



大公經濟

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

經濟新聞提要

港股回氣細價股舞起B2
希總統放棄306萬年薪B3
希債進入倒數階段B4
創業板退市制度將頒布B8
商務部:多項措施穩出口B9

一名高層被炒成導火線

美聯「兵變」員工迫爆總部

跟進訴求

經常出現人事變動的美聯物業發動終極兵變，事緣九龍區董事何銘培前晚被炒後，翌日即有數百名員工及管理層「圍爆」總部，打着反對「孤寒」拆倒制兼大叫暗嘲主席黃建業一家在美聯出糧的口號：「一家富貴，萬家閉翳」。主席一家昨日未有現身，執行董事兼行政總裁陳坤興稍後親自派新聞稿，內容意指員工集會純粹表達訴求，不涉及任何剋扣工資問題。

近一年經歷多番人事變遷的美聯物業，其九龍區董事何銘培亦前日（15日）離職。據市場流傳該公司的內部通告指出，何銘培基於個人理由即日離職，其職務由郭玉滿接替。

何銘培被炒人心惶惶

消息指出，何銘培於九龍區業績理想，無理由會請辭，很大機會乃辦公室政治下的犧牲品。市場盛傳何被炒後，美聯代理高層人心惶惶，遂先下手為強發動兵變。各傳媒昨午（即何離職後第二天）突然收到匿名短訊，指公司員工將會舉行千人大罷工，抗議主席黃建業剋扣佣金，更揚言會爆大鑊。各大傳媒收到短訊後紛紛趕往美聯集團位於中環總部了解，確見數百名地產代理員已經聚集地下，手持橫額寫上「血書」，並高呼「一家富貴、萬家閉翳」的口號。有不願透露姓名的代理透露，美聯佣金待遇遠差於中原地產，或是今次兵變原因之一。

據記者現場所見，在地產代理聚集期間，其高層亦兵分兩路行事，約下午2時，逾百名代理高層已迫爆公司寫字樓接待處，場面比新盤開賣更為墟圍，他們表情緊張，並派出逾十名代表與公司有關人員開會，以力爭訴求。據現場所見，有份進入會議室的人士包括美聯集團（01200）執行董事兼行政總裁陳坤興、董事楊永健、董事布少明、美聯工商舖（00459）副主席黃子華及剛離職的何銘培等人。

在閉門會議期間，無論代理管理層及美聯

集團高層均不願透露會議細節，連出席會議為數多少人、何人出席均三緘其口。正當記者等候會議結果之際，再次收到匿名短訊，內容指「黃錦康（美聯集團副主席兼董事總經理）與陳坤興聯手對付黃建業，要求撤換主席。」令今次兵變事件更富戲劇性。

警員接報到場維持秩序

在事件擾攘期間，最少有6名警察到場了解。據警方表示，今次是接到美聯報案，因涉及勞資問題需要協助，遂到場維持秩序，但暫時事件未構成集結等問題，而秩序亦良好，所以暫時列作「求警協助」個案處理。

在會議進行近3小時後，楊永健突然步出會議室，他表情略見輕鬆，並向一眾守候的經理級人員表示：「你哋落晒下面、即時清場」，並做出疑似「封嘴」手勢，示意各位下屬保密。隨後，布少明及黃子華亦步出會議室，但強調他們並非拉橫額人士，今次純粹路過，對於神秘短訊由誰人發出，布少明強調不知道。

陳坤興晚間突派新聞稿

這個會議拖拉至昨晚近8時，陳坤興率先會見記者，他代表公司派出新聞稿，內容指「有關部分美聯員工結集總公司事件，純為員工希望向美聯表達訴求，當中不涉及任何剋扣工資問題，美聯管理層已即時接見員工代表聆聽訴求及作出跟進，經溝通後，美聯管理層有信心事件能和平解決，及不會影響美聯之正常業務運作。」

黃建業系為美聯大股東

本港龍頭地產代理之一的美聯集團（01200）再爆人事變動，黃建業能否站穩主席，完全視乎於今次風波中能否獲得董事局信任及支持。

黃建業目前於美聯的持股量僅為7.07%，遠低於Marathon Asset Management LLP及JPMorgan Chase & Co.兩大股東，前者持股量達14.01%，後者則持有12.71%。

不過黃建業太太、集團執行董事鄧美梨的持股量則與其同為7.07%，約兩者合計，則仍是最大股東。另曾多番狙擊美聯的神秘投資者梁向榮經過連番沽售，持股量至12.71%。

不過持股量多少，並不是影響主席一職的重要指標，主要仍要由董事局決定。根據《上

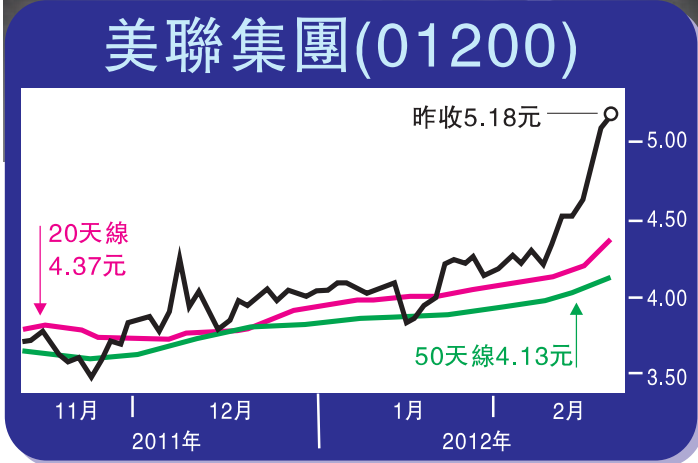
市規則》，上市公司主席由董事局投票選出，作為公司兼董事局主席。同樣道理，若要罷免上市公司主席一職，首先要經過董事局投票決議，如該主席獲逾半董事成員過罷免決議，即不能繼續任董事局主席一職，但仍是公司董事成員。

如要將他完全「踢出」董事局，股東可根據《公司組織章程細則》，在選任董事任期屆滿前以普通決議案將他罷免。

隨着樓市交投回暖，加上美聯早前已表明會透過削減人數和分支架構，減低成本壓力，令美聯股價於本月初至今的短短半個月，已累計升幅逾兩成，昨日仍逆市上1.57%，收報5.18元，成交5880萬元。



美聯中環總部遭員工迫爆 本報攝



待遇跟中原相差大

隨着2008年金融海嘯爆發，地產代理公司為保障利潤，遂改變折佣制度。消息指出，美聯物業採用「肥上瘦下」的折佣制，營業員收入變相削減，營業董事更要「自負盈虧」，倘若遇上樓市逆轉，隨時全年無糧出兼預上一身債，待遇跟競爭對手中原地產可謂「天與地」。

據不願透露姓名的地產界人士指出，現時美聯物業管理層必須預數，其中分行經理生意額（佣金）達100萬元，只獲折佣6萬元，反觀中原地產則達13萬元；而美聯物業營業董事則採自負盈虧制度，倘若純利達100萬元，美聯營業董事只獲折佣5.5%，中原地產營業董事折佣卻達50%，兩者待遇大相逕庭。

此外，美聯也規定營業董事以上職級的前線管理層，以全部除淨形式出糧及計佣，即每個月也要扣除人工開支、舖租、水電煤等使費，要有錢賺才有糧出，相反若然樓市不好景，分行蝕錢的話，董事不但無糧出，更需要「頂上身」，同時要倒賺始有薪酬，即假設新界區去年下半年蝕6000萬元，區頭要待整個區倒賺6001萬元時才有糧出。

何銘培被炒人人自危

九龍區「阿頭」何銘培請辭，被傳為美聯今次兵變的導火線之一，有美聯消息人士指出，雖然內部通傳指何自己執包袱，但實情是被美聯開刀祭旗，並連同多名自己友連根拔起，但何業績不俗，故其死因不明，有指美聯內部人心惶惶，恐自己成為下一個何銘培，遂先下手為強，結義反黃。

據一名縱橫地產代理界的老行尊表示，雖然有指黃建業今次腹背受敵，甚至有人想迫他落台，但黃也非省油的燈，加上他無論在樓市、營商的處理手法也相當到家，正所謂見慣風浪，相信不會因這些小風波而被倒台，主席之位絕不會失落他人之手。

美聯人事變動頻繁

美聯人事變動頻繁，尤其管理層經常大執位，現任執行董事兼中國部行政總裁張錦成，肯定是坐得美聯「咖啡杯」最多的管理層，兩出兩入，張於第二次離開美聯後更創辦盈富地產，惟遇上樓市颶風，生意難做，最終執笠收場，其後再獲主席黃建業重召回巢，主理內地業務。

至於現任副主席的黃錦康，亦是美聯舊臣，當年離開美聯後曾出任俊和建築（00711）的顧問，直至2008年，黃建業開始安排太子黃靜儀接掌，正值用人之際，遂以年薪逾千萬元重召黃錦康回巢，以太輔身份扶助太子繼位，據悉太子女一直相當尊重黃太輔，兩人亦相敬如賓，不過，今次兵變事件會否影響兩人感情，則有待觀察。

LEXINGTON
盡推101伙標準戶

新盤旺火燒不停，會德豐地產西環LEXINGTON HILL昨日再加推13伙，即是101伙標準戶全數盡推，據悉該些單位大多數獲預留，而今日可發售的只有71伙，料售價機會高；另長實（00001）大圍盛世昨日加推50伙，平均呎價9348元。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，LEXINGTON HILL最後13伙標準戶昨日分兩批加推，其中1批12伙全部分布8、18、28及38樓的靚樓層，平均建築呎價約1.22萬元，另1伙為45B室1008方呎，呎價1.36萬元，訂價1378萬元，樓盤101伙標準單位已全數推出，尚餘頂層2個複式及相連單位待出價。

他又指出，該盤今日開賣只涉及其中71伙，其中3伙為平台特色單位。前日加推的17個單位呎價較首較早前單位加價3至5%。

另一方面，前日表示會就大圍極向，盛世積極對外路演的長實，旗下長實地產投資董事郭子威表示，該盤鎖定兩岸三地同時進行軟銷推廣，包括路演及推介會，屬長實首個進軍台灣的樓盤。

他續說，樓盤以往的內地買家比例約佔20%，估計經過三地路演後，內地及台灣的買家比例可增至30%。

此外，該盤昨日原價加推50伙，呎價8501至9660元，平均呎價9348元，下周加推會考慮加價，加幅約5%，期望市場可接受。

長實今次將透過中原地產於台灣進行滲透，中原代理總經理（台北）周永輝補充說，在台灣推銷的香港樓盤可自由買賣及推廣，過去有不少台商於本地吸納一、二手住宅，而寶島買家一般鍾情鐵路沿線項目，購入作投資或自住。



郭子威（右）與中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑合作極向，盛世兩岸三地同時軟銷推廣活動

歌賦嶺售樓紙到手即推20伙

新界洋房戰況白熱化，中海外（00688）上水歌賦嶺望穿秋水售樓紙終取到手，發展商屬意首推20伙，意向呎價1.1萬元，最快下周三開賣，市傳發展商趁市旺急急進行預留；另恒地（00012）粉嶺翠林昨日開賣，據悉售出連預留約5伙；以及新地（00016）屯門星堤昨日再沽4座洋房。

中海外董事總經理游偉光表示，歌賦嶺售樓紙前晚取得，樓書亦於昨晚同步上載，按照預售樓花措施規定，最快可於7日後開賣，首批屬意推出20伙，單位組合則視乎市場反應而定，價單短期內作實，2000方呎標準戶型的別墅意向呎價維持1.1萬元，入場費約2000萬元，而共6座每座4000方呎的歌賦嶺主席莊園，意向呎價維持1.8萬元。

游偉光稱，該盤累積接獲500個查詢，不乏來自港島及山頂區居民。另該盤設於現樓的示範屋今日正式對外開放。消息稱，樓市好勢，中海外昨日即急不及待進行預留，市場消息稱，該盤接近約10個洽購。

翠林售出連預留共5伙

另外，恒地粉嶺翠林昨日正式開賣，據悉首批推出的1、8及15號屋已簽約，呎價7000元至1.12萬元，訂價2008萬至5000萬元；另9號洋房亦盛傳獲預留，即首日預留連同售出單位共5伙。

至於低調出擊的新地屯門星堤連日發力，昨日再沽4座洋房，連日來累積售出14座洋房，該盤尚餘15座待售；此外，同系的青山公路瀧泊及馬灣海珏短期內推，前者意向呎價2萬元，後者意向呎價1.1萬元。

歌賦嶺外形



李兆基：有「小陽春」但銷售牛皮

►李兆基相信政府會加推土地，並會有足夠的土地興建中小型住宅

本報攝



樓市近日出現「小陽春」，恒地（00012）主席李兆基昨日出席銀團貸款簽約時表示，「小陽春」是有，但銷售屬牛皮，相對於樓市暢旺時仍差很遠，其實「唔係好爽」。

他說，內地及香港政府均有留意房屋的問題，包括住宅供應量；故相信港府會加推土地，並會有足夠的土地興建中小型住宅。他又稱，相信港府不會集中於豪宅，所以認為中小型單位不存在供應短缺的問題。

不過，他無正面回應樓價走勢，僅引述早前「貨多市不爽」的言論，讓傳媒自己猜測樓價走向。