

# 建築成本大增 地產商難厚利 李兆基：樓價有升無跌

針對政府建議每年5000名白表申請者免補地價購買二手居屋，恒地(00012)主席李兆基(人稱四叔)表示，由於政府增建公屋、居屋，令貨源增加，故仍會「貨多市唔爽」。他又指出，隨著建築費持續上升，樓價將「有升無跌」，但將來地產商不會賺好多。他又為地產商抱不平：「成日話地產霸權，將來唔會係，係調轉，無權添！」

本報記者 陳萍花

四叔昨日出席培華基金午餐會時，被問及對樓市前景的看法，他指，建築費持續上漲，樓價自然有升無跌。他舉例稱，10年前恒基在屯門建豫豐花園，建築費約每平方呎600元，今天若在屯門建屋，建築費已升至每平方呎3000多元，是10年前的5倍。

他又指出，長實(00001)旗下將軍澳的「峻澄」呎價只是5000多元，但建築成本高達4000元，直言地產商「邊有錢賺」。他又認為，將來不會再有「地產霸權」情況，反而會倒轉來，地產商變成「無權」及「惡做」。

## 重申買股好過買樓

他表示，日後建築費回落可能性低，因為建築工人要日曬雨淋，很多人不願入行，加上澳門大興土木及香港也有很多基建項目進行，令建築工人短缺，故預料建築費仍會高企，樓價自然難以下調。

至於政府容許每年5000名白表申請者免補地價購買二手居屋，他表示，由於未來中小型單位供應較多，預料該類樓價升幅不大，但豪宅價則有較大升幅。他重申，隨著政府推出公屋及居屋，以及增加土地供應，仍會「貨多市唔爽」，再次建議市民「買股票好過買樓」。他透露，目前股票估值吸引，他亦會繼續增持恆地及其他地產股，強調會選擇以股代息。

對於最近北角邨地皮成交價低於市場預期，以及港鐵(00066)大圍站上蓋項目流標，四叔認為，主要因為發展商考慮樓市「好極有限」情況下，態度較「穩陣」，出價不會太高。他又稱，目前恒地土地儲備充足，但遇到合適的地皮及價格，亦會投地。

## 港人港地影響有限

他又表示，有聽聞消息指政府或會向發展商買入邊境土地，作綜合發展。但他強調，集團多年來亦累積不少邊境土地儲備，期望政府讓地產商自行發展項目，因為地產商經過長時間及繁複程序，大部分已完成土地工



▲屯門區的建築成本已較十年前上升五倍，圖為豫豐花園



▲李兆基認為，由於建築成本急升，本港樓價有升無跌

程及收購私人土地業權，若由政府收回發展需時更長，會拖慢土地發展進度及走回頭路。四叔又認為，政府倘讓發展商補地價自行發展邊境土地，亦可以達到增加土地供應的目的。

另外，對於特首梁振英提出的「港人港地」政策構思，四叔認為，如果只有小部分土地限定為「港人港地」，並在推出土地時列明限售予港人的條款則「好聞」，相信對樓市不會有太大影響。但若政策用於全部土地，將會「嚇窒」市場。

## 瑞銀轉軟看升樓市

特首梁振英上場後，未有對樓市下「重藥」，投資界對樓價展望轉趨審慎樂觀，其間瑞銀發表研究報告，一改對下半年樓價預期，由原先預測下跌5%，調整為按年持平，甚至有5%升幅。瑞銀解釋稱，修正樓價展望，主要考慮到住屋需求穩定、按揭低企，以及市場對新政府的房屋政策憂慮減輕。瑞銀早前顧慮到香港住宅供應增加、內地人士減少來港置業，故預測今年下半年樓價會下跌半成。另外，大和指出，港府最新政策主要集中大眾房屋需求，無意打壓樓價，並非對所有發展商都受到影響。

至於地產股方面，瑞銀指出，發展商新盤銷情轉佳，可加快資金回籠速度，土地持續供應市場。瑞銀把本地地產股投資評級由「中性」上調至「偏向增持」。瑞銀看好長實(00001)、信置(00083)及嘉里(00683)。信置昨日股價升4.5%，收13.3元；長實股價升0.2%，收100.3元。

## 滙豐看好新興市場股票

滙豐環球投資管理於最新發表報告中表示，繼續看好新興市場股票，尤其是中國及俄羅斯，指這些市場擁有充裕的空間採取寬鬆的貨幣及財政措施，估值亦具吸引。滙豐環球投資管理宏觀及投資策略環球主管 Philip Poole 表示，該行繼續看好亞洲整體的經濟環境，預料今年區內經濟發展可望超越成熟市場，而增長勢頭可望於未來持續。

雖然股市於短期內持續波動，但該行對中國股票中長線的前景仍然感到樂觀。隨着寬鬆政策陸續出台，相信內地經濟於第二季應已見底。此外，從市帳率、預期市盈率，以及相對於其過往歷史表現及區內其他市場的股本回報率來看，中國股票的估值目前仍然處於極低水平。

除中國外，Poole 續稱，該行亦看好俄羅斯股票。以預期市盈率計算，該市場的估值維持於4.6倍的偏低水平。俄羅斯主要倚賴石油及其他硬商品，而長遠亦看好這些商品的表現，但短期內油價可能會受到歐洲疲弱的經濟拖累，而環球經濟放緩亦會對油價帶來一定程度的影響。環球經濟及金融市場氣氛等外在因素，將可能繼續影響俄羅斯的經濟及市場表現，而當中油價變動尤其關鍵。

## 中國海外投資年會下月揭幕

香港中國商會主席、中國海外投資年會組委會執行主席陳經緯昨日在記者會上表示，第二屆中國海外投資年會將於下月22至23日在本港會展中心舉行，主題是：全球經濟轉型與中國海外投資新機遇。他指是次年會將繼續推廣本港協助中國企業「走出去」的作用，深入解讀《關於鼓勵和引導民營企業積極開展境外投資的實施意見》，並會公布2012年中國100大跨國公司及跨國指數，又會安排多場論壇以及交流酒會，探討中國企業海外投資的具體問題，以及人民幣國際化對中國海外企業的影響、中國企業海外融資及併購如何突破等。

投資推廣處處長鄧仲敏表示，投資推廣處今年上半年已到訪很多內地城市路演，包括武漢、長沙和珠三角，下月的年會亦會研討本港的現代服務業如何幫助內地企業「走出去」，如通過赴港上市，尋求國際平台。此外，也會介紹不同國家的投資環境。



▲中國海外投資年會組委會昨日舉行記者會 本報攝

## 簡訊

### 吉利：沃爾沃獲洽入股

針對吉利汽車(00175)母公司吉利集團為應對資金緊張而出售沃爾沃部分股權的傳言，吉利集團CFO兼任沃爾沃汽車全球董事的李東輝接受媒體採訪時回應，的確有投資者找過吉利集團，希望對集團下屬沃爾沃汽車進行戰略投資。因為沃爾沃汽車在2010年和2011年連續實現盈利，這吸引了一些投資者的興趣，不過雙方並沒有安排實質接觸。他又稱會首先考慮的是建廠和提高沃爾沃汽車的盈利能力。如果要實現這個銷量目標，中國市場是沃爾沃汽車不可忽視的市場。

### 翔宇疏浚純利大增兩倍

翔宇疏浚(00871)去年總體收益增長逾203%，達到11.4億元人民幣，綜合純利增幅亦高達219%，達3億元。智信中國低碳投資總裁郭信麟對媒體表示，翔宇疏浚的環保疏浚和水務管理，將會是公司未來盈利增長的新亮點，根據水利部資料，水力資源及相關專案在未來的數年間，將會有大量投入。公司昨天收報1.81元，上升2.841%。

### 信義玻璃半年少賺40%

信義玻璃(00868)昨日發盈警，預期截至2012年6月底上半年業績，期內純利將較2011年同期減少約40%。純利減少主要是由於在經濟不明朗情況下，浮法玻璃及太陽能玻璃於中國及全球市場之售價於2012年首季有所下跌所致。

### 金蝶中期料盈轉虧蝕

金蝶國際(00268)昨日發盈警，預期截至2012年6月底上半年業績，將由2011年同期錄得的盈利轉為錄得虧損，主要歸因於持續惡化的宏觀經濟環境對企業IT支出不利影響，營業收入出現負增長。其股價昨日升1%，收報0.97元。

## 國美網上商城大打減價戰

國美電器(00493)及蘇寧電器兩大家電銷售巨頭，早前均發出盈警，指銷售收入大幅下跌。雖然電子商務業務仍處虧損狀態，但為了拓展網上銷售渠道，兩者大打價格戰。內地傳媒報道，國美網上商城總經理韓德鵬表示，價格戰只是表面，核心本質則是供應鏈的競爭。國美商城費用率行業最低，預計明年銷售額突破百億元後，就可能實現盈虧平衡。國美昨收0.85元，下跌3.409%。

內地傳報道，國美商城正以「低價殺手」風格，回歸黃光裕強悍的零售時代。韓德鵬表示，此前的所

謂價格戰，都不是真正的價格戰，要讓市場和消費者明確認知，什麼才是真正的價格戰，對市場進行徹底洗牌。

國美商城此輪價格戰背後，被認為是對黃光裕主政時代強勢風格的回歸。報道引述接近黃光裕家族人士透露，今年國美商城的快速增長，對行業格局產生的影響，使黃光裕加碼電商布局。國美集團正由陳曉主政時期的「溫和」向黃光裕主政時期的「強悍」回歸。

國美總裁王俊洲表示，今年國美商城要實現中國

線上最大的家電零售商、未來兩三年實現中國網購市場份額15%的發展目標。韓德鵬更預言，電商在下半年價格戰比上半年還要兇猛，今年下半年是市場地位重新洗牌的節點。

然而，價格戰正使得電商行業普遍處於虧損的狀況下。2011年被媒體曝出存在超過10億元虧損的京東商城，今年上半年仍未見到盈利的曙光。而另一電商業「黑馬」蘇寧易購，也處於虧損狀態之下。

韓德鵬表示，國美商城採購價低，零售價自然比行業水平低。而價格戰只是表面，核心本質則是供應鏈的競爭。國美商城費用率行業最低，預計明年銷售額突破百億元後，就可能實現盈虧平衡。

## 渣打上調港元及人幣存息

內地進入減息周期，市場普遍預期人行將於下半年再減息一次，減息將限制人民幣存息的升幅，但近期本港銀行人民幣存息再有上調趨勢。渣打香港昨日表示，由今日起，以全新資金作港元及人民幣定存，可獲享優惠利率，其中12個月人民幣定存息率由2.5%大幅上調至2.8%。渣打表示，以10萬元全新人民幣資金，作3個月、6個月及12個月人民幣定存，存款息率將由2.25%、2.35%及2.5%，上調至2.5%、2.7%及2.8%。而以全資港元資金作3個月定存，10萬元以上定存息率由0.75%上調至1%；100萬元以上則由0.85%上調至1%。

## 中移動夥中興建4G網

中移動(00941)旗下中移動香港宣布，選用愛立信(Ericsson)及中興通訊(00763)為現有FDD-LTE網絡，引進TD-LTE技術，在香港建設無縫雙制式融合網絡。兩家公司將平分份額，各負責一半的網絡建設工程。

## 易方達跨境ETF下月建倉

易方達資產管理(香港)常務董事林永森昨日在記者會上透露，易方達跨境ETF業務經過3年多籌備已準備就緒，該基金發行期將於下月3日截止，估計最快下月建倉。

易方達恒生ETF聯接基金7月18日開售，主打的是「港股直通車」，目前內地投資者缺乏直接投資香港市場的便捷途徑，目前投資H股最方便的途徑是利用有「小港股直通車」之稱的易方達香港H股ETF，這隻跨境ETF可在上交所市場購買，直接投資香港市場，借助ETF低成本分享H股收益，同時指數化投資還可分散個股風險。

被問及該基金於內地剛剛推出反應似乎不熱烈，林永森回應，目前投資者反應還算不俗。不過內地投資者對於剛剛開始發行的產品需要認識過程。

對於有報道指南方東英資產管理、易方達資產(香港)、嘉實國際資產管理所申請的RQFII之A股產品將會陸續於未來3個月獲證監會批准，平均每月一隻。易方達資產管理(香港)未有否認傳聞，惟以敏感時期為由，未有公布更多細則。

易方達資產管理(香港)昨日預期，第三季中國經濟仍會處於低增長及低通脹的局面，未來貨幣政策有進一步放鬆空間。易方達資產管理固定收益部首席

**SBC 駿業** 您的營商最佳夥伴  
Your Business Partner for Success

18間分行網絡遍佈中港  
始創於1995年 · 用心服務 · 誠信專業

**公司註冊**

- 香港及海外公司
- 公司秘書服務
- 辦理周年申報
- 撤銷註冊

**企業管理**

- 商務辦公室，即租即用
- 商務通訊組合
- 信託及代理人服務
- 代辦銀行開戶
- 企業貸款諮詢服務
- 註冊文件律師鑒証
- 註冊商標

**會計 · 稅務**

- 理賬報稅 審計安排
- 庫存盤點 稅務顧問

九龍灣 德京中心 · 8206 3139  
尖沙咀 新港中心 · 3519 6338  
尖沙咀 加拿芬廣場 · 2734 0418

灣仔 安盛中心 · 8206 9319  
灣仔 胡忠大廈 · 8206 0218  
旺角 柏裕商業中心 · 2782 8118

香港：九龍灣 | 尖沙咀 | 旺角 | 灣仔 | 中國：深圳 | 廣州 | 上海 | 北京 | 南京 | 杭州 | 成都  
www.sbc.com.hk

**JND MANAGEMENT (HK) CO., LIMITED**  
達資產管理(香港)有限公司

中華傳訊 · 環球視野

▲左起：易方達資產管理(香港)基金經理王曉晨、固定收益部首席執行官馬駿、常務董事林永森、銷售及事務部主管周美詩 本報攝

執行官馬駿在記者會上表示，預料下半年中國經濟繼續向下，但離底部不遠。

他續稱，目前恒指及國企指數預測市盈率僅為9.3倍及6.8倍，接近08年第4季的低位，加上內地赤字輕微，故有能力刺激經濟。估計中央將推出更多貨幣政策進一步刺激經濟，包括降低存款準備金率、減息等。展望下半年，他預期股票市場仍將處於區間震盪格局，市場全年有望實現溫和上漲。