時間後，雙方終落實是次補地價。

該集團並表示，項目佔地規模較大，發展容積率低，適合發展成低密度豪華別墅物業。此外，由於地段位處北區，料未來內地與本港人流、物流交往更趨頻繁，除本港居民外，公司相信亦可吸引經常穿梭內地與本港的人士作度假和投資。

東航上航日內啟動重組



東航上航重組箭在弦上。圖為上航的航機

【本報記者楊楠上海七日電】本報記者今日深夜從可靠渠道獲悉，東方航空公司 A 股本周一（八日）將臨時停牌，啟動與上航重大重組事項。按照慣例，上航股票也將從 8 日開始無限期停牌，為雙方實質性重組創造條件。

目前得到的消息是，東航方面很有可能於 8 日晚些時候對外發布一個簡單的公告。而此前在 5 月 27 日，上航也發布了《股價異動公告》，其在公告中表示「未來兩週內除了非公開發行事宜外，沒有其他重組事宜」。但坊間普遍認為上航「未來兩週內」的用詞，其實暗藏玄機。而且這個「兩週內」恰好是到 6 月 8 日起的這一週到期。

目前，東航在滬航空市場中所佔份額為 40%，上航則佔約 15%。此兩家航空巨頭如果實現重組，將佔領滬航空市場超過半壁江山。A 股上周五整體下跌，但東航每股逆市上漲 0.06 元，最終收於 5.33 元人民幣，漲幅為 1.14%。此前東航爆出史無

前例的巨虧，蓋因其對航油套保的誤判。但近來國際油價卻出現大幅上漲，除去已經實際賠付部分，東航手持的合約很有可能已經出現微量浮盈。加之此前獲多家銀行巨額信貸，東航手中應有一定的資金。有望在今年年底完成對上航的整合。

其實，東航、上航重組一事透過此前兩隻個體的盤面表現即可看出一些端倪——從今年 5 月下旬開始，東航、上航兩隻 ST 股均出現較大幅度異動，而 5 月 22 日至 26 日期間，上航更是驚人地連續三個交易日上癱及漲停板。正是由此，上航才專門在 5 月 27 日發布了上述充滿曖昧的《股價異動公告》。

目前東航、上航在滬之局面正是「同城打吡」——此兩家公司分別在上海虹橋、浦東兩個機場獨立運營，後勤支持、票務系統、地勤系統都全部各有一套，而且在業務層面的合作也極少，這也是雙方運營成本皆居高不下的重要原因。

港股本周有望升穿萬九

港股升勢持續，不斷衝擊 19000 點阻力位。不過，市場憂慮，隨著美元反彈及美債息息抽高，熱錢可能撤出本港市場，觸發港股大幅調整。證券業人士認為，按近期基金大戶的部署，相信本周恒指有望升穿 19000 點關口，惟其後可能是大幅調整的來臨。

美國就業市場數據理想，帶動美元走強。分析員表示，美元走強，加上美債息息被抽高，將吸引熱錢回流美國市場。香港大學首席副校長王于漸昨出席公開活動時呼籲，本港股市及樓市近期暢旺，主因是投資項目回報理想，吸引資金流入市場所致，惟熱錢隨時流走，屆時市場將會出現調整，投資者必須審慎。

萬九到到隨時大調整

BMI 基金管理總裁沈慶洪認為，港股已嚴重超買，調整是遲早之事，目前港股成交出現萎縮，反映兩種可能，一是資金開始逐步撤離，其次是基金大戶變得慎重，不敢輕易入市。他指出，按目前市況，相信熱錢絕不是撤離，原因是近期本港銀行的存款結存沒有出現大幅回落，反映這些資金只是等待機會入市而已。他估計，外圍市況普遍向好，港股本周有機會升穿 19000 點關口。

回顧過去一週，恒指兩度衝擊 19000 點水平失敗，全周「埋單」計數仍上升 508 點，恒指周五則收報 18679 點，上升 176 點。沈慶洪說，從近期大戶在期指及衍生工具市場部署所見，恒指很有可能在升穿 19000 點水平後出現顯著調整，支持位則在 18000 點水平，建議投資者做好風險準備。

市場憧憬亞洲主要央行持續購買美國國債，以支持美元，刺激美元匯價急升。第一上海證券市場策略員葉尚志表示，美元走強對港股有影響，惟不會即時反映，原因是美元自年初至今一直低走，直至近期才回穩，相信短期內要扭轉弱勢仍有一定難度，故對港股影響暫較輕微。他又說，目前港股走勢仍強勁，加上外圍市況穩定，預料恒指短期有機會挑戰 19000 點。



分析員認為，港股現已嚴重超買，調整是遲早之事，目前成交出現萎縮，反映資金可能開始逐步撤離

江蘇 1.4 億入股澳資源企業

雖然中鋁公司注資力拓的方案告吹，但無阻中資企業「走出去」的步伐。江蘇省人民政府直屬負責資源勘探開發的有色金屬華東地質調查局（ECE）昨日宣布，與澳洲上市公司阿拉弗拉資源（Ararua Resource Limited）簽訂協議，以總代價 2294 萬澳元（約 1.4 億港元），入股阿拉弗拉資源 25% 股權，為第三宗獲澳洲政府批准的內地企業收購活動。

據悉，是次交易將分兩次進行，第一次收購在簽署協議後進行，代價為 850 萬澳元；第二次則在今年 8 月份左右進行交易，代價為 1444 萬澳元，兩次共計 2294 萬澳元。交易完成後，有色金屬華東地質調查局將擁有阿拉弗拉資源 25% 股權，成為該公司第一大股東，戰略合作夥伴及勘探開發的技術顧問單位。

此外，有色金屬華東地質調查局可透過阿拉弗拉資源擁有澳洲的勘探權，並可為內地特別是江蘇省稀土礦分離企業提供穩定的原料供應，有效降低原料價格上漲帶來的成本提高。

阿拉弗拉資源是一家主要從事稀土資源勘探和開發的礦業公司，該公司於 2003 年 11 月在澳洲交易所上市，於澳洲北部擁有的勘探許可證項目面積達 2000 多平方公里。阿拉弗拉資源的核心項目是 Nolans 稀土礦床，佔地面積為近千平方公里，儲量規模較大，至少可以開採 30 年。此外，該公司還擁有 Mt Porter and Kurinelli 金礦、Jervois 鐵-鈾礦項目及與之合作的 Hammer Hill 等項目。



有色金屬華東地質調查局局長邵毅（左二）、副局長許建（左一），與澳洲阿拉弗拉資源高層合照

以基金擬購和電旗下公司

以色列《商業日報》報道，以色列一隻併購基金計劃收購和電國際（02332）所持有的 Partner Communications 51% 股權。

該報章表示，以色列併購基金 Fimi 正組織一次收購行動，目標是以色列第二大流動電話公司 Partner Communications，但報道並未引述消息來源。據當地另一份財經報章 Globe 指出，這宗交易是由當地商人 Shual Elovitch 所安排。Fimi 的發言人對報道不予置評，Elovitch 的發言人亦未有作出回應。

在亞洲和中東 5 個國家均有業務的和電國際，現時擁有 Partner Communications 的 51% 股權。

簡訊

保利完成銷售目標 60%

保利（00119）昨宣布，今年首 5 個月的未經審核營運數據，集團合約銷售面積約 49 萬平方米，按全年銷售目標 80 萬平方米計算，已完成超過 60%，合約銷售額約 30 億元人民幣。保利董事總經理王旭表示，隨着內地推出一系列支持房地產的利好政策，房地產市場亦回暖。展望下半年，保利有信心能夠達到全年銷售目標。

天能動力浙拓業務

天能動力（00819）昨日宣布，與浙江省長興縣長興經濟開發區城南工業功能區管理委員會訂立投資協議，計劃在開發區成立新企業，其中一家將經營可再生能源業務，另一家將從事電池回收業務，估計至 2014 年的規劃電池年產量及至 2012 年的電池回收量，可分別達 600 萬千安時動力電池及 15 萬噸鎳酸鉛蓄電池。

新盤趨靜 二手樓成交旺

低息環境加快買家入市決定及信心，傳統藍籌最受惠，其中成交量已連續 3 個月破百宗水平的荔枝角美孚新邨風頭最勁，交投暢旺直接推高樓價，昨日該屋苑更出現一宗樓價千萬元的成交，以銀碼計創今年新高。過去兩日未有大型新盤登場，一手市場回歸平淡，但二手市場走勢仍凌厲，美聯（01200）說，十大屋苑過去兩日共錄 70 宗成交，按周再升 1.5%，創 9 周新高，其中長沙灣碧海藍天一個特色單位，以呎價近 7000 元成交，冠絕西九四小龍，創四小龍今年呎價新高。

中原地產美孚區區域營業董事陳露華表示，美孚新邨剛以 1000 萬元成交的單位為美孚新邨 8 期百老匯街 104 號低層 B 室，屬罕有「凸海」單位，單位面積 1831 呎，屬 4 房連套房間隔，單位享嶺南公園景，現連同每月租金約 2.7 萬元的租約出售，成交價約 1000 萬元，折合平均呎價 5461 元，創同類單位今年新高。買家為一名投資者，打算購入單位作收租用途，回報率約 3.2 厘。

陳露華指出，受種種利好消息刺激，美孚新邨價量齊升，本月迄今已錄得逾 25 宗成交，比上月同期的 18 宗，上升 38.9%；而平均呎價為 3848 元，比年初約 3350 元的水平，已回升 14.9%。據了解，上述單位原業主於 1991 年以 335 萬元購入上述單位，持貨 18 年，是次轉手帳面大幅獲利 665 萬元離場，單位升值近兩倍。

碧海藍天呎價 6918 元

另外，香港置業業光啟表示，該行剛促成一宗長沙灣碧海藍天成交，單位為 5 座頂層連天台單位，面積約 662 平方呎，眺望全維多利亞海景，迪士尼煙花景橫掃至 IFC 迷人景致一覽無遺，獲買家「即睇即買



碧海藍天的成交單位，平均呎價約為 6918 元，是屋苑唯一一個頂層兼享無敵海景的放盤，故其呎價創西九四小龍今年新高

」斥資 458 萬元承接，平均呎價約為 6918 元。由於上述單位為全屋苑唯一一個頂層兼享無敵海景的放盤，故其呎價創西九四小龍今年新高。

原業主於 07 年以約 397 萬元購入單位，成交帳面獲利約 61 萬元，物業短短兩年多升值 15%。本月碧海藍天錄得約 3 宗成交，現時平均呎價約為 5391 元，較上月全月平均呎價升近 1 成。

一手市場因嘉里（00683）旗下荃灣瀝山未趕及於上週登場而歸於平淡，其中信置（00083）馬鞍山銀湖，天峰銷情轉慢，過去兩日售約 30 伙；置地旗下剛開放現樓示範單位予買家參觀的堅尼地城傲瓏灣則錄 5 宗成交；太古北角港灣軒則售出 17 伙，連同其他貨尾的零星成交，整體新盤市場兩日共錄 70 宗買賣。