

大公報 經濟

經濟新聞提要

- 港機場月客量470萬增1.9% ...A18
- 歐峰會周四談判料破裂A19
- 選餐飲股唐宮便宜息高A20
- A股2000關受考驗A22

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

二手樓交投續淡租務增

成交挫兩成 維景呎價9111元創新高

政府出招後二手住宅交投「價升量跌」，但租盤明顯增加。代理數據顯示，十大屋苑過去兩日只錄得11宗成交，按周再減兩成，其中鯽魚涌康怡花園及鴨洲海怡半島等屋苑均「捧蛋」未錄成交。不過，業主普遍未大幅減價，樓價繼續破頂，消息指將軍澳維景灣畔一個相連海景戶以呎價9111元易手，創屋苑呎價新高。

本報記者 陸香明

近日二手樓量有所增加，惟聯樓客「睇多過買」，市場成交未見回升。據中原統計顯示，周末十大屋苑共錄得11宗成交，按周減少逾兩成，鯽魚涌康怡花園、鴨洲海怡半島及東涌映灣園均「捧蛋」未錄成交。另美聯數據亦顯示十大屋苑兩日共錄11宗成交。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，二手成交疏落，反映買家入市信心依然不足。他指出，市場擔心政府再度出招，預期未來樓價將會下滑，現階段不敢入市，相信二手成交低迷情況將會持續。美聯(01200)執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興則稱，大部分買家希望趁機買「平貨」，而大部分業主則對後市有信心而惜售物業，雙方拉鋸拖累成交量處於低水平。

堅尼地城租盤增加

事實上，交投減慢未礙樓價破頂，消息指，將軍澳維景灣畔2座中層E及F室相連海景戶，面積1372方呎，剛獲區內客以1250萬元購入，成交呎價達9111元，創屋苑歷來呎價新高。據悉，該買家本身已在區內持有物業，購入多一個單位自用，原業主則於2008年以745萬元入市，4年間帳面賺505萬元。資料顯示，維景灣畔對上一個呎價紀錄同在本月錄得，當時屋苑1座高層C室海景戶，676方呎，以呎價8876元易手。

另外，在辣招影響下，有外籍人士選擇租樓自住。中原高級區域營業經理沈興和表示，堅尼地城泓都1座高層A室，面積887方呎，3房間隔，新近獲外籍客以月租2.8萬元租用，呎租31.6元。

沈氏稱，近日該區因有新盤入伙，租盤量有所增加，加上市況不穩有買家轉買為租，刺激該區租務交投，本月至今該區已錄約40宗租務成交。

新盤成交28宗減25%

另邊廂，周末新盤銷情同樣慘淡，綜合市場消息，過去兩日市場只錄得約21宗新盤成交，較上星期28宗大減25%。其中，恒地(00012)影新世界(00017)元朗尚悅兩日錄13宗成交，已為周末銷情最旺新盤。另外，信置(00083)等發展的白石角溢瑤，天賦海灣共沽3伙，同系油麻地御金、國峯亦錄1宗成交。此外，香港興業(00480)愉景灣洋堤及會德豐地產九龍城Kadoorie Hill分別錄2宗及1宗成交。

過去兩日新盤銷情

新盤	銷售伙數
尚悅	13
盈珮·天賦海灣	3
津堤	2
現崇山	1
御金·國峯	1
Kadoorie Hill	1
總計	21



▲維景灣畔一個相連海景戶以1250萬元易手，呎價9111元

代理：車位炒風將暫停

不受辣招影響的車位及工商舖物業，繼續成為市場焦點。不過，港置高級執行董事伍創業表示，雖然市場對發展商近期推售車位的反應不俗，但車位回報高峰期已近完結，料車位價格會因市場供求回調，相信車位炒風或將暫告一段落。

據了解，新地(00016)昨暫停銷售大角咀瓏璽車位，但二手車位交投表現不俗。中原助理分區營業經理曹嘉華表示，本月至今東涌區錄約35宗車位成交，其中海堤灣畔一車位以43萬元易手，原業主持貨1年多賺7萬元，升值19%。另一方面，工貿樓繼續獲市場追捧，消息指，億京旗下荃灣海盛路3號Billion Square工貿項目過去兩日共沽15伙，套現1.07億元；葵涌青山公路403至413號項目則沽7伙，涉3953萬元。



▲新地暫停銷售瓏璽車位

洪丕正估計樓價回落

渣打銀行(香港)執行董事長及行政總裁洪丕正昨認為，政府就控制樓市而推出的兩個加強印花稅，在短期內令炒賣式的投資減少，市場亦需要一段時間消化，估計樓價可於一段時間後有回落跡象。

他指出，加強印花稅短期內會對按揭市場造成影響，若成交宗數下跌，會令樓按息率下調，但期望下調是短暫性，不會令市場出現減價。

對於近期市場對車位投資需求熾熱，洪丕正表示，這可能是因為樓宇交易變少，投資者轉向投資車位，但渣打銀行在審批按揭時一向較保守，批出車位的按揭會少於單位連車位的貸款。

另外，洪丕正表示，市場對人民幣存款的需求大，雖然上兩個月人民幣存款利率升至3厘，高於內地的在岸匯價，但近期利率已見回落，是健康現象，期望人民幣在岸及離岸利率可以相互統一。



▲洪丕正認為，新招出後，樓市炒風漸息 本報攝

飲食商因病悟出人參錢途

本報記者 孫紹豪

專訪

本來在商界長袖善舞，經營鐘表、地產、珠寶及飲食業等搵錢生意的劉克家，由於久病纏身，終於由「病」而轉行，改開長白山人參專門店。創業初期不但困難重重，且更錄得巨額虧損，但憑著其堅強無比的意志力，經過四年時間摸索，專門店終於扭虧為盈。

發展初交學費數百萬

家境不俗的劉克家自小已頑疾纏身，雖然親友中不乏醫生，但其病情卻越趨嚴重；他更自言在十二三年前，其病情已壞到沒心機工作的地步，但想到當時孩子還小，長此下去不是辦法，於是他便下了決心，去改變現狀。他說，當時他本來仍有做飲食及其他生意，且於2002年都在賺錢中，惟當越研究人參功效時，越發覺這種好東西很值得推廣，於是便毅然轉行專心經營專門店，並相繼出讓旗下種種生意，集中發展人參業務。

一切由零開始並不容易，劉克家自言在摸索階段時，差不多達到「見人就派錢」的地步，故在初期交了相當多學費。他解釋，最初由於人生路不熟，所以很多時需要「仙人指路」才能找到門路或相關人士，而這些活動便花去不少時間及金錢。他印象最深刻，自己在長白山取貨的初期，供應商會要求先交一半款項作訂金，由於金額達數十萬元，如對方拿錢後去如黃鶴，亦難追究，故風險很高。幸而經過長時間合作，與當地業界亦建立起互信關係，目前該店已能做到先進貨後付款，大大提高了經營的靈活性。

在由零開始的情況下，頭數年他已交了數百萬元的學費。他說，專門店剛開始時，他是直接購買方式親到吉林長白山買參，原意是為親到原產地可以買到平貨，惟去到當地才發現情況完全不是這樣，貨品價格依然高昂。初期他買貨回港後，由於人參存貨期不能太長，每每被迫買平賣，加上廣告費的推廣，便形成巨額虧損。於是，他想到只有大批進貨，擁有自己的種植場才是王道。

租地種參低市價逾半

為解決進貨問題，他親到吉林與當地農民洽談合作投資，方法是買種子後，再向當地政府租地播種。他解釋，這做法可保證產品可以低於市價逾半售予普羅大眾，讓更多人受惠。同時，為減低顧客疑慮，亦把有關的人參產品送到本港及加拿大的認可機構作檢驗，以證明其成份合乎標準。目前該公司的產品會定期按品種及年期送檢，以確保質量及成份。運輸方面，為節省成本，貨品會直接由吉林通過火車送到廣州，並由內地專業中介代為報關。之後再由速遞公司把貨品送來本港。

對於當年賣掉手中賺錢生意而轉行一事，劉克家表示不後悔。他說，當時自己出讓那些生意主因是時間上不能兼顧，雖然那些生意確能賺錢，但錢不代表一切。他自己就因接觸人參而沾手中藥業，並從中產生興趣及取得成就感，這些都不是其他東西可以代替。



▲百補之王長白山人參專門店負責人劉克家 本報攝



◀左起：新城發展控股執行董事黃茂莉、董事長兼執行董事兼行政總裁王振華、董事兼行政總裁王振華、財務總監陸忠明 本報攝

新城今招股 3616元入場

內地房地產開發商新城發展控股(01030)今日起公開招股。該公司董事長兼執行董事兼行政總裁王振華昨天表示，年初至今，內地房地產市場未見有新宏調政策，行業整體已有回暖跡象，銷售總量和價格均穩步上升，開發商拿地預期在提升。他又說，公司大部分產品均針對剛性需求市場，相信調控對公司影響輕微，並希望未來派息比例佔可分配利潤30%。

招股書顯示，新城發展去年負債與資產比率為29.4%，而今年6月底降至24.2%。貸款額自去年108.67億元人民幣減至今年6月底的97.33億元人民幣。集團淨負債權益比率在過去兩年及今年上半年都在100%以上，對此，集團未來希望該比例可控制在90%以內。

被問及公司上市時機時，公司執行董事黃茂莉表示，籌備上市過程歷經4至5年之久。資本市場是考慮因素之一，但長遠來看，來港上市可以支持公司發展，而且有助通過香港國際平台規範公司治理等，故選擇來港上市。她續稱，公司合同均價下跌是由於公司產品結構變化，提升小戶型比例所致。目前該公司68%土地位於沒有限購令地區。

新城發展控股的全球發售初步提呈發售合共14.18億股，其中包括國際發售12.762億股及香港公開發售1.418億股，分別佔初步發售股份總數的90%及10%。每股發售價預期介乎1.45元至1.79元。股份將以每手2000股買賣，入場費3616.09元，將於本月22日定價，29日上市。

簡訊

澳博租回力球場3年

澳博(00880)昨宣布，Netlink將向澳博出租澳門回力球場，為期3年，直至2016年12月31日止，以經營回力娛樂場及其他設施之用。回力球場月租為1000萬港元。澳博現租賃部分回力球場，租賃協議將於2013年12月31日屆滿。澳博表示

，擬擴充業務至回力球場餘下場地，以提供包括酒店、餐廳、百貨商店及其他設施(將由其他服務提供者經營)。

昌興近4億購大馬鐵礦

昌興國際(00803)及其附屬公司宣布，公司簽訂有條件協議，以總代價約5億美元(相當於約3.9億港元)，可予調整，惟不可超過5.6億美元(相當於約4.1億港元)收購儲量約達1億公噸的馬來西亞亞里里再鐵礦。

美「懸崖」漸解 港股料反彈



▲證券界普遍估計A股本周難有起色，這將牽制恒指升勢 新華社

港股11月初高見22111點後，至今已累跌近千點。經濟分析員相信，美國奧巴馬政府與共和黨領袖上周五就「財政懸崖」磋商取得正面成果，料對港股有正面影響，恒指本周料可止跌回升。不過，內地A股前景仍然偏淡，料限制港股反彈力度，22000點會遇到阻力；周四公布的滙豐中國製造業採購經理指數亦會左右港股。

今年表現漂亮的美股，在10月下旬見頂後，市勢由強轉弱。影響所及，投資者風險胃納亦下降，由原先對風險較高的股票，轉而把資金由股市調往債市，吸納債券，連帶影響港股近期表現。據EPFR Global調查發現，截至14日的5個交易日，總共有64.1億美元由股票基金流出，扭轉前周11.2億美元淨流入的狀況。雖然新興市場股票基金仍錄得5.89億美元淨流入，但卻是過去8周金額最少的，顯示購買動力減弱。

不過，困擾大市一段時間的美國「財政懸崖」露出一線曙光，共和黨眾議院領袖博納聲稱與

美國總統奧巴馬就「財政懸崖」磋商具建設性。該消息令到上周五美股由跌轉升，相信對港股亦有正面推動力。港股上周回落225點。

高信證券副總裁林偉亮指出，共和黨眾議院領袖的言論，對港股猶如強心針，帶動恒指本周初反彈。事實上，港匯持續偏強，而港股市底仍然良好，在在為大市反彈提供有利條件。林偉亮預期港股短線在21000點至22000點橫行。

另外，有分析員指出，證券界普遍估計滬A股本周亦難有起色，上證指數隨時跌穿2000點(上周五收報2014點)，這將牽制恒指升勢，甚至拖低至21000點以下。值得一提的是，滙豐本周四公布中國製造業採購經理指數(PMI)；現時市場普遍認定內地經濟見底，並以「U」字形態反彈。因此，若PMI數據顯示經濟未見底，將會觸發沽盤，大幅拖低恒指；又或數據顯示經濟出現較快的復蘇，屆時相信恒指會大幅向上。