

大公報 經濟

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

經濟新聞提要

- 人幣下半年或逐步升值 B2
- 韓企借道香港拓亞洲市場 B3
- 返工睇世杯 利經濟增長 B4
- 半年結期平穩渡過 B5

六月新盤銷售飆近兩倍

共售2500伙 汪明荃擲千七萬買GA

樓價反彈，投資者紛紛「回流」新盤市場。近期熱賣的柯士甸站Grand Austin，昨日展開第3輪銷售，挾高鐵效應，該盤投資者比例攀至約30%，連「汪阿姐」汪明荃也買入1伙投資，項目9日來極速套現82億元，比1期更搶手。受新盤熱賣帶挈，本月一手料沽2500伙，比上月逾900伙料升1.7倍，見一手暢旺，長實大埔嵐山計劃接力登場，擬短期內上載售樓書。

大公報記者 林惠芳

由會德豐(00020)等發展的尖沙咀Grand Austin，昨日發售149伙，上午10時許，項目售樓處外已出現逾百名準買家輪候登記，不少為之前認購的向隅客，市傳該盤截至昨晚已賣約131伙，單日套現逾27億元，過去9日累售約421伙，佔已推單位的95%，佔項目691伙的逾60%，套現約82億元，速度比去年發售的1期The Austin更快。乘銷售旺勢，該盤昨晚再加推77伙，面積541至1298呎，平均呎價29175元，折實呎價23576元，較上一批單位輕微提價約1.2%，安排本周四發售。

逸瓏灣超購近八倍

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，昨日透過該行認購Grand Austin的買家出席率約50%，其中投資者比例明顯增加至約30%。值得留意，今次公司接觸的內地客及公司客比例明顯上升約10%，粗略計兩者共佔約10%，不少內地客更慕名而來打算購入單位作長線投資之用，而昨日預籌買家正是內地客，買入了1伙4房單位。

美聯物業住宅部行政總裁少明謂，透過該行認購Grand Austin的長線投資客比率亦增至約30%，項目除獲不少名人追捧外，並不乏買家購入多於1伙，其中1組本地新界區客戶，便透過該行購入3房及4房單位，2伙成交價合共約5500萬元。

Grand Austin備受名人追捧，由頭擰到尾的藝人汪明荃，繼多次認購空手而回後，她昨天再次現身售樓處，市傳最終抽得276號籌，並如願以價買入5A座中高層D室，單位623方呎，訂價1727.4萬元，市傳單位會作長線投資用途。市場消息指，該盤不少買家購入2伙，昨日有買家更斥逾7000萬元連購2伙4房單位。不過，發展商指出，Grand Austin逾90%買家選擇即供，公司客比例不足10%。

今日推出256伙發售的信置(00083)大埔逸瓏灣I及II期，消息指，截至昨晚項目共收逾2300票，超額約8倍，反應踴躍，而過去周六日該盤再售約10伙，有買家以3256萬元連購2伙。受惠於多個新盤持續熱賣，過去周末新盤共錄約177宗成交，雖按周下跌逾60%，但



▲柯士甸站Grand Austin昨日第3輪發售，吸引不少長線投資者

過去2日一手銷情

地區	新盤名稱	售出伙數
尖沙咀	Grand Austin	131
荃灣	環宇海灣	10
大埔白石角	逸瓏灣I	10
大角咀	浪澄灣	6
元朗	尚悅	5
愉景灣	悅堤	5 (包括周五)
元朗	臻柏	2
西營盤	尚嶺	2
旺角	麥花臣匯	2
灣仔	囍匯	1
元朗	譽88	1
筲箕灣	樂融軒	1
西半山	天匯	1
合共		177伙

本月一手料沽2500伙，比上月逾900伙料升1.7倍。

大埔嵐山七月推售

趁投資者蜂擁入市新盤，長實(00001)繼荃灣環宇海灣後，旗下大埔鳳園嵐山1期亦接力登場，部署7月份開賣。長實地產投資董事劉啟文表示，大埔嵐山1期將於短期內上載售樓書，計劃7月內發售，該盤1期為第3至9座(不設第4座)，合共1071伙，提供開放式、2房至4房間隔，當中75%為3房單位，項目售樓處將設於紅磡置富都會商場，合共設有4個示範單位。

受惠於多個新盤搶灘，陳永傑預料，今年6月一手成交料達2500宗，二手成交約5000宗，全月成交逾7500宗，為去年初推出加辣招以來新高。隨着7月份多個新盤接力開賣，他預料樓市小陽春可以延續，預計7月份一、二手成交量可超越8000宗水平。



▲藝人汪明荃(右)昨日終於如願以償，成功入市Grand Austin

長實(00001)大埔嵐山蓄勢待發，加上大埔白石角新盤銷情持續，令新界二手豪宅借勢升溫，火炭伯爵堡入伙12年來錄得首宗交易，有4880方呎獨立屋以8500萬元易手，折合實呎達2.42萬元，成為項目新指標。

中原地產區域營業董事羅志豪表示，火炭伯爵堡由6幢獨立屋組成，今次易手的獨立屋實用3510方呎，建築4880方呎，連約3700方呎大花園，附設泳池，最初開價9000萬元，近日獲一名居於外區的本地客以8500萬元承接，折合實呎價24217元，建17418元，為項目2002年發售以來，首宗二手交易。據了解，原業主於2002年以2380萬元一手入市物業，帳面大賺6120萬元，單位升值2.6倍。

與此同時，細價樓破頂潮持續。中原地產分行經理黎子華謂，青衣藍澄灣繼半月前有2房戶以451.8萬元高價沽出後，日前再錄破頂成交，單位為藍澄灣6座高層H室，實用451方呎，建築638方呎，以493.8萬元成交，折合實呎10949元，創屋苑歷史新高。據悉，原業主於2011年6月以359萬元入市，帳面賺134.8萬元。

同區瀝景灣亦有2房單位破頂。中原地產分行經理林振邦亦指，青衣瀝景灣2房內園景刷新高，單位為8座高層F室，實用451方呎，建築687方呎，採2房間隔，因為樓層比1期為高，可遠眺汀九橋海景及內園景，所以獲買家以598萬元承接，折合實呎12008元，建1870元，元創屋苑2房內園造價新高。

祥益地產高級營業經理胡志偉說，屯門二線屋苑不斷獲上車客爭購，刺激造價不斷創高位，其中屯門海麗花園2座中層H室，實用426方呎，建築565方呎，上周以300萬元放盤，最終略為議價至290萬元易手，創屋苑新高，折合實呎6807元。原業主持貨4年帳面賺149萬元。

至於舊經濟股方面，謝企剛稱，對工業股等傳統行業持觀望態度。因為外資持續流入工資較低的東南亞國家，拖累內地工業股表現。另外，由於壞賬攀升，盈利壓力升溫，利率趨於市場化，故對內地銀行業維持審慎看法。

農銀證券看好航空股

農銀國際證券研究部聯席主管兼董事總經理林樵基則持不同意見，認為內地首季經濟已觸底，預期下半年投資者會更看好內地經濟復甦前景，投資者會趁低吸納香港及內地股票。農銀國際證券把恒指及國指今年底目標價設定於23822點、11409點，林樵基相信，若果企業盈利表現優於預期，恒指、國指可見24255點、12122點。下半年投資主題方面，林樵基指出，投資者值得留意滙港通受惠股，包括H股較A股有折讓的國企股，如上石化(00338)；投資者在內地不能投資的行業、股份，如騰訊(00700)、銀娛(00027)；受惠於滙港通業務量增加的券商股，如中信證券(06030)、海通國際(00665)。林樵基續稱，人民幣匯價將會扭轉上半年跌勢，故看好持多美元債的航空股及內房股，如雅居樂(03383)、SOHO中國(00410)。同時，農銀國際證券預期內房樓市會在下半年重拾增長動力。



▲(左起)東鵬董事長何新明及總裁蔡初陽

去年底於港上市的東鵬控股(03386)，於內地從事瓷磚及衛浴產品業務，集團董事長何新明接受大公報訪問時表示，內地房地產不景氣，對集團影響不大，部分產品更出現供不應求情況，集團需加大產能才能滿足市場需求。東鵬主打中高端市場，他坦言，由於內地消費者品牌意識強，目前低端品牌「愈來愈難做」，經營面對壓力及困難，若說行業處於調整期，由於集團去年底於港上市，現金流較同業都為高，故這段時間為集團提供擴充併購的機會。截至五月底止，集團瓷磚零售店及衛浴產品零售店分別增加約100家，何新明預期，今年底瓷磚及衛浴產品零售店將超過2000家，目前集團擁瓷磚零售店1609家。

何新明指出，今年上半年集團業務穩健，銷售保持增長，縱然內地房地產不景氣，對集團的影響不大，部分瓷磚產品更出現供不應求的情況，集團需加大產能才能滿足市場需求。東鵬主打中高端市場，他坦言，由於內地消費者品牌意識強，目前低端品牌「愈來愈難做」，經營面對壓力及困難，若說行業處於調整期，由於集團去年底於港上市，現金流較同業都為高，故這段時間為集團提供擴充併購的機會。截至五月底止，集團瓷磚零售店及衛浴產品零售店分別增加約100家，何新明預期，今年底瓷磚及衛浴產品零售店將超過2000家，目前集團擁瓷磚零售店1609家。

降公司客比重控制風險

東鵬去年底企業銷售有所下降，集團總裁蔡初陽解釋，集團主動調整企業客戶佔比，以控制應收帳款，將產能投放在更有效及健康的現金回流渠道，由於企業客戶的收帳期較零售客戶長，而且壓價能力強，故毛利亦較低。蔡初陽預期，今年產能將提升，會慢慢加大企業之銷售渠道，因集團冀於企業客戶保持一定市場份額，長遠而言，其佔30%至40%的銷售較合理。與此同時，集團會繼續控制應收帳風險，蔡初陽對目前內地房地產企業營運仍感樂觀。

滙港通受惠股下半年領跑



▲宏利資產管理(亞洲)股票部執行總監謝企剛

致GDP增長7.5%的目標。選股方面，謝企剛認為具備結構性增長動力的股份可締造回報，例如人民生活水平上升對優質醫療保健的需求增加，給予醫療保健股業務擴張空間。內地政府致力解決污染問題，增加潔淨能源使用，亦利好環保相關行業。此外，電子商務股受惠於消費模式轉變，及手機推動流動互聯網廣泛使用，故亦可看高一線。

中飛租賃行政總裁潘浩文表示，現時內地航空公司每年新增飛機約200架，其中150架通過租賃獲得，而中飛租賃去年共交付15架，充分反映公司的市場領先地位。他又指，內地每年新增飛機數目購買與租賃比例約3:1，惟海外國家普遍均為1:1，可見其增長潛力十分龐大。

七月四日截止認購

展望未來發展，潘浩文表示，憑着公司在港設立總部的優勢，中飛租賃計劃走向海外，除去年與印度航空公司簽訂合作協議外，亦已與其他海外國家的航空公司進行

「中飛租賃」料業務增長七成

為公司帶來發展機遇。

資料顯示，內地銀行業監督管理委員會於2007年允許銀行進入飛機租賃行業，自此五大行以及國開行開始涉足飛機租賃業務。目前內地最大的飛機租賃公司為國銀租賃及工銀租賃，均屬融資性租賃公司。目前兩家公司市場份額均達8%。陳爽表示，與上述同業公司相比，中飛租賃核心競爭力在於擁有高水準的工程師團隊，在飛機改造拆卸技術方面具備領先優勢。公司未來還計劃開闢「零件拆分賣出」的方式處置老舊飛機。

中飛租賃行政總裁潘浩文表示，現時內地航空公司每年新增飛機約200架，其中150架通過租賃獲得，而中飛租賃去年共交付15架，充分反映公司的市場領先地位。他又指，內地每年新增飛機數目購買與租賃比例約3:1，惟海外國家普遍均為1:1，可見其增長潛力十分龐大。

七月四日截止認購

展望未來發展，潘浩文表示，憑着公司在港設立總部的優勢，中飛租賃計劃走向海外，除去年與印度航空公司簽訂合作協議外，亦已與其他海外國家的航空公司進行

洽商，實現「從國內走到國外」。據悉，目前香港並無類似飛機租賃公司運營，而在紐交所上市的同類型公司FLY Leasing，截至3月底的季度收入逾9000萬美元，租金回報率約12%。

中飛租賃招股將於7月4日截止，並於7月11日正式掛牌上市。公司按每股5.53元至7.82元發行1.318億股，最大集資額10.31億元，其中九成資金將用於購置新飛機。該股上市後，光大控股持股比例將攤薄至33%，仍為中飛租賃第一大股東。



中飛租賃主席陳爽