

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

- 港股本周料高位整固 ..... B2
- 再保險續保費率下跌 7.5% ..... B3
- 落場執生保本增值 ..... B4
- 滬指走勢料震盪偏強 ..... B12

# 炒家爭相趕農曆年前入市

# 十大屋苑交投急升八成

## 交投急升

政府辣招逼抑住宅炒風，雖然嚇退了住宅炒家，但在低息兼通脹下，樓價升勢依然難擋，用家為免遲買更貴，爭相趕於農曆年前入市，刺激十大屋苑交投急升，過去兩日勁錄93宗買賣，按周大升近80%，成交量直逼去年10月份的116宗高峰水平。

本報記者 林惠芬

## 雖

然政府重施招，住宅炒家極速退市，令二手屋苑由用家獨撐大市，但二手樓市稍為整固過後，最近價、量俱升。據中原地產數字，十大屋苑過去周末共錄93宗成交，按周急升78.8%，當中，除了將軍澳新都城外，其餘全線屋苑交投上揚，升幅由33%至2倍不等。

中原地產住宅部董事總經理陳永傑認為，農曆新年將至，用家對後市信心強勁，趕農曆新年前偷步，紛紛加快置業步伐，令各區屋苑交投量急升。

據該行統計，鯽魚涌太古城、鴨脷洲海怡半島、荔枝角美孚新邨、沙田第一城及天水圍嘉湖山莊均錄得逾10宗成交，交投表現理想。中原地產首席分區營業經理趙鴻運表示，過去周末太古城勁錄15宗成交，按周漲2倍，平均呎價9000元，按周反彈近10%。太古城最新成交包括太金殿唐宮閣低層D室，面積641方呎，兩房兩廳，獲區內租客以482萬元購入，呎價7520元。

### 太古城勁錄15宗成交

不乏上車客的沙田第一城，過去兩日亦錄15宗買賣，按周升87.5%，平均呎價5292元，與上周相若。中原地產助理區域營業經理黎宗文表示，沙田第一城43座中層E室，395方呎，獲用家以212.8萬元購入，呎價5387元，原業主持貨3個月獲利21.8萬元。

一手市場方面，雖然市場缺乏焦點新盤，但一手銷情依然不俗，過去2日共賣約28伙（包括預留）。綜合市場消息，華懋旗下九龍城御、豪門、沙田碧濠花園及馬鞍山迎濤灣分別賣出2伙、3伙及4伙。新地（00016）牛池灣峻峯預留5伙，系內屯門翠薈則賣2伙。信置（00083）旗下烏溪沙銀湖、天峰再賣3伙，系內奧運站帝峰、皇殿賣2伙，火炭御龍山及大埔峰巒分別再賣1伙。長實（00001）等的大圍盛會過去2日則賣2伙。裕泰興旗下土瓜灣駿豪居亦賣2伙。由國際集團及大富控股合作的九龍城松林則賣1伙。

另一方面，利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，去年樓市大旺，但動力來自長線投資和用家，短炒未見熾熱，情況反映在住宅「摸貨」登記數字之上。綜合該行資料，2010年全年「摸貨」住宅買賣登記共2338宗，涉資70.94億元，按年增加28%及4%，然而，住宅「摸貨」登記佔整體二手住宅買賣比例僅得1.9%，較09年的1.8%輕微上升0.1個百分點，未能超越2%水平，可見去年炒風不甚熾熱。



▲鯽魚涌太古城過去周末錄15宗買賣，按周漲升2倍

蘇蔡潔蓮說，與海城去年營業額達19.9億元，按年升11%。

## 信和三大商場去年大豐收

受到連串推廣刺激，信和集團旗下三大商場與海城、屯門黃金海岸商場及小西灣藍灣廣場於2010年大豐收，三大商場全年人流共達1.56億人次，按年升13%；營業額達26億元，按年升11%。

信和集團商場推廣總經理蘇蔡潔蓮說，上述三大商場去年舉辦多個推陳出新的活動，成功吸引更多顧客到場消費，在聖誕及除夕期間，與海城的跨區顧客更由30%升至35%，該商場於12月31日舉行的倒數派對，單日人流達32萬，按年升12%，當晚食肆及時裝商戶

生意更較平日上升15至20%。

為回饋顧客，與海城、黃金海岸商場及藍灣廣場於11月22日至12月27日展開購物消費大抽獎，吸引約1.5萬人參與，按年升近30%，活動中抽出的15位幸運兒獲大會安排昨日出席頒獎禮，其中一位幸運兒更曾是參與與海城內地購物團的內地旅客。她又謂，與海城去年招待了30個內地購物團，每個家庭消費8500至1.5萬元不等。

## 十大屋苑周末成交量走勢

地區	過去周末成交量	按周升跌幅	平均呎價(元)	按周升跌幅	
鯽魚涌	太古城	15	+200%	9000	+9.8%
鯽魚涌	康怡花園	4	+33.3%	7400	+7.2%
鴨脷洲	海怡半島	10	+150%	7100	+4.4%
荔枝角	美孚新邨	12	+100%	5375	+3.9%
藍田	麗港城	7	+40%	5630	+0.5%
紅磡	黃埔花園	5	+150%	7050	-0.2%
將軍澳	新都城	4	-20%	5100	無升跌
沙田	沙田第一城	15	+87.5%	5292	無升跌
天水圍	嘉湖山莊	18	+50%	2939	-0.4%
東涌	映灣園	3	+50%	4300	+3.7%
合計		93	+78.8%		

## 炒家轉戰細碼商廈

政府向住宅炒賣徵收額外印花稅，炒家遂另覓出路，轉戰細碼商廈。代理透露，一名住宅炒家於政府出招後，首度涉足商廈市場，成功連環短炒2個商廈單位，在短約1個月時間，帳面獲利共58萬元。政府出招後，住宅短炒門檻提高，令部分投資者轉戰銀碼較細的乙級商廈，帶動核心區乙級商廈市場氣氛。中原（工商舖）寫字樓部營業董事黃國明表示，一名住宅炒家小試牛刀，在政府出招後成功短炒2個商廈單位，他首個涉足的單位為灣仔勝任商業大廈中低層B室，面積約510方呎，在政府出招後不久，以350萬元購入，持貨約2星期成功以約388萬元摸出，平均呎價7608元，帳面獲利38萬元。該名炒家食髓知味，早前再下一城，以388萬元承接銅鑼灣嘉華商業大廈中層B室，單位面積約708方呎，已交吉，剛以408萬元摸出，平均呎價5682元，炒家持貨僅約3星期，帳面獲利20萬元，換言之，他在政府出招後僅約1個月，帳面動賺58萬元。黃國明透露，該名炒家2度於商廈市場獲利後，現正計劃再度入市。

## 簡訊

### 佳兆業去年銷售增68%

佳兆業（01638）昨日宣布，截至2010年12月31日，集團累計物業銷售達101億元人民幣（下同），按年增長68%；銷售面積為87.5萬平方米，同比增長27%，平均售價達每平方米1.15萬元，按年增長32%。集團於截至2010年12月31日的銷售貢獻中，珠三角區域銷售收入佔69.1%，長三角地區佔17.2%，成渝地區佔9.8%，華中地區佔3.9%。

### 禹洲獲兩銀行信貸21億

禹洲地產（01628）昨日宣布，集團獲得建設銀行（00939）及工商銀行（01398）兩大國有銀行支持，分別授予不超過17億元人民幣（下同）和4億元的開發貸款，作為項目發展資金。

### 俊和聯營公司獲40億合約

俊和發展（00711）昨日公布，聯同中國中鐵及中鐵大橋局合作而成立的合營公司，Chun Wo-CRGL-MBEC Joint Venture 成功取得香港特別行政區路政署的中環灣仔繞道—北角段隧道和東區走廊連接路工程合約，約值40億元。

# 九倉一年來內地投地132億

## 九倉近年內地投地

日期	地點	作價(人民幣)
2011年01月09日	蘇州市吳中區尹山湖兩幅地塊	29.10億元
2010年11月30日	常州市新北區兩幅相連地塊	11.22億元
2010年11月26日	武漢市漢陽區地塊	10.20億元
2010年11月01日	寧波市江北區地塊	10.43億元
2010年09月08日	上海黃浦江東面浦東新區地塊	48.28億元
2010年09月02日	上海市松江區地塊	9.92億元
2010年02月02日	天津市河北區地塊	27.00億元 (九倉佔50%)

雖然內地政府着力調控樓市，但無阻本港發展商對發展內地市場的興趣。九龍倉（00004）昨日宣布，以總代價29.1億元人民幣（下同），成功投得位於蘇州市吳中區尹山湖兩幅地塊。九倉近年積極於內地投地，去年至今已斥資132.65億元投地，令集團在內地的土地儲備增至逾1.15億平方呎，分布於11個主要城市。集團表示，今年將會繼續伺機增加土地儲備。

是次九倉投得的兩幅地塊，地盤面積合共23.24萬多平方米（分別為12萬平方米及11.23萬平方米），總作價為29.1億元，可建樓面面積合共逾38.46萬平方米，平均樓面價約為7560元。九倉表示，有關地塊將用作發展中高端住宅，成為集團在蘇州的第五個發展項目。

### 計劃發展高端住宅

集團認為是次在蘇州投得兩幅地塊的價格合理。連同是次投得的兩幅地塊，九倉在內地的土地儲備現已超越

1.15億平方呎，分布於11個主要城市，更表示今年會繼續伺機增加土地儲備。

事實上，近年九倉加速其進軍內地市場的步伐。去年至今，集團至今已斥資132.65億元，先後在成都、天津、杭州、無錫、上海、寧波、武漢及常州等重要城市購入多幅地塊。集團重申，將致力增加內地資產至集團資產總值的一半。

現時九倉在蘇州積極發展的項目共有四個，包括高逾450米之「蘇州國際金融中心」（平均樓面價為每平方米1000元）；「白塘」項目（平均樓面價為每平方米3000元）；「國賓一號」豪華住宅項目（平均樓面價為每平方米6270元）；及「雍景灣」項目（平均樓面價為每平方米5988元）。當中與上述新購入地塊相鄰、位於金雞湖及獨墅湖之間的「國賓一號」，項目於去年開始推出預售，市場反應熱烈，平均售價為每平方米4萬至5.5萬餘元。

## 去年銷售料達標

瑞房2010年的銷售目標為60億元人民幣（下同），但上年的銷售才15億元，集團當時指主要項目將於下半年推售，可售住宅樓面面積約有33.4萬平方米，有信心下半年完成銷售目標為45億元，但截至上月底，公司均未願透露下半年銷售數字，只表示上海、大連、武漢、佛山及重慶五個城市均有項目在售。截至2010年12月中，公司於上海瑞虹新城、翠湖天地嘉苑、重慶天地和佛山嶺南天地合共已售出2248個單位，其中重慶天地最搶手，首期推出數天已售96%，達1240個。

王克活表示，內地宏調對公司有一定影響，特別是上海，但有信心公司2010銷售可達標。他又認為，內地今年樓市調控仍會持續，樓市發展更趨健康，並預料今年樓價表現平穩，長遠看好內地樓市，因內地經濟勢頭向好，加上城鎮化發展均有利房地產發展。

瑞房2010年兩度發債，集資達34億元。王克活指出，集資主要作一般營運，加快開發現有的1300萬平方米土地儲備，並不是要增加土儲。他指，公司計劃於3年裡實現每年100萬平方米的竣工量，但暫未有計劃發展2、3線城。

## 羅康瑞快退任 李進港大熱

本報記者 陳萍花

### 專訪

瑞安房地產（00272）明年將大換血！除集團靈魂人物——主席兼行政總裁羅康瑞退任外，於瑞房工作30年、四大執董之一的董事總經理（項目管理）王克活（圖）亦會告休，令外界擔心會否影響公司運作。對此，王克活接受本報記者專訪時表示，公司早於兩年前培訓及提拔接班人選，並大讚過去一年連升兩級的李進港與公司理念一致，服務公司24年，完全熟悉公司運作，與羅康瑞早前透露繼任人選將是服務瑞安24年不謀而合，那瑞房明日掌舵人誰屬已不言而喻。

### 李進港掌舵不言而喻

年屆62歲的羅康瑞於上月中向媒體證實，他將於今年內放下帥印，退下總裁一職，只保留董事局主席的職位，並透露接班人將從公司內部的員工中挑選，接替他擔任總裁的，是已在公司內部服務了24年的老員工。事實上這位老員工一點不老，因他只有49歲，而且在過去一年連晉升兩級，至今已四大執行董事之一的李進港。

王克活說起李進港，即讚不絕口，指其專長是建築和地產，服務瑞房24年，與公司文化和理念一致，過去多年均經常駐內地，熟悉內地文化，人際網絡廣。至於羅的接班人是否已鎖定為李進港，他則表示：「要羅生自己揀。」但就強

調，縱使公司明年大換血，亦不會對公司造成影響，公司一直有培訓和提拔人才。他笑稱：「自己於8年前到上海時，就已對員工說自己60歲即退休，讓他們感覺自己有更多的發展機會。」

今年即告60歲的王克活，雖說將退下陣線，但仍會退而不休，繼續為瑞房獻策，事關他是公司的提倡環保的重要人物，亦是可持續發展委員會主席，帶領公司獲得多個國際性環保大獎：「羅生已邀請我幫公司做顧問，為同事提供意見，定期落工地……」

### 王克活退而不休

事實上，公司早於1991年已提倡可持續發展方向，並推廣至內地項目。2004年起，瑞房每個項目均會融入綠色環保理念，更於4年前於內地率先成立了可持續發展委員會，將



節能環保理念與企業發展看齊，而王克活就是這個委員會主席，將環保元素盡量注入房地產開發每一個流程，無論在總體規劃、建築設計、項目及工程管理、銷售推廣及物業管理階段，瑞房都恪守可持續發展標準。實事證明，採取環保措施，不但可減少成本，更可為企業帶來意想不到的收穫。去年底，瑞安房地產榮獲由香港環保促進會頒發的「香港綠色企業大獎2010」大型企業組別的最高榮譽——「明智環保採購獎白金獎」和「環保辦公室管理獎白金獎」，再一次成為內地房地產的表表者，這也許是王克活光榮退休的最好禮物。