

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

- 海峽船日租跌見6000元 .....B2
- 希臘拒國土抵押換金援 .....B3
- 港股牛皮 短期觀望為上 .....B4
- A股或見底反彈 .....B8

# 賣地效應 加州花園交投飆4倍

# 十大屋苑成交 38宗升81%

## 二手升溫

政府上周四賣地再創佳績，成為樓市的催化劑。剛過去的周末，全港掀起反價封盤潮，惟買家憂遲買更貴，不惜冒加息風險追價入市，促使二手交投急遽升溫，尤以新界區市況最起開，受元朗牛潭尾高價賣地刺激，區內二手追落後，除元朗加州花園勁錄5宗成交外，天水圍嘉湖山莊亦錄10宗買賣，兩屋苑交投齊齊飆升4倍。而十大屋苑則錄38宗成交，按周升81%。

本報記者 林惠芳

、九及新界三幅住宅地高價出售，刺激區內二手交投升溫，當中以新界區氣氛最為澎湃。美聯物業助理區域經理雷惠德透露，元朗牛潭尾地皮呎價逾6500元，帶動區內二手追落後，加州花園賣地後勁錄5宗成交，按周升4倍，當中紫蘭徑單號屋，2021方呎，連1100呎花園及2個車位，獲同屋苑業主以900萬元購入，呎價約4453元，屬市價。本月至今加州花園及加州豪園暫錄12宗成交，超越上月全月約11宗水平。

## 新界區二手追落後

元朗錦綉花園亦見承接。美聯物業高級營業經理余卓偉說，賣地後錦綉花園錄6宗成交，較賣地前同期升1倍，雖然區內約20%業主於賣地後加價10%以上，但未望礙成交，有區內分支家庭剛以620萬元，購入錦綉花園松嶺南路單號屋，1300方呎，連506呎花園及車位，呎價約4796元，屬市價。

除元朗洋房外，新界區細價樓亦借勢向上，據中原地產數字，天水圍嘉湖山莊於過去周末錄10宗買賣，按周飆升4倍，平均呎價3280元，升4.1%，反映牛潭尾地皮高價售出，新界西北區細價屋乘勢追落後。另東涌映灣園亦不甘示弱，過去周末錄4宗買賣，按周升3倍，平均呎價維持4900元。而沙田第一城表現較遜色，只錄3宗成交，按周升50%，平均呎價5900元。

值得一提的是，東半山前嶺南書院地皮以呎價近2.5萬元售出，令跑馬地一帶瘋狂反價封盤

，禮頓山二手放盤平均反價達5%，但並未窒礙市場承接力。香港置業營業經理李承恩表示，雖然業主加價，但市場承接力不俗，賣地後區內已錄2宗成交，如玫瑰新邨C座高層1室，2300方呎，原業主賣地後反價達100萬元，最終以4400萬元成交。另跑馬地利華閣高層A室，1200方呎，以1460萬元易手，反映買家承接力不俗，無懼業主反價。

除豪宅外，港島大型屋苑亦受惠賣地。據中原地產數字，鰂魚涌太古城過去周末錄5宗買賣，按周升25%，平均呎價升3%至1.03萬元，當中青松閣低層F室，1029方呎，擁裝修，以960萬元賣出，呎價9329元。而鴨洲洲海怡半島錄3宗成交，按周升50%，平均呎價7600元，升1.3%。

九龍塘方面，香港置業營業經理曾廣成說，九龍塘又一村海旁路地皮售出後，又一村內街即錄2宗成交，單位分別為富安閣

## 十大屋苑周末成交走勢

地區	周末成交量	按周升跌幅	平均呎價(元)	升跌幅	
鰂魚涌	太古城	5	+25%	10300	+3%
鰂魚涌	康怡花園	0	—	—	—
鴨洲洲	海怡半島	3	+50%	7600	+1.3%
荔枝角	美孚新邨	6	+100%	5600	-8.2%
藍田	麗港城	1	無升跌	6100	無升跌
紅磡	黃埔花園	3	+50%	8000	+5.3%
將軍澳	新都城	3	+50%	5600	-5.1%
沙田	沙田第一城	3	+50%	5900	無升跌
天水圍	嘉湖山莊	10	+400%	3280	+4.1%
東涌	映灣園	4	+300%	4900	無升跌
合計		38	+81%		

中層C室及錦繡苑低層B室。他又謂，區內不少業主於賣地後反價封盤，令二手盤源減少，反價幅度更達3至20%。九龍大型屋苑交投也普遍上升，荔枝角美孚新邨二手買賣升1倍至6宗，紅磡黃埔花園及將軍澳新都城均上升50%至3宗。

中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑認為，港、九及新界三區賣地成績理想，增強買家入市信心，加上政府早前公布香港經濟增長率向上升，刺激買家紛紛置業抗通脹，遂帶動十大屋苑於賣地後氣氛明顯轉活。



▲元朗錦綉花園於賣地後錄6宗成交，按周升1倍

## 華懋寓·貳捌今公布價單



▲吳崇武指出，深水埗寓·貳捌今天公布首批價單

狹賣地利好消息，多個新盤部署傾巢而出，當中華懋旗下水埗新盤「寓·貳捌」，敲定今天公布首批價單，本週六開賣。而信置(00083)旗下西南九龍帝峯·皇殿趁賣地好消息加推，單位為7座71樓A室，1755方呎，訂價5980萬元，呎價34074元，創項目新高。

華懋書樓部經理吳崇武指出，賣地成績理想，買家入市意欲更強，集團旗下水埗寓·貳捌示範單位，於剛過去的周六共錄約800組人次參觀，有見市場反應理想，集團敲定今天公布該盤售價，初步計劃本週六發售。

他指出，該盤首批計劃推出32個單位，物業分佈於10樓至18樓，平均呎價約8300元。繼首批單位之後，集團將會視乎市場走勢，作出加推安排。而付款辦法方面，初步計劃為即供付款買家，提供樓價5%折扣優惠。

另消息指，長實旗下水埗寓推出088定息計劃後，再賣11伙，傳全數客戶採用該方案。而該盤迄今銷情直撲600伙，平均呎價4900元，發展商計劃下周分階段加價5至8%，並計劃下周往廣州進行路演推介會，暫定10場，預計約4000人次參加。

此外，信置已入伙的帝峯·皇殿，過去周末再賣2伙，該盤於賣地後公布新價單，為7座71樓A室，1755方呎，訂價5980萬元，呎價34074元，創項目新高，市傳該單位已獲買家洽購。一手銷情方面，全港一手盤過去周末賣約50伙，當中以嘉里(00683)黃大仙現崇山銷情最佳，沽20伙；另恒地(00012)大埔比華利山別墅再沽8伙；信置大埔承峰峯5伙；英皇西環維多利亞御龍山分別再賣2伙。

# 財險：保費能取雙位數增長

中國財險(02328)早前首次舉行媒體開放日，並公布集團未來5至10年的戰略目標。董事長吳焯表示，



▲左起：財險副總裁趙淑賢、董事長吳焯及總裁王銀成

集團目標於2020年打入全球非壽險市場的前5名。該集團總裁王銀成補充，要達到有關目標，保費收入要達到2800億至3000億元(人民幣，下同)，而集團去年收入達1543億元，集團只需每年保持平均增長10%以上即可，有信心今年保費取得雙位數以上增長。

除力爭保費規模進入全球非壽險市場前5名外，王銀成表示，集團並希望股本回報率位居國際同業前列，保持在中國非壽險市場的領導地位。他續稱，雖然集團以內地市場為主，但若有好機會，不排除進行併購。去年非壽險業務大幅增長，有分析指今年發展或將放緩。但王銀成認為非壽險發展仍未見頂，集團年初至今，保費、賠付質量及利潤均較集團預期為好。他透露，今年首季集團利潤佔整個行業約70%，保費為37%至38%，加上內部管理進一步加強，現金流強勁。

集團去年底償付充足率為115%，市場關注有關情況。董事會秘書張孝禮表示，集團透過提高盈利、發行次

債及擴大分保等方法，以提高償付能力。今年首季償付能力已達120%，且正穩步上升，集團重申，希望今年償付能力充足率達到150%。

至於投資回報方面，張孝禮透露，集團今年首季投資回報率不算高，年化投資回報率約為2.8%，而董事會今年內部投資回報目標為3%至4%。他續稱，由於預期內地將再加息兩次，債券價格將受影響，故集團一直調整投資策略，整體債券比例已有所下降，改為增持存款、權益投資等比重亦有上升。由於集團持續錄得理想現金流，他預計，集團今年投資資產總額將由去年底約1500億元，增至年底的1800億元。

## 母公司引資規模約100億

至於財險母公司人保集團A+H股上市的進度，張孝禮表示，人保集團今年上市的機會不大，因尚有引入投資者等工作正在進行。

身兼人保集團總裁的吳焯表示，人保集團的引資工作將在一個半月內見分曉，人保集團引入的戰略股東為國內機構，引資規模在100億元左右，但沒有透露有幾家機構參與引資。



▲圖右起：生產部總經理梁志華、首席財務總監兼公司秘書張振明、主席兼總裁余學彬、銷售及分銷部常務副總經理林皓、銷售及分銷部總裁助理兼渠道管理部總監鮑海清

## 中國地板入場費4242元

內地最大木地板商中國地板(02083)今日展開招股，擬發行3.7334億股新股，當中90%為國際配售，10%為公开发售，每股招股價介乎2.95元至4.2元，集資額最高15.68億元，以每手1000股計算，入場費約為4242.34元，另有15%超額配股權。該公司於本月26日掛牌，保薦人為滙豐、大摩、渣打。消息指，目前認購額已達數倍。管理層指出，公司未來會提升加盟廠生產地板比重，由目前的三分之一增加至40%。

公司2008至10年的盈利分別為1.45億元(人民幣，下同)、2.23億元及3.4億元，並預測截至今年6月底止，上半年盈利不少於8100萬元。

另外，消息透露，凍資約140億元的上海醫藥(02607)已確定的最終發行價格為每股23港元，即相當於招股價的中間水平，集資152.8億港元，該股將於5月20日掛牌。消息又指，去年底因市況不佳而擱置上市的華能新能源將於上半年重返上市大計，惟集資額將較上次下降兩成，籌約10億美元(約78億港元)。

## 市場料港股維持上落市

港股經過上兩周的疲弱走勢後，上周五反彈重上23000點，升202點至23276點。證券界人士認為，雖然內地通脹等因素仍困擾大市，但認為港股短線調整已差不多完結，再大跌的空間有限。業界預期，恒指未來將維持上落市，料恒指將徘徊於22700點至23600點水平。

金利豐證券研究部董事黃德凡表示，雖然預期恒指短線或仍未完全見底，但認為港股調整已差不多完結。他指出，內地是次只上調存款準備金率，未有同時加息，反映內地加息步伐或將放緩，預期恒指將於23000點水平上落。美股上周五下跌，他相信港股會隨着調整，但調整幅度有限，於22700點會有支持。

新鴻基證券資料研究部分析員蘇沛豐表示，港股經歷早前「八連跌」，累跌近千點後，有關內地調控措施及高通脹等負面因素均已反映。恒指上周五重上23000點水平，他預期市況已穩定下來，恒指未來將維持上落市格局，於23000點至23500點之間徘徊。

## 人和商業首4月預售額23億

人和商業(01387)宣布，2011年1至4月，公司項目預售經營權總面積約達11萬平方米，同比有大幅度增長。首4個月公司預售額為23億人民幣。

# 呂耀東：獨資發展路氹土地

【本報記者李潔儀澳門電】銀河娛樂(00027)耗資149億元、花費5年策劃及興建的「澳門銀河」綜合度假城昨日正式開幕，副主席呂耀東期望，為澳門引進東南亞熱帶風情，同時吸引更多北亞地區的旅客。他續說，未來將以獨資形式發展餘下逾百萬平方米土地。

呂耀東表示，在路氹餘下三分之二的土儲，屬於澳門最大單一地皮，集團一直為土儲進行規劃，將視乎市場需求來優化土地使用。他指出，不會一次過發展所有土地，為免缺乏靈活性，在集團足夠的財力支持下，有信心每寸土地將可由銀娛獨資發展，期望未來數年均有新項目。

澳門博彩收入增長強勁，單是今年首季接近590億元，按年增長43%，呂耀東表示，隨着「澳門銀河」開業，對市場預期今年全年博彩收入增幅達32%，感到樂觀。目前，銀娛在澳門博彩市場佔有率約10%，財務總裁戴力弘相信，「澳門銀河」開業後，集團的利潤率及市佔率均會有良好增長。

從事建築材料起家的銀娛，06年取得賭業牌照，成為澳門6個持有賭牌的博彩集團之一。呂耀東指出，集團參與澳門博彩業的初期，以把博彩與旅遊業融合為願景，打造「Super Industry」(超級行業)，好比把美國拉斯維加斯與夏威夷合併，為澳門引進東南亞熱帶風情。他提到，目前訪澳旅客平均逗留1.5天，期望透過「澳門銀河」的博彩及非博彩元素，吸引訪澳旅客多留兩天。

市場關注「澳門銀河」的回報率及回本期，不過呂耀東未有作出指引，只表示另一項日際酒店回報率高達69%，集團對「澳門銀河」的回報樂觀。

另外，被問到會否認購備上市的美高梅中國，呂耀東笑言一向甚少買股票，目前會集中發展澳門銀河及星際酒店兩個項目。

整個「澳門銀河」綜合度假城，首期佔地55萬平方米，包括銀河酒店、悅榕莊(Banyan Tree)及大倉酒店(Hotel Okura)三家酒店，提供2200間客房，當中的娛樂場可容納600張賭枱及1500台角老虎機，首階段將提供450張賭枱，其餘將視乎需求再向澳門政府申請。

「澳門銀河」其中一座大樓



## 澳門銀河開幕星光熠熠

銀河娛樂(00027)花上心血製造的綜合度假城「澳門銀河」，昨日鐵定吉時下午四時半正式開幕，在開幕儀式上，銀娛邀請逾3000名嘉賓出席，除了銀娛主席呂志和及副主席呂耀東，更有澳門行政長官崔世安、全國政協副主席董建華及何厚鏞，還有一眾明星貴人，一下子令「澳門銀河」星光熠熠。

所有嘉賓踏過紅地毯與銀河管理層握手，最為攝影記者所關注的，要算是衣着隆重的名星，既有「玉女」周慧敏與歌手古巨基齊到現場，隨後有「金牌經理人」黃柏高與森美、梁漢文等人浩浩蕩蕩，儼如出席奧斯卡頒獎禮。

銀河娛樂主席呂志和在開幕儀式前，出席記者招待會



## 澳門銀河開幕星光熠熠

大會更安排16隻金黃醒獅祝賀開張，數千名賓客齊集「澳門銀河」的大門口，氣勢盛大，連澳博(00880)執行董事梁安琪亦「界外」出席，衣着夠潮的梁安琪在儀式後便匆匆離去，中策(00235)主席馬時亨及副主席兼行政總裁柯清輝亦有捧場。

「澳門銀河」坐落於澳門氹仔、由兩幢金碧輝煌的大樓組成，以「傲視世界·情繫亞洲」為發展理念。銀娛集團設計元素副總裁卓華達表示，項目以皇殿作為設計藍圖，大堂各處的孔雀開屏圖案，象徵財富繁榮，而景點之一的「運財巨鑽」更寓意轉出好運。