

責任編輯：譚澤滔



大公經濟

經濟新聞提要

美上月領先指數料上升 B2
大市乏方向宜短炒為主 B4
政策擔憂增 滬股難有表現 B10

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

將軍澳二手周末交投飆 35%

勾地效應 區內領峯銷量升 1.5 倍

炒家偷步

將軍澳站毗鄰地皮被勾出拍賣，掀起了小型二手盤反價潮，惟買家恐遲買更貴，近日蜂擁搶步入市，促使該區過去兩日勁錄 42 宗二手成交，按周大升 35%。見形勢大好，現時將軍澳區已有逾 10% 業主反價，加幅由 2 至 15% 不等，個別投資者遂轉攻區內新盤領峯，該盤周末銷情飆升 1.5 倍，不少投資者更一口氣掃入兩伙。

本報記者 林惠芳

中原地产將軍澳區營業董事譚桂貞指出，測量師一般估計下月拍賣的地皮，地價連建築成本每呎將逾 5000 元，買家憧憬區內樓價向好，所以爭相偷步入市，將軍澳區過去兩日錄 42 宗二手成交，較前周末的 31 宗大升 35%。

她又謂，毗鄰勾出地皮的將軍澳站一帶屋苑，反價封盤情況並不嚴重，惟有 20% 業主收窄議價空間，由以往的 5 至 10% 收窄至 1 至 3%，部分業主更「無價講」。

業主反價加幅高見 15%

美聯物業助理營業董事馮國基表示，將軍澳站個別業主伺機反價，例如將軍澳中心 5 座中層 B 室，908 方呎，連租約，叫價由 420 萬元大升至 480 萬元，加幅近 15%。

儘管有反價情況，但將軍澳區過去兩日聯樓量較勾地前勁升逾 20%，當中不乏投資者。

消息指出，一名投資者剛以 763 萬元購入維景灣畔第 15 座 E 及 F 室，面積合共 1335 方呎，呎價 5715 元，計劃自製相連單位。

中原地产分行經理曾紹榮表示，將軍澳新都城錄得高價成交，單位為二期 5 座中層 G 室，面積 992 方呎，三房連套房間隔，另設多用途房，成交價 462.8 萬元，平均呎價 4665 元。

除了區內二手受捧外，將軍澳新盤領峯亦受勾地消息刺激，過去兩日賣出 20 伙，較前周末 8 伙急增 1.5 倍。消息指出，領峯昨日出現投資者掃入 2 伙，例如 8 座左翼 9 樓 B 室及 8 座右翼 9 樓 A 室，建築面積合共 1836 方呎，投資者一口氣以 865.2 萬元購入，呎價 4712 元；另 6 座右翼 31 樓 C 及 36 樓 C，建築面積合共 1930 方呎，投資者以 899.9 萬元掃入，呎價 4663 元。

連同長實 (00001) 將軍澳領峯，過去兩日全港新盤共賣約 43 伙 (見表)，除領峯外

過去兩日新盤銷情			
地區	樓盤名稱	售出伙數	發展商
將軍澳	領峯	20	長實
新蒲崗	譽·港灣	10	新地
大角咀	海桃灣	4	南豐
馬鞍山	迎濤灣	3	華懋
長沙灣	星匯居	2	恒地
火炭	御龍山	1	信置
深水埗	ONEMADISON	1	信置
馬鞍山	銀湖·天峰	1	信置
深井	傲庭峰	1	華懋

，新地 (00016) 旗下新蒲崗譽·港灣賣出 10 伙，銷情突出。

投資者連掃領峰兩單位

二手方面，中原地产表示，十大屋苑過去兩日錄得 105 宗成交，與前周相若。當中以沙田第一城及嘉湖山莊表現最凌厲，交投均錄 25 宗。中原地产住宅部董事總經理陳永傑表示，二手交投持續熾熱，各區均錄理想成交量，相信是因為市場上的一手盤仍未正式開售，故買家轉攻二手市場；加上不少買家均希望於新年前入市，故預計交投將會繼續暢旺。

的投資回報。

金朝陽集團是次出售之物業項目，為港島大坑蓮花宮西街 11、11A、13 及 13A 號，地盤面積合共約 1900 平方呎，樓高 6 層，地下為商舖，樓上則為住宅，每層提供 4 伙單位。

物業位於傳統豪宅地段，毗鄰銅鑼灣，卻不受都市繁囂之擾，坐享交通之便，能於短時間內直達中環商業核心區，具有極大重建價值。



英國倫敦伊頓廣場的 6 層高大廈，內有私家電影院、游泳池、健身房及傭人宿舍，小圖為劉鑾雄

劉鑾雄斥 4 億倫敦購豪宅

據外電報導，華人置業 (00127) 主席劉鑾雄斥資 3300 萬英鎊 (約 4.17 億港元)，購入一幢位於英國倫敦伊頓廣場 (Eaton Square) 的一座 6 層高大廈，內有私家電影院、游泳池、健身房及傭人宿舍。報章稱，劉鑾雄是透過一家離岸公司購入有關大廈，預期是作私人用途。

倫敦的物業代理表示，這是首次見到有中國人投資於住宅市場。又有分析認為，投資者感到樓價的上升趨勢，認為現時是購買的好時機，又指現時有 3 名內地公民正於倫敦尋找置業的機會，有關預算約 800 至 1700 萬英鎊。

金朝陽近億售蓮花宮舊樓

樓市火熱，大業主伺機售貨獲利。金朝陽集團 (00878) 宣布，以約 9825 萬元出售位於大坑蓮花宮西街 11、11A、13 及 13A 號地段，利潤可望於今年上半年入賬。

是次出售蓮花宮西街之物業，是繼大坑區內 3 個項目後，集團再次透過收購，成功轉售

而獲利之項目。有關交易已於本月 13 日完成，所得盈利貢獻將於今年上半年入賬。

金朝陽集團執行董事陳慧蓉表示，集團曾於大坑區持有 5 個物業，包括大坑土街、華倫街、蓮花宮東街及蓮花宮西街等物業，其中 4 個已成功透過收購及轉售，為集團帶來理想

港股二萬一料有支持

內地收緊銀根困擾大市，恒生指數及國企指數上周分別累跌 642 點及 678 點，而鑑於美股上周五曾下跌接近 150 點，最終跌 100 點收市，創下今年最大跌幅。有分析員相信，外圍偏軟，港股今日將會跟隨美股下跌，但跌幅不會太大，相信可於 21000 點有支持。

外圍不明朗，本港股市連跌四個交易日，上周五恒指最多跌 135 點，收報 21654 點，下跌 62 點或 0.29%，總結全周，港股票跌 642 點或 2.88%。同時，由於摩根大通信貸撥備急增，市場憂慮即將公布業績的金融股表現，美股受拖累，港股在美預託證券全線下滑。海通證券投資諮詢部副總裁郭家耀認為，港股上周走勢明顯疲弱，目前已跌至 20 天線水平，相信

跌穿的機會較大。他指出，近期美國金融股的業績表現令市場失望，這將影響美股本周表現；同時市場擔心中國人民銀行將繼續收緊信貸，港股本周出現調整的壓力益增。他認為，港股短期再下試的機會較高，有機會回落至上月中的低位 21000 點水平。

郭氏認為，內地收緊銀根，對內銀股及內房股影響較大，因此這類板塊於短期內不容樂觀，尤其內房股，若持續有打壓樓市的措施出現，相信調整將會持續。

他看好食品以及運動服裝股，特別是本周將有運動服裝股進行招股，可對相關股份起刺激作用，不過在大市持續有沽壓下，相信升勢有所減弱。

金利豐證券研究部董事黃德几表示，上周央行突上調存款準備金率以及調升票據息率，反映出內地政策轉向的意味較濃，內銀股及內房股短線勢必偏弱，加上美股本周將現沽壓，港股今日有機會低開 100 至 200 點，不過跌幅不會太大。

他又預料上周的焦點板塊，如工業、軟件、紡織及科技相關股份將於本周出現整固，然而這些股份長線仍可高一線。

受到內地加息影響，指數成分股與內銀股表現較差，但股價調整後有吸納價值，他認為加息對於一些擁有龐大存款儲備的內地銀行，如工行 (01398) 及建行 (00939) 等一些資本充足率較高的銀行，不會受太大影響。他估計全周恒指將於 21000 點水平有支持。

時富「地空戰」搶內地市場

近年，多家香港券商紛紛在內地開設網點，希望盡快打開內地業務。時富金融 (00510) 更進一步，實行「兩條腿走路」，除計劃在



陳志明表示，時富金融看到內地市場潛力龐大 (本報攝)

內地再增開 10 至 15 個網點外，還於本月推出《時富財經社區》，謀求透過互聯網力量，打擊空殼，目標整體業務每年增長 30%。

瀏覽 Facebook、YouTube，差不多已成爲年輕一代每日的習慣，而內地互聯網及寬頻用戶正在迅速發展，故時富金融設立《時富財經社區》(網址: http://www.cashsns.com/)，希望吸引更多客戶。

該公司行政總裁陳志明表示，現時在公司 5 萬多個客戶中，約 30% 來自內地，70% 爲本地客，而內地客戶佔公司總收入約 30% 至 50%。

他續稱，公司目標是整體業務每年能有 30% 增長，今年將增加前線人手，聘請 200 至 250 名客戶服務經理及分析員等，他們大部分將在內地招聘。

他表示，公司看到內地市場潛力龐大，故

將透過「地面戰」及「空中戰」拓展內地市場。「地面戰」方面，繼於北京、上海、重慶及深圳等地設立網點後，公司將於本月 24 日再於廈門開設網點。他指出，早前公司集中在內地一線城市開設網點，繼而拓展二線城市。他透露，未來於內地加開 10 至 15 個網點，每個網點投資約 50 至 100 萬元。但他強調，要等內地相關條例落實，故暫未有時間表。

而「空中戰」，即透過互聯網打擊公司品牌，故設立《時富財經社區》，希望藉此吸引更多客戶。

他表示，《時富財經社區》剛於本月推出，網站高峰時曾錄得千幾萬的瀏覽量，40 多個登入人次。雖然暫未有註冊用戶數目，但他表示，公司的短期目標是網站推出頭半年後，註冊人數能達 100 萬，中長線目標是 1000 萬。

過，如認購 A 股的數量總額低於 8 億股，則向華能集團發行的 A 股數量將按比例相應調整。同時，如本次發行的 A 股的最終數量低於 12 億股，發行 H 股的數量將按比例相應調整。

華能稱，是次集資的目的，主要是改善資本結構，降低負債水準及財務風險。是次 A 股募集資金將用於建設一批可再生清潔能源項目以及擴建一批大容量、高參數、高效率、環保型的火電項目，有利於優化電源結構並打造煤電儲運一體化產業鏈。至於 H 股募集的資金，將主要用於海外業務的發展，以提高盈利能力和核心競爭力，實現可持續發展。

是次非公開發行 A 股及新 H 股向要股東大會等及有關監管部門批准，該股份將於今日恢復買賣。

華能內部發行 AH 新股

華能國際電力 (00902) 宣布，爲調整資本結構，降低資產負債率，及滿足一批新建項目的資金需求，華能擬向包括母公司華能集團在內的不超過 10 名特定投資者，以非公開發行方式發行不超過 12 億新 A 股，另外亦將向華能香港公司發行 4 億新 H 股。

是次發行 A 股的發行價格，每股不低於 7.13 元人民幣，即不低於定價基準日前 20 個交易日華能國電 A 股股票交易均價的 90%。基於每股新 A 股的發行價不低於 7.13 元人民幣，及假設華能集團認購 4 億股新 A 股，涉及總代價將不低於 28.52 億元人民幣。

至於新 H 股每股發行價格，是在定價基準日前 20 個交易日，華能國電 H 股股票交易均價 (每股 4.46 元) 或定價基準日前最後一個交易日的 H 股股票收市價給予 5% 的溢價確定 (即每股 4.97 元)。以每股新 H 股發行價爲 4.97 元，及假設華能香港公司認購 4 億股新 H 股，涉及總代價將爲 19.88 億元。華能國電 A 股及 H 股於本月 8 日停牌前收市價，分別爲 4.86 元人民幣及 4.73 元。

通告指出，若是次發行 A 股的最終數量爲 12 億股，則將向華能集團發行 4 億股新 A 股，其餘 8 億新 A 股將向其他特定投資者發行，不

中駿引入 6 個基礎投資者

市場消息稱，將於本周開始推介的廈門豪宅開發商中駿置業 (01966)，已引入 5 至 6 個基礎投資者，當中包括西京投資、華潤置地 (01109) 的母公司華潤集團、台灣房地產開發商友友建設及廈門國企象嶼集團。消息又說，有關的基礎投資者的認購金額合計 6000 萬美元。

在俄國 (00486) 及南戈壁 (01878) 出場後，不少新股陸續接力登場。市場消息指出，計劃於下月 5 日掛牌的中駿，合共引入 5 至 6 名基礎投資者，包括首次成爲內房股基礎投資者的西京投資，市傳其認購金額超過 1000 萬美元。消息稱，西京投資董事長劉天認購中駿，是看好其售樓策略、旗下房地產的品質以及管理水平。消息還說，中駿目前正尋求引入一些私人投資者。

中駿將於本月 20 日 (周三) 先行路演，並於 25 日公開招股，集資 20 億元。保薦人爲德銀，包銷商則有建銀國際和麥格理。

內地品牌運動服裝企業美克國際 (00953) 亦於本周二 (19 日) 開始招股，擬集資 2 億至 3 億元。2 月初上市，保薦人爲招商證券。

綜合市場消息，計劃於本月招股的新股，還包括剛於上周四 (14 日) 通過上市聆訊的煤炭挖掘機械製造商國際煤機。目前大市有調整壓力，海通證券投資諮詢部副總裁郭家耀認為，在此時招股所受的挑戰較大，若企業本身具獨特概念，如較受歡迎的內需概念，反應相信還可以，若是其他欠缺概念的新股，相信反應較弱。



中駿將於本周三先行路演，並於 25 日公開招股，集資 20 億元

內地 CPI 增幅周四揭曉

國家統計局較早前公布將在本周四 (21 日) 舉行國民經濟運行情況新聞發布會。去年的 GDP 能「保八」已無懸念，分析師普遍預期去年 12 月份的 CPI 增幅大幅回升，PPI 也有望「轉正」。國家信息中心表示，今年的實際通貨膨脹水平不會惡化，預計全年 CPI 在 3% 左右。

稍早前已公布一系列去年的外貿、外商直接投資、新增信貸、外匯儲備等數據，周四的發布會會上料將公布包括國民生產總值 (GDP)、居民消費價格 (CPI)、工業品出廠價 (PPI)、固定資產投資等數據。市場估計去年第四季度的 GDP 增幅將達到雙位數字，並有望達到 11% 的增長；同期 CPI 預計漲幅在 1.5% 至 1.8% 之間，較 11 月份的 0.6% 大幅回升。雖然去年進入 12 月後 PPI 漲幅出現明顯放緩，但市場相信去年 12 月的 PPI 有望轉正，升幅將介乎 0.5% 至 0.9%。

其他數據方面，去年全年中國城鎮固定資產投資可能增長 31.4%，增幅雖低於去年前 11 個月 32.1% 的固定資產投資數據，但高於 08 年

的 26.1%。去年 12 月份全社會零售總額的增幅料仍會達到 16%，甚至達 16.7% 的水平。12 月的工業增加值估計雖較 11 月份的 19.2% 稍爲回落，但增幅仍達到 19%。

此外，昨日出席首屆「中國經濟年會」國家信息中心經濟預測部宏觀經濟研究室主任牛犁相信，在去年全年 CPI 可能爲負的背景，今年的實際通貨膨脹水平不會惡化。

他指出，在糧食等食品價格在 CPI 的佔比達 30% 左右的情況下，今年的 CPI 水平料會溫和，而前不久中國提高存款準備金率的舉措，亦能有效收緊流動性，預計今年全年 CPI 在 3% 左右。

央行貨幣政策委員會委員樊綱在出席同一場合時也指出，關注下一輪經濟繁榮期在目前看來非常重要，以消費品價格指數衡量的通貨膨脹風險當然存在，但下一步可能更要衡量的資產或財產泡沫。

此外，要更多思考如何從制度上保證、從政策上調劑，使中國經濟能夠再有 10 年、20 年甚至 30 年的增長。