

責任編輯：李永寧



大公經濟

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

經濟新聞提要

- 非洲空運 潛力深厚 B2
- 美經濟復蘇持續放緩 B3
- 藍籌逐隻洗滌如二三線股 B4
- A股短線弱勢難改 B8

三地明拍賣 估值達48.7億

將軍澳「限量地」成新盤指標

樓市動態

歐美經濟陰霾未散，沙田九肚山及北角油街地皮出師不利，在各項不利因素夾擊，測量師對明天拍賣的3幅住宅地皮不致寄予厚望，當中將軍澳及元朗「限量地」估值更被調低約10%，料三地為庫房進帳最多48.7億元。地產界指，將軍澳新盤天晉及領凱蓄勢待發，所以將軍澳66A區拍賣成績，勢必成為新盤開價指標。

本報記者 林惠芳

政

府將於明天拍賣三幅住宅用地，為本財政年度第5次賣地。當中將軍澳第66A區和元朗洪水橋丹桂村路地皮，為政府主動拍賣的「限量地」，另西貢白石窩地皮則由發展商勾出拍賣。

三幅地皮之中，以將軍澳「限量地」備受關注，其造價將成新盤開價的關鍵，該地限建最少960伙，最多可建1010伙，綜合市場估值33.3億至41.23億元，樓面呎價約4200至5200元，較去年初新地(00016)以樓面呎價4628元投得的66B區地皮，最多只貴12%，跑輸同期樓價的逾20%升勢。

地產界人士指，雖然明天拍賣的將軍澳66A區為限量地，預計主攻中小型單位，與區內新盤天晉及日出康城領凱並非同類，惟區內未來有多幅地皮供應，所以66A區的造價，勢必成為後市指標，其表現絕對是新盤訂價的關鍵。

政府供地增加樓市承壓

第一大平戴維斯估值及專業顧問(大中華區)董事總經理陳超國指出，鑑於土地供應增加，政府又擬於下月公布復建居屋，加上按揭利率趨升，這對中小型住宅難免構壓，估計明天拍賣的2幅「限量地」受影響，他預料將軍澳66A區估值約32億元，樓面呎價約4000元，較之前大幅下調11%。

中原測量師行董事張競達則說，市場憂慮全球經濟放緩，本港樓市觀望氣氛轉濃，加上沙田九肚「限量地」早前拍賣成績未如理想，遂調低明天2幅「限量地」估值，當中將軍澳66A區地皮估值下降9.2%至39.6億元，樓面呎價約5000元。

明天拍賣的另一幅「限量地」元朗洪水橋丹桂村路，佔地1.2萬平方呎，限建最少170伙，市場估值由3.43億至6.02億元不等，樓面呎價約2850至5000元。美聯測量師行董事林子彬認為，洪水橋地皮地積比率約1倍，受「限量」條款影響，住宅單位最少170伙，預計興建低密度分層住宅，令屋苑落成後未必提供與單位數量一比一的車位，地皮估值僅約3.43億元，樓面呎價約2850元。張競達更說

，受限量地表現欠缺理想拖累，遂把洪水橋地皮估值大削12.7%至4.8億元，樓面呎價約4000元。

西貢白石窩地仍被看好

不過，被勾出拍賣的西貢白石窩新村路與清水灣道交界地皮，備受外界看好，估值介乎1.09億至1.45億元，樓面呎價約9000至1.2萬元。地皮屬住宅(丙類)用途，佔地約2.58萬方呎，可建1.21萬方呎，地盤最高限為6至9米(主水平基準之上，下同)及不多於兩層，必須預留2米作綠化地帶。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，儘管外圍經濟前景不明朗，樓市氣氛轉淡，而且明天拍賣的地皮中，多達2幅屬於「限量地」，降低發展自由度，不過，他認為將軍澳66A區地皮挾鐵路優勢，無論配套及交通均享有地利優勢，所以相信地皮有價，拍賣氣氛理想。

明天拍賣三幅住宅地估值

地皮	將軍澳第66A區	元朗洪水橋丹桂村	西貢白石窩新村路與清水灣道交界
用途	住宅(乙類)	住宅(丙類)	住宅(丙類)
地盤面積	14.42萬平方呎	12萬平方呎	2.58萬平方呎
地積比率	5.5倍	1倍	0.4867倍
高限	100米 (主水平基準以上)	4層	2層
地盤覆蓋率	50%	40%	20%(A地盤) 及30%(B地盤)
總樓面(平方呎)	79.29萬	12萬	1.21萬
可建單位	最少960伙 至最多1010伙	最少170伙	—
估值(元)	33.3億至41.23億	3.43億至6.02億	1.09億至1.45億
估計樓面呎價(元)	約4200至5200	約2850至5000	約9000至1.2萬

▲將軍澳66A區限量地，市場估值33.3億至41.23億

林良堅攝

十大屋苑成交大升40%

賣地前夕，多個新盤揚言本月開賣，促使使用家陸續「偷步」入市，刺激二手交投反彈。綜合代理數字，十大屋苑於過去周末錄35宗成交，按周大升40%，創3個月新高，其中鯉魚涌太古城、荔枝角美孚新邨及天水圍嘉湖山莊成交量更按周急升逾倍。

中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示，金融市場回穩，投資者及用家均出動睇樓，加上9月份有多個大型新盤推售，預料樓市再度成為全港焦點，刺激用家近日開始偷步入市。

太古城日前錄得複式單位呎價創新高，買家入市步伐見增，屋苑過去2日錄5宗成交，按周大升150%。老牌屋苑美孚新邨交投亦大升100%至6宗，中原地產分區營業經理余少明表示，美孚新邨業主提供較靈活議價空間，吸引買家入市，新近成交為百老匯街3期82號高層C室，面

積785平方呎，以460萬元易手，折合呎價5860元。

新界區方面，嘉湖山莊過去2日錄11宗買賣，按周大升120%。中原地產助理區域營業經理黃海說，嘉湖山莊掛牌量明顯轉旺，買家入市意欲亦見增強，新近錄得的成交為景湖居10座高層E室，面積581平方呎，以206萬元易手，折合呎價3546元。

新盤方面，多個大型新盤開賣前夕，一手市場缺乏焦點，在過去2日只錄約11宗買賣，持續低位徘徊，當中長實(00001)元朗向城沽3伙；嘉里(00683)黃大仙現崇山及長實大圍名城各沽2伙；新地(00016)牛池灣峻弦、系內元朗泉薈、恒地(00012)油塘嘉賢居及華懋馬鞍山迎濤灣各賣1伙。

何猷龍擬78億菲建賭場

儘管澳門博彩收入屢創新高，惟按月增長開始放緩，市場擔心澳門博彩的高增長已見頂。新濠國際(00200)主席何猷龍另覓出路，計劃在馬尼拉發展賭場項目，涉及最少78億港元。

外電引述，正在訪華行程中的菲律賓博彩娛樂監管機構官員透露，「賭王」何鴻燊之子何猷龍，計劃夥拍澳洲富商柏克(James Packer)，共同發展菲律賓賭場業務，其中何猷龍最少出資10億美元(約78億港元)，惟未有披露具體細節。

8月份澳門博彩收入創新高達247.7億澳門元，按年增長57%，不過按月增長已見放緩。除了拓展海外賭場業務，據悉，新濠計劃分拆旗下在美國上市的新濠博亞娛樂，來港上市，最快今年10月啟動招股程序，集資額最多39億港元。

中海油日減產量四萬桶

國家海洋局日前下令蓬萊19-3全油田停產，並指將代表國家對康菲中國提出生態索賠。中海油(00883)昨日表示，根據國家海洋局的要求，蓬萊19-3油田B、C平台已於7月13日停產，使公司的淨產量減少約2.2萬桶/天。蓬萊19-3油田的全面停產將使公司的淨產量再減少約4萬桶/天。

中海油續稱，尊重國家海洋局做出的決定。中海油作為非作業者，將繼續配合康菲中國執行國家海洋局的相關決定，及時向社會公布工作進展的資訊，接受公眾監督。蓬萊19-3油田是一個產品分成合同項下的合作油田，康菲中國任該油田的作業者，負責油田的日常作業管理，中海油擁有合同項下51%的開發生產權益。

簡訊

天譽置業發債融資2億

天譽置業(00059)宣布，上周五(2日)向建銀國際資產管理發行2013年期2億元之20厘有抵押及擔保債券。待先決條件達成後，再向認購人發行最多達1000萬元認股權證，每股認股權證初步認購價為0.7187元，即較股份上周五收報0.66元有溢價約8.9%，若悉數行使認股權證股份佔擴大已發行股本約0.93%。

三一重工擬發行15億股H股

三一重工A股昨晚發布公告稱，港交所上市委員會於9月1日舉行上市聆訊，審議公司發行不超過15.41億股境外上市外資股(含超額配售2.01億股)並在香港聯交所主板上市的申請。港交所上市委員會已審閱公司的上市申請，但仍有對公司的上市申請提出進一步意見的權力。

卓爾發展料維持高毛利率



▲卓爾主席兼總裁閻志表示，有信心毛利率可維持近70%的高水平

本報攝

受惠於物業銷售收入大增，卓爾發展(02098)上半年純利亦增長近三倍，毛利率高達69.8%，按年上升21.7%。主席兼總裁閻志表示，有信心未來二至三年的毛利率可維持此高水平。公司下半年將有25萬平方米樓面入帳，預料銷售均價每平方米較上半年的8000多元人民幣(下同)有雙位數增長。

公司上月以5.24億元收購的武漢高端商業交易中心項目51%權益，項目將於2013年底完工，預計總建築成本約8億元，當中6.3億元已獲得銀團貸款。閻志透露，該項目現時已有50%樓面獲租戶表態有意承租，租金每月每平方米約150元，預算每年可為公司帶來1.2億元至1.5億元的租金收入。

閻志表示，公司目前主要在武漢經營批發市場，未來將在瀋陽、天津、北京、成都和西安等尋覓商機，預料每年發展一個項目，長遠目標銷售及收租物業比例維持在4比6水平。公司下半年將有25萬平方米樓面入帳，而預售面積約30萬至40萬平方米，預計每方米銷售約1萬元。截至6月底，公司土地儲備約534.73萬平方米，足夠未來三至五年的開發需求。6月底止，公司手持現金約3億元。

西藏水資源料銷售達標

西藏水資源(01115)主席付琳表示，公司上半年淨利潤1.5億元(人民幣，下同)，同比增230%，而下半年礦泉水銷售為旺季，約佔全年六成，有信心達成增長目標。

公司早前在招股後忽然宣布其最大單一客戶更改訂單，引起投資者疑慮，付琳表示，公司認為訂單更改，取消「買一送一」，有利集團提高毛利和淨利率，故而作出相關決定。但事件與西藏解放六十周年慶祝，鐵道部決定獻禮有關，在招股之前公司確實未知悉安排。

公司上半年供應給中鐵快運的瓶裝水由2.7萬噸減至1.1萬噸，佔其銷售額已降至33%，運輸成本亦減少約三分之二，毛利率由61%提升至79%。

另外，付琳指，公司也致力於客戶多元化，除大型機構客戶外，也發展零售渠道，通過100多個經銷商覆蓋30多個城市，其產品也進入全國各大超市。他指，雖然外國高端水品牌早已進入市場，上市後亦有其他高端水跟隨其發展模式，但調查指09至14年高端水市場複合增長率達12.6%，需求很大，各廠家可以共同發展。

公司上半年共獲得政府補貼6504萬元，付琳指，由於公司在西藏註冊，符合相關條件，確定今年可以獲得1.4億元補貼，且因對地方經濟發展做出財務貢獻，這種補貼未來也不會間斷。

外圍惡化 港股考驗兩萬點

美國經濟雙底衰退的危機持續深化，最新的非農業就業職位收錄，出現近年來首次的零增長，華爾街三大股市齊齊跌逾2%，證券業人士預期，港股本月初段有機會失守20000點關口，甚至考驗19800點水平。市場憧憬美國推出第三輪量化寬鬆措施(QE3)，惟對是否可以解決美國經濟的成效存疑。

建議吸納防守型股份

海通國際中國業務部副總裁郭家耀表示，美國就業數據強人意，市場焦點集中在本週四，美國總統奧巴馬發表講話，有機會推出刺激經濟的措施，相信港股本周將先跌後反彈的格局，早段或要低開逾300點，考驗19800點水平，惟初步在19000點見支持，上望21000點。

他續表示，市況仍然波動，建議投資者吸納防守型股份，包括電訊股、內地消費股及房地產基金(REITs)。他提到，雖然市場避險情緒推高金價，但金礦股走勢明顯跑輸，投資者擔心金礦公

司的開發量及開發成本，故金礦股暫不宜高追。

對於美國推出QE3的機會，郭家耀直言，面對差勁的經濟數據，聯儲局官員近期已「改口風」支持推出QE3，故相信推出QE3的機會較高。有「新末日博士」之稱的魯賓尼認為，刺激經濟措施短期或可推高美股，不過有關振興美國經濟的成效始終有限。

港股在美國買賣的預託證券(ADR)普遍下跌，滙豐控股(00005)收市折合報66.06港元，較本港上周五(2日)收市急跌1.6%。重磅股中移動(00941)ADR較本港收市微跌0.1%，報78.44港元。聯通(00762)ADR見回吐，跌0.81%至16.35港元。

市場聚焦奧巴馬講話

至於中海油(00883)旗下子公司康菲中國，其渤海灣蓬萊油田發生溢油事故而停產，中海油ADR股價應聲急挫，收市折合報14.92港元，較港股急瀉近3.4%。資源股ADR亦難逃一跌，兗州煤



▲外圍經濟惡化，業界預計，港股本月初段或失守20000點

業(01171)跌1.45%，收市折合報21.09港元。

展望本周，美股一假期休市，歐洲債務危機將重新成為焦點，多國領袖將就拯救希臘撥款議題進行會談，此外

，歐元區成員國國會陸續就撥款進行表決。奧巴馬將於本週四公布振興就業方案，市場憧憬或建議延長新僱稅假期、延長失業救濟、及推出提振振樓市措施。