

波司登

BSD

世界名牌

大公經濟

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

經濟新聞提要

- 本港出口明年或反彈5%.....B2
- 希臘擬私人配售226億國債.....B3
- 五盤爭明年響頭炮.....B8
- 六成散户今年炒股賺錢.....B11
- 近七成居民嫌房價太高.....B12

國務院出台樓市新政後內地首宗拍賣 廣州賣地 高底價一倍增成交

尚屬理想

國務院周一出台遏制部分城市房價過快上漲政策後，廣州率先推出花都區三組共六塊土地拍賣，其中兩組面積較大土地的成交價較底價高出一倍以上，另一組面積較小的土地成交價亦高出底價。此間房地產界人士認為，是次花都地塊的成交價不冷也不熱，顯示房地產新政對地價影響不大，要使內地房價趨降，仍需要配套性的實施細則出台。

本報記者黃裕勇廣州十六日電

由於新政剛出，再加上今年以來廣州已先後有5個月的樓價同比增幅領漲全國，10月份廣州再度以同比高達12.1%的增幅引領全國樓價漲勢，此次廣州拍賣堪稱具有房地產指標性意義。今天廣州花都出讓的6幅總建築面積達61.6萬平方米的地塊，分三組拍賣，掛牌起拍價分別為4.1916億元（人民幣，下同）、2.8554億元、2.6931億元。地塊折合住宅樓面地價分別為1563元/平方米、1632元/平方米、1554元/平方米。

不愠不火仍屬理想

從今天的現場看，第一塊組合地被為雋粵置業以8.3億元拿下，結合樓面地價3094元/平方米；第二組地塊由於配套公共設施較多，僅一次舉牌，保利置業便以3億元拿下，樓面地價1714元/平方米；第三組則同樣由保利地產以6.6億拿下，樓面地價3650元/平方米。地產專家韓世同對此以「不愠不火」來形容，因為花都離廣州中心區仍有距離，再加拍賣樓面地價也沒有超過2007年高位時同地段所創出的5000元/平方米的樓面地價紀錄；另一方面，這三塊地的樓面地價，都較起拍地價，有近一倍的增長，也顯示出次拍賣成績仍屬理想。

年底料現拍賣高潮

不過，從今天的花都地塊開始，廣州今年最密集的推地期終於拉開序幕，包括亞運城地塊在內，廣州12月共有超過14幅住宅用地推出，總佔地面積達到316.58萬平方米

，總地價款底價就達186.53億元。即使12月的14幅住宅用地全部以底價成交，今年的土地出讓金都將超過285億元。

韓世同認為，廣州今年推地明顯滯後，特別是今年前5個月，廣州住宅用地更呈現零供應狀態，而同期內地大城市的賣地收入已經節節上升。他表示。年底顯然不是一個理想的推地高峰期，由於目前內地大城市房價已經急升，而且國家已醞釀新的房地產政策調整，所以廣州賣地收入未必會如預期般理想。

需待配套細則出台

對於最近國務院出台「完善促進房地產市場健康發展的政策措施」的成效，韓世同稱，新政與其說是调控政策，不如說是對當前房地產市場的表態，象徵性大於可操作性，要增加中低價位、中小套型普通商品住房和公共租賃房用地供應，提高土地供應和使用效率，是需要有具體的相應的措施，以解決地方政府不願意增加土地供應、開發商不願開發中低價位、中小戶型住房、開發商不願意提高土地使用效率的問題，而這些都措施都會與保持政策的連續性和穩定性相衝突的。

至於加大差別化信貸政策執行力度，防範各類住房按揭貸款風險，以抑制投資投機性購房的政策表述，韓世同認為，則必須大幅度對現行的信貸政策做出調整才能達到目的，而這又顯然會違背保持政策連續性和穩定性的要求。



▲雋粵置業拿下第1組地塊



▲廣東保利拿下第2組地塊



▲花都土地拍賣地塊示意圖

▼花都區雄路廣州北大門，新地今年推出的花都·凱旋門新盤熱賣



港股浪跌浪挫202點

港股弱勢，再遭淡友動沽。恒指昨日輕微高開，升勢曇花一現，隨即倒跌，全日跌202點。內銀股反彈無力，而內房股亦繼續捱沽，遠洋地產（03377）跌逾半成。

港股自11月18日升穿23000點，見23099點，創年多高位後，近期市場動力顯著轉弱，形成一浪低於一浪。港股昨日輕微高開26點，最多升93點，但即時遭到淡友「襲擊」，指數遂掉頭向下，大市明



港股高開低收，昨收市再跌二百零二點

內房股績捱沽（單位：元）			
	昨收	下跌	變動
盛高置地（00337）	5.15	-0.35	-6.36%
合景泰富（01813）	5.92	-0.37	-5.88%
首創置業（02868）	3.47	-0.21	-5.70%
恒盛地產（00845）	3.66	-0.20	-5.18%
遠洋地產（03377）	7.15	-0.39	-5.17%
華潤置地（01109）	18.22	-0.56	-2.98%

中銀發卡量逆市增二成

受到早前金融海嘯的影響，不少市民亦擔心經濟轉差而「睇貨荷包」，不過中銀香港（02388）旗下的中銀信用卡總經理蘇誠信表示，其整體的信用卡業務就沒有受到影響，於今年的1至11月，無論在消費及應收賬上，均錄得同比逾10%的增長，而在該行於今年起推出中銀銀聯雙幣卡的主力帶動下，其新增發卡量更錄得超過20%的增幅。蘇氏相信，在經濟持續改善以及失業率下跌的情況下，明年該業務於消費及應收賬亦可較今年為佳。

目前本港Visa及Master的信用卡已有飽和情況，隨着銀聯網絡覆蓋已由內地逐漸擴展至世界其他地方，蘇誠信相信，未來上述發卡機構可三分天下。截至11月底，該行的總發卡量已達到264萬張，當中

今年的新增發卡量為70萬張，包括30萬張來自Visa及Master信用卡，40萬張來自銀聯。隨着銀聯網絡逐漸普及，蘇誠信希望，該行的銀聯信用卡可維持每年30至40萬張的增長。雖然目前已有多家銀行亦計劃推出銀聯卡，不過蘇誠信有信心該行可維持上述增長。

蘇誠信指，該行的信用卡業務於過去未有受到金融海嘯的影響，根據金管局數字，該行的銀聯信用卡可維持每年30至40萬張的增長。雖然目前已有多家銀行亦計劃推出銀聯卡，不過蘇誠信有信心該行可維持上述增長。

在目前經濟持續改善，蘇誠信估計，於第四季本港整體信用卡業務的壞賬比率將可低於4%水平，而該行亦可維持於2.8%的水平。

顯欠缺承接，指數最多跌296點，低見21517點，收市時跌202點，收21611點。國企指數跌175點，跌12691點。主板成交額625億元，較上日減少59億元。

內銀內房股捱沽

內銀股弱勢已成，昨日全面報跌。中信銀行（00998）跌3%，收6.47元，工行（01398）跌1%，收6.3元。周二逆市造好的煤炭、電力股昨日終於回軟，華能國際（00902）即使創52周新低，收市報4.37元，跌3%，中煤能源（01898）跌2.5%，收14.04元。

備受政策影響的內房股，昨日再跌，盛高置地（00337）跌6%，收5.15元，恒盛地產（00845）跌5.1%，收3.66元，華潤置地（01109）亦跌2.9%，收18.22元。

央行最快二季末加息

瑞銀中國經濟研究主管汪濤認為，內地明年或出現房地產泡沫，風險相較股市大，而內地部門續會推出新措施，包括嚴格執行二套房貸利率、首付比例、增加供應廉價房，以壓抑樓價非理性上漲。不過，他認為明年推出物業稅的機會不大。

另外，汪濤估計，央行最快明年第二季末加息，全年加息兩次，而存款準備金率會快出現上調。

不過，他相信加息對內地股市影響不大，主要因為企業盈利恢復、居民收入，以及經濟持續增長。但得注意的是，市場流動性不再是影響股市升降的最大因素。

上季銀行盈利改善

隨着經濟環境持續向好，金融業的經營狀況亦見受惠。金管局昨日公布的季度報告顯示，截至今年第三季為止的六個月時間，本港零售銀行稅前經營溢利持續改善，主要受惠於非利息收入增長，以及減值撥備開支淨額減少所致。然而，淨息差卻繼續收窄，到第三季更降至1.41%的有紀錄以來低位，拖累淨利息收入受壓。

息差有紀錄以來低位

金管局解釋，息差受壓一方面由於銀行運用剩餘的資金增持政府債券，但基於寬鬆銀根的政策下，令債券收益率普遍偏低。另一方面，大量資金流入令同業市場流動資金非常充裕，令信貸息差下跌。由今年5月初至10月底止，3個月折息下跌58點子，而綜合利率則跌14點子，即息差收窄44點子。此外，市場競爭激烈亦是息差收窄原因之一，尤其按揭市場上，近月批出全期按息低至最優惠利率（P）減3.25厘，即實際利率為2厘左右。

銀行盈利改善及撥備減少及個別機構進行集資，令銀行體系資本狀況改善，認可機構整體綜合資本充足率由3月底的15.8%，提升至16.6%，遠高於國際標準的8%，而一級資本比率亦較要求的3%為高。另外，今年第3季銀行的流動資比率為47.5%，低於第二季的48.2%，但仍高於法定要求的25%。至於存款基礎方面，客戶存款於9月底止的半年時間，錄得6.6%的增長，存款佔負債的比重由77%升至79%，但留意到存款增長主要來自儲蓄及活期，故可能迅速從體系內抽走。另外，不良貸款比率由3月的1.47%升至6月的1.51%後，9月份回落至1.42%。信用卡的撇帳率亦由4.61%降至4.08%。

太保中間定價 幻音勁升50%

將在今平安夜（24日）在港掛牌上市的太平洋保險（02601），市場消息指，該股將以中間價28元定價，集資約241億元。而在港股再跌200點下，仍無擋小型新股的吸引力，今年唯一一隻公開發售的創業板公司幻音數碼（08248）昨日首日掛牌，股價逆市造好，全日收報1.08元，較招股價每股0.72元上升50%，不計手續費，認購新股人士每手（5000股）賺1800元。

創業板新股續佳

今年度創業板公司IPO成績理想，由年初至今，首日升幅一、二位皆為創業板新股，只有第三位被首日升逾63%的琥珀（00090）搶佔。綜觀本年內的五隻創業板新股，其首日升幅均達到40%以上，雖然幻音在其中只排第四，不過卻是當中唯一一隻股份公開發售的創業板公司。該股昨日曾一度升逾價，最高報1.48元，最低見1.04元，全日收報1.08元，較招股價每股0.72元上升50%，成交4.04億股，涉及金額5.18億元。

摩比暗盤升21%

至於將會緊接今日掛牌上市的摩比發展（00947），於上市前夕，其暗盤價造好。據輝立交易場資料顯示，摩比暗盤開市報3.7元，較招股價3.38元，升9.47%，之後升幅擴大，並以

高位4.11元收市，升21.6%，每手1000股，不計手續費，每手購730元，暗盤成交922萬股，涉及3641萬元。

摩比發展昨日宣布，公開發售獲38.08億股有效申請，相當於超額認購216倍，國際配售獲大幅超額認購，申請一手1000股的中籤比率為29.99%，每申請5手可穩獲一手。

小型新股表現理想，令昨天孖展的洪良國際（00946）認購額急增。綜合7間券商合共為洪良借出8.59億元孖展額，相當於公開發售超額認購逾5倍。而進行第二天招股的星亮控股（00955）及譚木匠（00837），7間券商分別累計借出3.34億元及3.78億元孖展額，相當於公開發售超購逾13倍及20倍。

華昱超購32倍凍4.5億

至於已於昨日中午截止公開發售的華昱高速（01823），市場消息透露，其公開發售已錄得約32倍超額認購，凍結資金約4.455億元。據了解，華昱國際配售已錄得超購，公司獲日本、新加坡、香港及歐洲的投資者「入飛」認購，主要視為長線投資，及認為其估值有50%折讓吸引。華昱招股價介乎1.23至1.35元，將於12月23日掛牌，保薦人為瑞德證券。

另外，將於本周五掛牌的中國玉米油

股市速報

中信1616購葵涌物業

中信1616（01883）管理層表示，將先集中把早前收購的業務整合，並會留意具協同效應的收購機會又指出，雖然今年缺乏奧運的利好因素，但仍預期業務可保持健康增長勢頭。

中信1616昨獲東東會通過，向母公司以1.5億元收購葵涌物業，作為辦公及數據中心，總實用面積約10.5萬平方呎。

中燃半年多賺4.8倍

中國燃氣（00384）昨日公布截至九月底止中期業績，營業額39.37億元，上升138%，股東應佔溢利4.31億元，增長4.84倍，每股攤薄後盈利12.05仙，不派中期息。中燃期內錄得1.6億元衍生工具公平值回撥，去年同期則有4895萬元減值，另外收購附屬公司獲得6762萬元帳面收益。

中海油母公司簽約

中國海洋石油（00883）宣布，母公司中海油總公司與英國BG集團簽訂63/16區塊石油產品分成合同。BG集團將在勘探期內承擔全數勘探費用。中海油總公司則有權參與該區塊內油氣田的最多51%權益。

盈進將增50間舖

鞋類零售商盈進集團（01386）管理層表示，踏入12月份本港零售氣氛轉強，銷售情況較內地為好，集團計劃加快開店步伐，在明年3月底前將淨增40至50間店舖，預算總投資額約3000萬元。

東方表行少賺57%

東方表行（00398）公布截至9月底止6個月業績，股東應佔溢利為3315.8萬港元，較去年同期下跌57%，每股基本盈利9.56仙，中期息維持每股派1.5仙。