

住宅按揭貸款去年增15.1%

港府連同金管局去年推出多項樓市調控措施，惟金管局數字顯示，去年住宅按揭貸款按年增加15.1%，而近期有跡象顯示樓市交投亦見反彈。金管局副總裁阮國恒指出，當局針對按揭的措施旨在要求銀行加強風險管理，而早前的現場審查時發現銀行經已做到。

阮國恒續稱，金管局計劃於今年首季，再進行詳細的檢查，只要銀行能夠按新指引批出按揭，並做好風險管理，均達至措施的目的。對於樓市狀況，他重申，當局會密切留意市場變化，現階段不便作出評論。

總貸款增幅達28.6%

對於有傳個別銀行新批按揭息率低至港元折息(H)加0.6厘，低於金管局指引的H加0.7厘。阮國恒認為，當局提出的息率水平，屬於市場的參考指標及平均數。倘若有個別銀行提供的息

率，遠低於參考水平，當局將會向銀行了解風險管理的情況。

另外，金管局公布去年銀行總貸款，按年上升28.6%，遠高於前年的0.1%，其中貿易融資增長56.7%，本港使用及境外使用的貸款分別增長22.9%及42.8%。阮國恒指出，去年增幅近三成為近數十年以來最大，而當局更關注在目前流動性充裕的環境下，銀行審批是否較為寬鬆。被問及內地收緊銀根會否觸發內地企業來港貸款，他認為企業必先獲內地監管機構批准，而本港銀行亦要堅持審慎的信貸安排。

事實上，國際市場近期積極討論經濟活動與貸款擴張，會否產生系統性的風險。阮國恒認為，大部分地區兩者息息相關，而存在風險與否則視乎高於歷來平均值。基於經濟持續擴張，預期今年貸款增長可望維持高水平。他續稱，礙於會計準則所限，銀行只可對已實現的虧損進行撥備

，當局數年前已引入監管儲備的機制，要求銀行進行前瞻性的撥備。

相信息差仍有一定壓力

阮國恒補充說，監管儲備類似逆週期的資本緩衝，經過多年的推行後一般已達至相當高的水平，但面對貸款持續擴張及成本上升的預期，金管局將會與個別銀行磋商，參考個別資產負債狀況建議是否需要增加撥備。他又指，監管儲備屬於資產負債表帳目，只會影響資本充足率，並不影響財務損益表，而目前銀行資本充足率超過16%，相信銀行因應監管儲備而進行融資安排。

對於本港銀行息差持續受壓，阮國恒認為在息率持續低企的環境下，不少信貸到期再融資時，必然令息差收窄，只有較長期的信貸才能夠維持較高的息差，相信稍後息差仍有一定的壓力。

▶阮國恒表示，金管局將會與個別銀行磋商，參考個別資產負債狀況建議是否需要增加撥備
本報攝



城市花園膺全港破頂王

呎價8546元 較97年差幅更勝太古城

動力強勁

樓價升勢直飛冲天，新高呎價成交個案隨手拈來，而且大大收窄與97年高峰差距，港島屋苑平均呎價排隊等破頂，繼樓市寒暑表鯉魚涌太古城平均呎價去年尾率先衝破97年後，北角城市花園最新平均呎價8546元，突破97年高峰的7808元且達9.5%，為第二個破97年頂峰的屋苑，更甚的是，其呎價及差幅均超過太古城頭，膺全港屋苑破頂王。

中

地產研究部聯席董事黃良昇指出，部分大型屋苑個別單位的呎價近期頻創新高，可見本港樓市交投暢旺，樓價不斷上揚，樓市經過13年以來調整，目前樓價貼近97年水平，預期今年新春後季節性旺市，低息及薪金上調等利好因素，刺激市民的買樓意欲，相信樓價繼續平穩向上，挑戰97年高位。

選取20個大型屋苑的買賣合約登記平均呎價計算，港島區屋苑的表現最突出，港島城市花園及太古城的樓價先後升穿97年水平，城市花園今年1月的平均呎價暫時錄8546元，比97年7月高位的7808元高出9.5%，為第2個升穿97年的屋苑；去年已破97年價的龍頭屋苑太古城，1月呎價暫錄8496元，較97年7

新界區，九龍區5個指標屋苑中，師奶兵團集中營的荔枝角美孚新邨表現最強，今年1月平均呎價暫錄5084元，與97年5535元相差8.1%，差幅屬該區5大中最細，以全港計則排第4。九龍灣淘大花園及紅磡黃埔花園的呎價較97年7月相差10.1%及15.2%，將軍澳新都城及觀塘置港城的呎價報5063元及5461元，較高峰期低22.7%及25.8%，仍要急起直追。

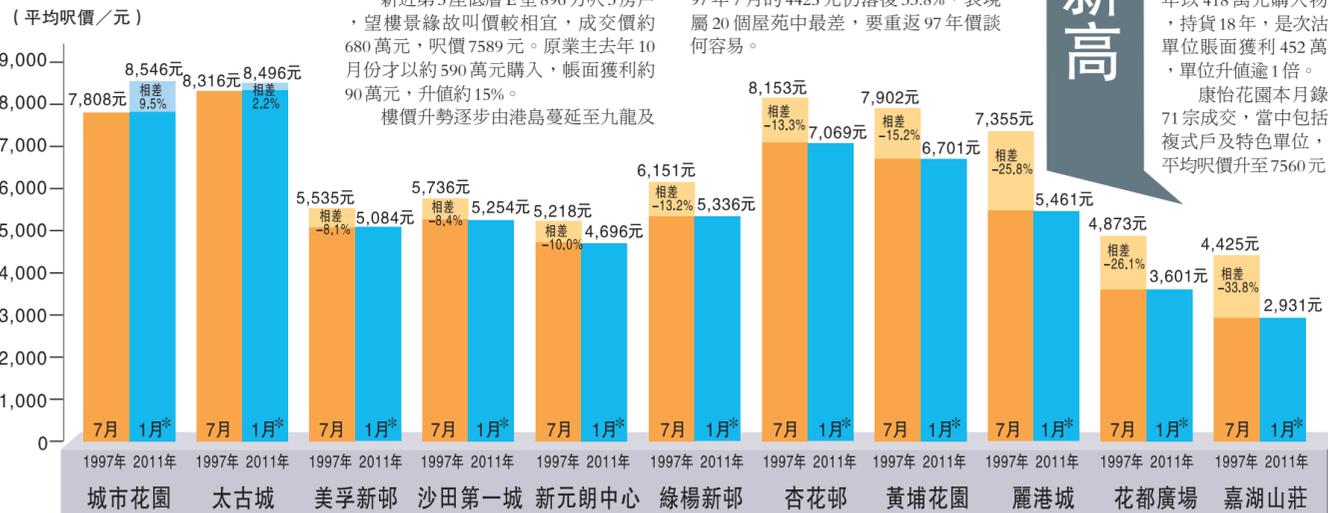
嘉湖造價仍海中心浮沉

新界東區的沙田第一城及粉嶺中心今年1月呎價暫錄5254元及3886元，較97年7月相差8.4%及14.9%。另外，馬鞍山新港城、粉嶺太湖花園及花都廣場分別相差18.9%、23.2%及26.1%。

新界西方面，新元朗中心及荃灣綠楊新邨的呎價較接近97年水平，相差10%及13.2%，最新報4696元及5336元。屯門大興花園及荃灣麗城花園分別相差17.1%及25.2%。

政府去年尾出招退炒風後曾一度爆發搶訂潮的嘉湖山莊，受累當年炒家多過用家的長年後遺症，自97年金融風暴之後，造價仍在海中心浮沉，遲遲未能上岸，今年1月的呎價暫錄2931元，較97年7月的4425元仍落後33.8%，表現屬20個屋苑中最差，要重返97年價談何容易。

樓價升勢逐步由港島蔓延至九龍及



康怡勢創3年按月新高

樓市升勢不斷，港島區屋苑尤其受追捧，當中挾追落後效應的鯉魚涌康怡花園，本月已錄71宗二手買賣，勢必取繯2007年底72宗紀錄，創3年按月新高。

中原地產康怡康安街高級分區營業經理楊文傑表示，根據該行統計，2007年11月康怡花園錄得72宗成交，預計本月定必打破此紀錄。

農曆新年前夕，買家加快入市，加上康怡花園於港島東區屬「低水」大型屋苑，故成為追捧目標，本月交投十分活躍。康怡花園新近成交包括J座高層10室，單位面積962方呎，屬三房連套房間隔，成交價為870萬元，折合平均呎價9044元。買家為同區租客，購入單位自住，原業主則於1993年以418萬元購入物業，持貨18年，是次沽出單位賬面獲利452萬元，單位升值逾1倍。

康怡花園本月錄得71宗成交，當中包括了複式戶及特色單位，令平均呎價升至7560元。



南區東頭灣道23號屋地外觀

東頭灣道23號屋地標售

見豪宅呎價屢試高位，南區罕有洋房屋地伺機標售。中原地產表示，南區東頭灣道23號屋地公開標售，截標日期2月23日。該屋地面積7840方呎，地積比率0.75倍，可重建實用面積達5880方呎洋房，市場估值逾5億元，樓面呎價約8.5萬元，勢挑戰全港洋房屋地新高。

中原豪宅山頂南區分區聯席董事黎德儀表示，獲委託標售港島南區東頭灣道23號屋地，該地盤面積7840方呎，延長面積為1184方呎，總地盤面積約9024方呎。招標物業為臨海獨立號碼洋房，前臨大潭灣景致，洋房樓高3層，實用面積5134方呎，擁5房設計，另設私家花園、有蓋停車場及戶外私人泳池。

該屋地可以拆卸重建，地積比率0.75倍，重建之洋房實用面積達5880方呎。市場人士估計，物業市值逾5億元，折合樓面呎價達8.5萬元，勢挑戰本港洋房紀錄新高。

文麗雙築洋房呎價4.94萬沽

事實上，南區洋房有價有市。市場消息指出，淺水灣文麗雙築A型單號屋，面積約3500方呎，以約1.73億元易手，折合呎價4.94萬元，創該屋苑新高。另有消息盛傳，嘉里建設(00683)旗下淺水灣南灣道57號Belgravia 21樓A室，面積2790方呎，以約6600萬元賣出，呎價2.76萬元。

此外，利嘉閣地產區域經理吳紹豪說，大坑上林2座中層A室，面積1032方呎，連車位，成交價1680萬元，呎價16279元，賣方為麗星樓業主，透過「樓換樓」方式從發展商購得上址。

油塘工廈意向價3.8億

見市區地皮有價，油塘工廈地盤伺機標售。位於油塘四山街22號的美塘工業大廈，新近集合91%業權公開標售，該地可以重建為商住物業，意向價約3.8億元，截標日期為3月1日。

韋堅信測量師行商業及投資部董事許偉國表示，油塘四山街22號的美塘工廈，位於大單邊，項目由高層地庫、低層地庫、地下高層及地下至4樓組成。該地盤面積約19520方呎，總樓面約112577方呎，可以重建商住物業，住宅地積比率為5倍，非住宅為1倍。

據了解，今次項目標售的業權佔91%，將以「現狀交吉」及部分連租約出售，意向價約3.8億元。許偉國說，油塘區已經由傳統工業地段，逐步轉型至新興住宅區，由於市區住宅土地持續短缺，而該地段用地早已被規劃為「住宅(戊類)」用途，重建發展潛力龐大，遂吸引發展商購入舊式工廈作重建發展用途。

事實上，個別發展商早於年前已購入區內工廈物業，如今部分重建發展項目已在進行，舉例如麗新發展及宏安集團分別購入的崇信街4號及四山街13及15號均已獲得批准重建為商住物業。而現時區內的落成住宅項目計有嘉賢居及鯉灣天下，交投量不俗，反映市場對該區住宅物業已有一定承接力。

尚城4房門檻低於700萬

部署開售如火如荼的長實(00001)今年頭炮洪水橋尚城，已正式委託地產代理在港發動宣傳攻勢，鐵定首批推3房及4房強攻換樓客，市場人士稱參元朗YOHO MIDTOWN的4房造價，預計首批4房有機會低於700萬元。

郭子威表示，尚城售樓紙預計最快農曆年後取得，連隨安排上馬，為加緊銷售部署，昨日已正式向代理發出宣傳推廣委託書，代理可即時在港為樓盤作出全面滲透行動。

郭子威續說，該盤3房及4房佔逾60%，主要針對換樓客，與同區剛交新盤2房有別，遠鎖定首批集中以3房及4房打頭陣，3房面積約1000平方呎，4房面積約1250至1300平方呎，由於4房僅佔10%，供應屬區內罕有，集團視4房為特色戶，售價則會密切注視區內外走勢，個別港鐵沿線項目亦是該盤參考對象。

根據元朗區代理表示，元朗區指標YOHO MIDTOWN近月錄得的4房成交，呎價介乎6800至7800平方呎，參考上述造價，預計尚城面積介乎1250至1300平方呎的4房戶，呎價約5600元，售價有機會低於700萬元，該盤屬中低密度項目，又有洋房提供，規模屬區內近年少有，料受換樓客歡迎。

尚城位處深圳前海、本港機場及中環三大命脈的正中央，正好形成港深黃金三角，佔盡珠三角區整體發展的先機，將為該盤帶來無限機遇，有見及此，尚城在港展開軟銷前，已早一步踏足深圳展開軟銷，郭子威表示，過去兩週至昨日為止，於深圳的推售路演已接獲近1500個查詢兼提交個人興趣資料，集團會盡快安排有意來港的買家實地視察。

對於內地再向樓市落案降溫，郭子威認為反而有利本港樓市，實施宏調勢減少內地投資商機，形成資金向外流，相當大機會造就熱錢追捧本港樓市，在上述因素推波助瀾下，預計該盤的內地客比例會由集團去年整體平均的5至6%，提升至10%至15%。

消費市道持續造好，核心區商舖成為兵家必爭之地，位於太子及旺角交界「花墟」內的7200方呎巨舖，剛委託代理放售，意向價3.8億元，意向呎價約5.28萬元。

中原(工商舖)商舖部營業董事黃東雄表示，獲業主委託為太子道西152A至152D號地下B至F舖連前圍的獨家代理，涉及面積約7200方呎。物業現時由餅店、美容中心、咖啡室、花店、特色餐廳等租戶承租，前圍亦設有細舖，每月租金收入



趙國雄(右)及郭子威強調尚城位處港深黃金三角，商機處處

太子7200呎舖索3.8億

共約110萬元。上述物業意向價3.8億元，依意向價計算，租金回報可達3.5厘。近年本港經濟持續轉旺，核心區零售消費需求強勁，令大型品牌落戶核心區的雄心更大，甚至不惜以較高租金搶點擴充。商舖租金顯著上升，商舖身價因而水漲船高，大樓面舖需求更見殷切，今番物業坐落於「花墟」段，晝夜人流暢旺，投資潛力高，相信可牽動投資者入市競逐。

證券簡稱：粵華包B 證券代碼：200986 公告編號：2011-001

佛山華新包裝股份有限公司業績預增公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、误导性陈述或重大遗漏。

一、本期業績預計情況

項目	本報告期	上年同期	增減變動(%)
淨利潤	約11,000—11,800萬元	2,887.30萬元	上升：280%—310%
基本每股收益	約0.218—0.234元	0.057元	上升：280%—310%

二、業績預告審計情況

本業績預告沒有經過註冊會計師審計。

三、業績變動原因說明

1、公司重大資產重組項目於2009年6月30日實施完畢，本報告期珠海經濟特區紅塔仁恆紙業有限公司經營情況良好，其淨利潤按本公司所佔股權比例併入公司合併報表，而去年上半年無此項收益；

2、去年同期受金融危機影響，公司塗布白紙板業務利潤下滑，而本報告期白紙板銷量、銷售單價均同比增長，白紙板業務盈利狀況良好。

四、其他相關說明

上述業績預告對財務部門根據截至日前公司經營業績的初步估算，公司2010年度實際財務狀況以公司2010年年度報告數據為準，敬請投資者注意。

特此公告。

佛山華新包裝股份有限公司董事會
二〇一一年一月二十七日

證券簡稱：粵華包B 證券代碼：200986 公告編號：2011-002

佛山華新包裝股份有限公司關於高級管理人員變動的公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確和完整，不存在虛假記載、误导性陈述或重大遗漏。

公司常務副總經理陳海先生因已達到退休年齡，並已辦理相關退休手續，因此不再擔任公司常務副總經理職務。

公司副總經理陳海先生於日前向董事會遞交辭職書，陳海先生因個人原因請求辭職，經董事會討論通過，陳海先生已於2011年1月27日辭職，其職責由副總經理陳海先生接替。上述兩位高管的離職不會影響公司的正常生產經營。公司董事會對陳海先生和陳海燕先生在公司期間為公司作出的貢獻表示衷心感謝！

特此公告。

佛山華新包裝股份有限公司董事會
二〇一一年一月二十七日