

責任編輯：孫紹豪



# 大公經濟

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

## 經濟新聞提要

- 珠江內河航運實施三級管控 ..... B2
- 賭城經濟60年來最差 ..... B3
- 「興登堡」未現 港股續上飛 ..... B4

# 國慶新盤賣 675 伙 4 倍

## 天宇海天巒極速售罄共套 116 億

### 銷情報捷

政府出招遏抑樓市，但樓市氣氛愈壓愈熱，多個新盤趕於國慶檔期開賣，全部賣個滿堂紅。當中，首個禁止換售的樓花盤長實(0001)馬鞍山天宇海銷情最勁，該盤搶先於國慶前夕開賣，全數沽清，套逾76億元；國慶日開賣的新地(00016)上水洋房天巒1期亦銷情報捷，套現40億元，單計兩盤已套現116億元，發展商可謂黃金周大豐收。而過去3天國慶假，一手盤共賣逾675伙，按年瀾近4倍。

本報記者 林惠芳

### 長

實地產投資董事黃思聰表示，天宇海壓軸115伙昨日不足1小時內賣清，該盤共1143伙於過去4日售罄，套現超過76億元，平均呎價6426元(訂價)，銷售凌厲。他又稱，為滿足用家，該盤過去2日限制每人最多買1伙，項目區內換樓客佔逾一半。據了解，該盤選擇即供付款的比例佔80%以上，私人名義買家佔約85%，內地客約佔5至6%，反映用家主導。

黃思聰認為，天宇海是政府新例下，首個禁止換售的樓花盤，配合3日前公布價單的措施，用家有充分時間作考慮，整個揀樓過程順暢，而嚴禁換貨，杜絕炒家，故該盤可謂「零炒家」入市，令發展商和買家都得益。被問到樓盤是否出價過低，黃思聰說，天宇海平均呎價6000餘元，訂價十分合理。提到下一個接棒項目，他稱，集團旗下元朗洪水橋及大圍名城2期已申請預售樓花同意書。

### 天巒平均呎價近1萬

另邊廂，趁國慶假期搶內地豪客的上水雙魚河天巒1期，全數132伙幾近沽清。新地代理執行董事雷霆表示，天巒132幢洋房將近售罄，平均呎價近1萬元，套現約40億元，為滿足向隅客，原定明年賣的天巒2期提前應市，該盤即日起推出少量40000方呎洋房，加價約10%，平均呎價必逾1萬元。據了解，天巒1期已賣127伙，有5幢洋房待售，全屬示範屋，發展商稍後公布價單，當中最高呎價近1.7萬元，料本周可落實成交。

華懋九龍城御·豪門亦趁國慶假期吸客，市傳該盤共賣110伙，套現逾10億元。見銷情理想，發展商昨日加推18伙，平均呎價10366元。另外，本周三開賣的灣仔QUEEN'S CUBE，市傳累積收逾100票，發展商南豐將於



▲黃思聰及長實營業經理何家欣(右)說，天宇海全數1143伙四日售罄



▲雷霆及新地代理高級銷售及市務經理陳漢麟(右)說，天巒1期佔30%買家屬內地客

今日公布詳細收票情況。

### 二手屋苑交投回升

受惠新盤熱賣，上車客爭相入市，推動二手屋苑交投回升。中原地產指出，過去六、日十大屋苑共錄34宗成交，按周微升6.3%，而3天國慶假期共錄38宗成交，惟交投集中於2房單位，以致屋苑平均呎價跌幅較大。

### 國慶3天假期一手銷情

地區	樓盤名稱	售出伙數	發展商
馬鞍山	天宇海	417	長實
上水	天巒	127	新地
九龍城	御·豪門	110	華懋
元朗	YOHO Midtown	10	新地
灣仔	萃峰	4	麗新
西營盤	繡城峰	2	嘉里、市建局
大埔	富匯半島	2	恒地
長沙灣	One New York	1	信置
大角咀	帝峰·皇殿	1	信置
上水	御景峰	1	恒地
			合共：675伙

## 新地商場國慶人流達360萬

受惠於被稱為最熱烈的國慶黃金周，新地旗下12個商場，包括apm、大埔超級城及新太陽廣場等，人流及生意額的成績均令人滿意。新鴻基地產代理租務總經理馮秀炎表示，今年國慶黃金周首3天(10月1日至3日)，新地12個商場總人流達360萬，營業額則達6200萬元，兩者分別較去年同期上升25%及30%。

馮秀炎透露，apm首3天已招待13團，「國慶好玩美食購物團」合計約585名內地旅客，人均消費達4000元，為商場帶來額外230萬元消費額。apm將繼續籌辦20至30團，合計約1000至1500人來自廣州深圳一帶的主題式購物團，預料旅客人均消費達3800元，較去年升2成，可為商場帶來逾570萬元消費額。

### apm商場生意額升30%

總結apm商場國慶黃金周首3天人流達100萬人次，較去年升20%；商場生意額達2700萬元，較去年升30%。她預計，一連十三天的「國慶潮物街」(9月28日至10月10日)可吸引逾28萬人次入場參觀，商場人流可達400萬人次，較去年升15%至20%。當中目標旅客比例可攀升至12%至15%，較去年升約15%；商場生意額可達1.2億元，較去年升20%至30%。

### 八大商場人均消費升至萬元

此外，新鴻基地產代理租務部總經理鍾秀蓮表示，新地八大商場，包括wtc more世貿中心、東港城、Landmark North上水廣場、將軍澳中心、屯門卓爾廣場、錦豐坊、荃灣荃錦中心及新領域廣場人流達200萬人次，較去年同期升25%，總營業額達5260萬元，較去年升30%。而商場吸引內地高端消費客群的推廣策略明顯奏效，人均消費金額增加到7000至1萬元，國慶黃金周推廣費為345萬元。

至於信和集團旗下屯門市廣場於10月1日至3日三天國慶假期，共錄得105萬人流。自由行顧客的數目較去年同期上升兩成，佔整體人流約17%（平日比例約為10%至12%）。另外，屯門市廣場預期十月份營業額達5.5億元，較去年同期上升10%。信和集團屯門市廣場首席總經理陳欽玲指出，國內自由行顧客消費力高，平均每次消費由8000元至3萬元不等，最高更可達12萬元。

### 簡訊

#### 傳四環醫藥通過上市聆訊

市場消息透露，即將於本周五(8日)上市的金風科技(02208)，以上限17.98元定價，集團於2010年預測市盈率為16.9倍，集資最多71.07億元。金風每手200股，入場費3632.25元。此外，內地最大的心腦血管藥物製造商四環醫藥據悉已通過上市聆訊，消息指集團將於本月12日路演，暫定於18日至21日招股，28日上市。

據了解，自2007年以來，四環醫藥每年於中國心腦血管藥物市場擁有最大的市場份額，2009年更佔7%，領先於跨國競爭對手如輝瑞等藥廠。據悉，集團整體收益約為7億元人民幣，較2008年增長近四成。現時集團擁有全國性分銷網絡，覆蓋全中國31個省市及自治區近1萬家醫院。

#### 中國礦業 13.86 億購年悅

中國礦業(00340)公布，以總代價13.86億元收購年悅投資70%股權，其中1億元以現金支付；4.93億元透過發行23.48億股代價股份支付；7.93億元透過發行可換股優先股支付，代價股份作價及可換股優先股兌換價均為0.21元，較上周四收市價每股0.243元折讓13.6%。交易完成及所有可換股優先股兌換後，賣方將合共持有中國礦業經擴大後股本約47.4%。

#### 茂業 3.88 億購淄博糖酒站

茂業國際(00848)昨日宣布，透過旗下中兆投資管理，以約3.88億元人民幣收購山東省淄博糖酒站80%股權。淄博糖酒站擁有淄博金帝購物廣場的全部股權，該公司經營及管理金帝購物廣場，並持有五幅地塊，佔地共約5.6萬平方米。是次收購代價將以集團的內部資源，分三期支付。

#### 中化竭力籌錢購鉀肥公司

星期日泰晤士報引述未署名消息人士指，中國中化集團仍在竭力籌集資金，以便收購加拿大鉀肥公司(Potash Corp)，但中化集團接觸主權基金和養老基金均未果。必和必拓在8月份對加拿大鉀肥公司提出了400億美元的敵意收購，由於鉀肥資源關中國糧食安全，故市傳中化希望加入收購加拿大鉀肥公司。

早前《經濟觀察報》報道，中化化肥(00297)母公司中化集團向政府遞交了一份書面材料表示，鉀肥資源關中國糧食安全，希望其加入收購加拿大鉀肥公司一事能夠得到有關方面的支持。

## 中盈國金內蒙礦點逾50個

【本報記者李潔儀內蒙古三日電】從事貴金屬開採及生產業務的中盈國金(00766)，行政總裁宋建民表示，內蒙古敖漢旗瑞恩金礦再發現新的礦點，令總礦點增至逾50個，集團將申請探礦證，令可採地方增加4平方公里。

敖漢旗屬於內蒙古自治區重要的黃金產地之一，目前整個敖漢旗累計查明黃金儲量約42.3噸，共有12家黃金選廠，採選能力為日產3000噸，年產超過3噸黃金。其中，中盈國金持股70%的瑞恩金礦總面積約2.1平方公里，最初發現的5個礦點含金量約17.5噸。

宋建民指出，計劃為瑞恩金礦申請額外的探礦證，預期明年可增加4平方公里，至於即將於10月中

完成的500噸選礦廠，將按計劃在明年中提升處理量至2000噸。

業務發展部董事史冠倫表示，除了現有敖漢旗瑞恩金礦及黑龍江中誼偉業金礦，正物色內蒙古其他金礦項目，涉及規模達2000萬至2億美元(約1.56億至15.6億港元)，惟暫未有具體消息可予披露。

另外，管理層透露，主席梁毅文日前再引入策略投資者配股，向三名中資投資者配售400萬股舊股，令持股量由原先的28.8%降至22.8%。宋建民強調，引入策略投資者只為長遠發展，惟相信再引入新的投資者空間有限。較早前集團已引入包括富達資產管理、景順投資管理、滙豐旗下Halbis基金及Och-Ziff資產管理。



▲中盈國金行政總裁宋建民(左)及業務發展部董事史冠倫

## 業界：港股料先整固後回吐

港股九月份一洗頹氣，全月升1821點。然而，踏入十月份，證券界對後市未表樂觀，預期大市短線在現水平先整固，到月底卻可能出現回吐。然而，雖然十月份屬於俗稱的「股災月」，但翻查紀錄，港股當月通常升多跌少，所以投資者不宜過分看淡前景。

港股自升破22000點後，證券界對後市看法仍然趨向保守，預期港股暫時會在現水平整固。金利豐證券研究部董事黃德凡稱，內銀H股已較A股有較大溢價，由於內地A股本周休市，投資者不會再高追這些內銀股；而港股在缺乏內銀股的推動下，在在制約升勢。至於近日強勢的本地藍籌地產股，估計在現水平再大升的空間不大，恒指在22500點有阻力，而22000點有支持力。

值得注意的是，今輪升浪由五月底18985點開始，先後出現三個底部，至今正形成第三個頂；由浪底至浪頂相距時間約一個月，而新近浪底處於8月31日的20536點，觸底後反彈，至上周五已維持一個月時間。至於會否歷史重演，黃德凡指出，暫時未見到大市在本周下跌的利淡因素，但不排除在稍後時間出現顯著回吐。群益香港研究部董事曾永堅則指出，港股最快要到十月下旬才會作出調整。

曾永堅補充稱，由於歐美經濟弱勢，導致資金流入經濟增長較佳的亞太區。港股今輪升市便是由這些熱錢推動。隨着新股不斷在市場集資，上市公司亦頻頻配售股份，大量吸走市場游資。這情況延續下去的話，勢必削弱市場承接力，特別在友邦保險(AIA)上

市前或後，港股下跌的機會增加。市傳AIA將於10月29日在香港掛牌上市。分析指出，曾經多次大型新股招股結束後，大市出現大幅回調，主要原因是新股保薦人為營造投資氣氛，即使遇到市勢轉弱，仍會把指數「托住」在較高水平，直到完成公開發售工作後，便撤回支撐大市的買盤，遂導致指數急跌。

### 十月跌市十年佔4年

曾永堅稱，倘若大市真的出現大調整，投資者應留

意兩個技術指標來判斷今輪升浪能否維持，首先指數是否跌穿上升通道，其次是50天線跌穿250天線，即黃金交叉。投資者利用這些指標來作出相應買賣部署。

另外，十月通常被稱為「股災月」，主要因1987年10月份環球大股災，港股當時急瀉43%。不過，在1987年後，港股只有1997年、2008年的十月份再次爆發出股災，跌幅分別為29%、22%。反而，港股過去十年，十月跌市僅佔4年，升市則多達6年，可見「股災月」的說法並不成立。



證券界預期大市短線在現水平先作整固，到月底卻可能出現回吐

### 港股歷年十月份表現

年份	當月收市(點)	升/跌(點)	變幅
09	21752	+797	+3.81%
08	13968	-4047	-22.47%
07	31352	+4210	+15.51%
06	18324	+781	+4.45%
05	14386	-1042	-6.75%
04	13054	-65	-0.50%
03	12190	+960	+8.55%
02	9441	+369	+4.07%
01	10073	+123	+1.24%
00	14895	-753	-4.82%