

星展純利升三成至23.91億

葉約德料歐債危機影響不如金融海嘯大

純利上升 本港銀行金融海嘯後表現穩健，銀行業績應較08年有所改善。星展集團公布去年全年業績，旗下星展銀行（香港）去年純利較08年上升逾三成，至23.91億元，期內，淨息差上升3個基點至2.05%。星展（香港）行政總裁葉約德表示，銀行貸款競爭劇烈，料今年本港銀行淨息差仍然受壓。她又指，即使歐元區債務危險爆發，情況亦不會如08年金融海嘯般嚴重。

本報記者 馮煒強

星展銀行（香港）公布，2009年全年，錄得股東應佔溢利為23.91億元，較08年的18.29億元，增長30.8%。當中淨利息收入增加1.2億元至44.37億元，非利息收入則7.4億元，至19.4億元。該行指，溢利增長主要由於支出減少及信貸減值準備減少所致。星展指，該行資本充足比率充裕，截至去年底，有關比率維持在15.6%水平。平均流動資金比率為33.3%，08年則為33.2%。

金融海嘯陰霾下，全球進入低息時代，星展（香港）去年淨息差上升3個基點至2.05%。葉約德表示，自去年起，本港銀行在貸款市場上競爭劇烈，令銀行利息收入減少，加上低息環境亦令銀行可用作投資的多餘存款利息收入同樣減少。因此，他相信今年本港銀行淨息差將仍然受壓。

港元美電持續弱勢

近日，港股表現差強人意，而對港元美電近期則持續弱勢，市場擔心本港將出現資金大量流出情況。葉約德指，上述情況均反映資金有所流出，但仍未見資金出現快速流出跡象。她又指，內地快速收緊銀根，反映內地經濟復蘇、銀行貸款以及貨幣增長較快，令當局憂慮通脹發生，但對經濟而言實為好事，這意味着，內地及本港仍是高增長的市場，換言之，流入本港的資金，難於其他地方找到類似高增長的市場，故不擔心資金短期會大舉流出。

加強大中華地區發展

另外，市場憂慮歐元區債務問題將進一步擴散，繼而引發新一輪的金融危機。葉約德表示，歐洲多個大國，如德國及法國，經濟反彈不及亞洲強，不排除部分負債高的國家，如葡萄牙、冰島、希臘及西班牙等的財政問題會擴散到歐元區內其他地方，有關憂慮的確存在，但她相信，歐洲各國央行反應已較以往快及團結，能聯合行動，因此，相信即使歐洲危機擴散，情況亦不會如08年金融海嘯般嚴重。

中國經濟增長強勁，星展集團執行總裁古普塔表示，集團未來會加大於大中華地區發展，計劃於未來5年將大中華地區及東南亞地區業務比重提升至各佔三成，新加坡則佔四成。他指出，集團希望重振在港業務，更有效發揮早年收購道亨帶來的效益，他指，改善過去5年在港純利年均複合增長僅錄單位數的狀況。但相信中國、台灣及印度的發展可進一步加大。另外，星展集團去年業績則錄得淨溢利20.6億新加坡元，與上一年度相同。



星展（香港）左起行政總裁葉約德及高級副總裁周志良。葉約德表示，即使歐洲危機擴散，情況亦不會如08年金融海嘯般嚴重

星展銀行（香港）09年全年業績摘要

| | 09年全年 （億元） | 08年全年 （億元） | 變幅 |
|--------|---------------|---------------|---------|
| 股東應佔溢利 | 23.91 | 18.29 | +30.8% |
| 淨利息收入 | 44.37 | 43.34 | +2.4% |
| 非利息收入 | 19.4 | 26.8 | -27% |
| 信貸減值準備 | (6.31) | (12.34) | -48.84% |
| 淨息差 | 2.05% | 2.02% | +0.03% |
| 資本充足比率 | 15.6% | 13.1% | +2.5% |

地產

責任編輯：龍森娣

項目總市值預計約11億

長沙灣政府宿舍重新招標

滿足需求 政府積極增供應滿足市場需求，一度於○五年流標收回的長沙灣郝德傑道8至10號前政府宿舍46個單位，趁市況熾熱乘勢捲土重來再招標，三月五日截標。業界認為雖然市區「鬧地荒」，唯上址業權寬散，統一業權重建有難度，價值大打折扣，料以實用面積計每呎約值8000至9000元，項目總市值約11億元。

郝德傑道8至10號佔地59310平方呎，共有48伙，單位實用面積2730平方呎，建築面積約3000平方呎，由於有2伙已賣散，產業署今次只標售其中46伙，並連同46個車位一併招標放售，大部分單位連租約放售，個別租約期至明年年底。

政府今年積極推地及樓宇供應紓緩緊張，會德豐地產常務董事黃光耀認為屬好事，政府有效運用社會資源，有助解燃眉之急，招標位於市區及豪宅地段，集團對於所有具潛力的發展項目感興趣，會積極研究。

第一太平戴維斯董事總經理陳超國表示，上址業權已賣散，最重要8座及10座屬不可分割業權，若然要統一業權重建有難度，即使要像何文田衛理苑般大肆翻新亦存在困難，始終要經兩個已賣出單位的業主同意，一般外牆粉

飾及大堂用料提升應該無問題，但若然改內籠或大修，恐怕亦有難度，對物業造價大打折扣，直接削弱物業的吸引力，亦為○五年流標的關鍵原因，故發展商可能未必感興趣，故估計以單位實用面積計，呎價約8000至9000元，市值約11億元。

不過物業樓齡達46年，中標發展商只要多等4年，合資格引用革新後的強拍條例收樓，即住宅樓齡屆50年，物業已經極度殘舊即適用。

據區內代理表示，郝德傑山及嘉柏山可作為今次招標物業參考對象，唯兩盤放盤及成交稀疏，近期成交呎價約7000元，與招標物業相若。

長沙灣郝德傑道8至10號前政府宿舍一度於○五年招標，當時共收6份標書，入標發展商包括恒地、信置、新



長沙灣前政府宿舍46個單位重新招標，業界料實用面積呎價約值8000至9000元

世界及嘉華國際等，唯由於當年市況未穩兼業權不統一，重建及翻新有難度直接增加投資風險，加上當時有兩鐵上蓋大型項目選擇，競投意欲不大，最後流標收回。

縉城峰累計預留逾70伙

嘉里建設西營盤縉城峰未賣先起鬨，消息指昨日落實推40樓以上高層戶預留鎖客，反應不俗，連同昨日加推的18伙及首批24伙，合共超過70伙獲預留，呎價高見2.3萬元，今日落實簽約。

嘉里發展執行董事朱葉培指出，縉城峰初步反應不俗，遂決定加推18個單位應市，分布16、20及25樓，平均呎價11890元，若撇除樓層因素，較首批加價約3%，其中最高價為2座25A室，單位面積1181呎售1570.4萬元，呎價約1.32萬元，最低價為2座20E室，單位623平方呎，售710.3萬元，呎價11401元，連同首批24伙，即今日總共42伙應市。

前日已流傳縉城峰為40樓以上單位籌備預留，朱葉培稱開賣前絕不進行預留，又稱該些單位意向呎價2萬元。

股市連日狂瀉，市場憂慮跌勢波及樓市，影響新盤銷情，朱葉培認為，股市儘管有波幅，但樓市仍存在需求，即使新盤多如雨後春筍令競爭白熱化，預期求過於供情況持續，有助舒緩供應緊張現象。

多間銀行為縉城峰承辦按揭，包括富邦、中國工商、大新、交銀及星展等銀行，個別銀行提供全期HIBOR（拆息）加0.7厘按揭，並備有0.69厘現金回贈，但設罰息期。

雖然嘉里聲稱不為縉城峰進行預留，唯據悉2張價單的42個單位，經下午派貨後，經紀已為買家做好配對工作，即該批單位已獲認頭，傍晚時分更推40樓以上單位落實預留，據悉約超過30個單位獲預留，呎價由山景1.5萬至最高2.3萬元，全晚預留超過70伙。

50屋苑睇樓急跌11%

股市狂瀉、春節效應以及新盤扯散客源，二手睇樓量應聲大跌，綜合利嘉閣數據，全港50個指標屋苑周末約有2365組客戶預約睇樓，較上周末急跌11.3%，連跌兩周。客源方面，投資者數量繼續減少，令用家（上車客與換樓客）的睇樓比例相應上升0.6個百分點至67.6%的偏高水平，用家主導大市買賣的情況更為明顯。

按地區分析，港島區屋苑所受影響較大，整體預約睇樓客量較上周末銳減21%，龍頭屋苑太古城及南豐新邨的周末預約睇樓客量更大幅減少33%及36%，可見市況轉靜速度甚快。九龍區20個指標屋苑預約睇樓量亦減少11%，其中黃埔花園及帝柏海灣的預約睇樓客量分別減少22%至20%，跑輸大市；反觀，匯景花園的預約睇樓量卻逆市增加20%，表現理想。

新界區整體睇樓量則僅減少6%，所受影響較為輕微，沙田第一城的睇樓量僅跌11%，反觀，嘉湖山莊、藍天海岸及新港城因有大量200萬元以下的貨源供應，吸引上車客入市，周末預約睇樓客量仍能保持平穩，甚至逆市增加30%。

中原地產嘉湖分區經理王樹明表示，嘉湖山莊本月首5日錄得14宗成交，嘉湖山莊經過上月逾280宗創新高之成交量後，本月交投氣氛略為喘定，二月份迄今暫錄成交14宗，較上月同期的29宗，下跌51.7%，本月平均呎價為2422元，隨着YOHO MIDTOWN即將開售，分散了市場注意力，加上農曆新年將近，令睇樓氣氛轉淡，成交步伐亦明顯較上月減慢。

形品·星寓意向呎價萬元



新地趁旺市連環放炮，並頻頻開天價，繼日前鴨脷洲灣大戶意向呎價2.5萬元貴絕同區後，另一個磨擦擦掌部署三月開賣的大角咀車幢樓形品·星寓，意向呎價平均1萬元，貴同區同類50%。

新地代理高級銷售及市務經理譚錫湛表示，大角咀形品·星寓乃北角形品的延續篇，無論風格及客路同出一轍，並加入更多吸引年輕人元素，可說是形品升級版，並會以1房單位作主打，1房戶有197個，佔55%。

譚錫湛稱，項目仍待批售樓紙，部署三月尾登場，項目共有377伙，單位面積由開放式的300多呎至3個頂層連天台特色戶的1900呎，初步整體意向呎價平均1萬元，料開放式單位入場費約350萬元，預料每個單位平均

售價約600萬元，悉數售罄可套現20億元，估計可於明年第四季落成。

去年中開賣的連期樓花北角形品，平均呎價約9000至1萬元，港島區樓價向來較九龍勝一籌，但份屬舊區大角咀的形品·星寓，平均意向呎價幾與港島樓睇齊，更較同區的单幢樓如柏豐28、i-home、亮賢居及MOD595等目前平均呎價約5300至6000元，平均貴50%。

九龍新盤市場亦有異動，形品起動造勢，毗鄰已已售80%的華置i-home亦積極配合，華置表示，該盤今年售出10個單位，新近沽出平台特色戶E室，呎價6880元更創出屋苑新高，尚餘單位入場費約320萬元，呎價5800起，即日購買可獲贈置印費及最少一年管理費優惠，名額有限。

另外，行捷發展行政銷售經理姚慧貞表示，旗下旺角逸安閣委託美聯獨家代理，首推6伙，建築面積均為813呎，呎價4243元起，訂價345萬元至424.3萬元。