

### 三基本原則

- 1 「深港通」方案與「滬港通」基本框架和模式保持不變，不改變市場主體業務和技術系統架構
- 2 體現雙方市場對等原則，標的證券突出深港市場多層次、多品種特色，考慮在目前「滬港通」基礎上拓展標的範圍，落實更高層次和更大範圍的總體要求
- 3 據市場需求進行方案設計，優化市場服務，穩妥有序實施

## 深交所三大原則推深港通

深圳證券交易所理事長吳利軍近日訪港，介紹「深港通」的最新籌備進展情況，他指出，深交所將在總結「滬港通」試點經驗的基礎上，與港交所合作，以推進「深港通」建設和A股市場的國際化。他又稱，「深港通」將遵循三個基本原則，即方案與「滬港通」基本框架相同、體現雙方市場對等，及根據市場需求設計方案。

吳利軍訪港期間，先後拜會了香港特別行政區政府、香港金融管理局和香港證券及期貨事務監察委員會，與港交所開展工作交流，並與部分在港市場機構進行了座談。吳利軍亦向

有關方面介紹了「深港通」籌備進展情況。

### 兩地已完成方案設計

他指出，深港市場互聯互通意義重大，將與港交所密切合作，積極探索豐富合作方式、深化合作內容，共同推進「深港通」建設和A股市場的國際化。

吳利軍稱，兩所同意「深港通」方案設計遵循三方面的基本原則，一是「深港通」方案與「滬港通」基本框架和模式保持不變，不改變市場主體業務和技術系統架構。二是體現雙方市場對等原則，標的證券突出深港市場多層

次、多品種特色，考慮在目前「滬港通」基礎上拓展標的範圍，落實更高層次和更大範圍的總體要求。三是根據市場需求進行方案設計，優化市場服務，穩妥有序實施。

目前兩所已完成方案設計並啟動技術系統開發，待兩地監管機構批准後，將組織市場業務和技術準備，積極推動實施。

吳利軍又表示，前海平台和基金互認技術平台，將繼續「依託香港、服務內地、面向世界」，深交所將會積極推進落實在前海設立跨境交易平台，探討深港合作共同參與建設。

# 羅康瑞擬出售內地資產

## 包括土儲商廈及在建項目 提高周轉率

瑞安集團主席羅康瑞重掌公司管理一年後會見傳媒，他表示，有感公司周轉率太低，因此有意改變過往策略，只要價錢合理，不排除出售旗下任何資產以套現減債並謀求新的投資。羅康瑞相信，今年內公司業績可有改善，而2016-17年度，更可以看到業績有大幅改善。

大公報記者 趙建強

羅康瑞表示，重掌公司一年後，認為瑞安房地產(00272)「資產重，但周轉慢」，是過去幾年的致命傷。他指出，其他內房股，平均銷售對總資產的周轉率有27%，而綠城(03900)及融創(01918)，更分別高達61%及59%，反之公司只有9%，認為瑞安需要就此進行改進。

「公司管理架構、工作文化及環境讓人擔心」，羅康瑞指出，瑞安部門太多，經常開會談論很久，但卻沒有決策，而過去幾年公司希望用項目做主導去管理，卻又面對項目執行能力不均勻的問題，有些項目做得不好，有些則超標完成，雖然與市場環境、氣氛有關，但亦反映執行能力有差距，需要調整。


### 高達64%資產未帶來收入

瑞安去年曾表示，未來不會再參與動遷，羅康瑞再解釋，過去幾年，瑞安投資了超過350億元去做動遷，但至今仍未有回報，使公司的壓力較重。他指出，目前瑞安總資產已經超過1000億元，但高達64%的資產(大部份為內地資產)並未能帶來收入，包括土地儲備、商業物業及在建物業等，他強調，需要將這些資產組合進行調整，來配合公司下一步發展需要。

而最直接的方法，羅康瑞稱莫過於提高周轉率，公司目標至2016-17年度，周轉率可由目前約9%提升至約20%，以追近市場的平均數。

羅康瑞稱，公司研究過很多其他開發商的開發時間、成本，例如由拿地至開工的時間等，會參考這些公司的做法，但他亦強調，不會跟足其他發展商做法，公司一定要繼續「做靚樓」，也要做市中心、地標、長遠價值高的項目。

此外，瑞安亦計劃出售旗下資產以減債，目標在兩三年內，將負債比率減至50%以下，因此，羅康瑞稱，



### 瑞房股價近期走勢

1月5日高位 1.98元  
去年12月23日低位 1.73元  
上交易日收 1.75元

2014年11月 12月 2015年1月

◀瑞安集團主席羅康瑞表示，只要價錢合理，不排除出售旗下任何資產以套現減債並謀求新的投資  
大公報攝

除了上海新天地等「招牌」外，未來任何項目，只要回報率夠吸引，而且有其他更佳投資機會，都可以出售。他又稱，未來不排除透過出售項目部分股權以引入投資者，「任何模式公司都會試」。

### 料2016年起銷售可改善

展望未來，羅康瑞稱公司新天地模式、創智天地模式，仍然受到不少市政府歡迎，亦有不少市政府邀請瑞

安參與項目發展，但未來瑞安想更為專注發展已有項目的城市，以減低風險。他又稱，過去五年，瑞安的投資都集中在上海，而目前上海房價及投資前景都比其他城市優勝，相信投資明智。

他透露，目前瑞安於上海有90萬平米商業資產在建，「即使四萬元一平米，都值360億元」，而在建住宅市值亦料達400億元，羅康瑞預料，2016年起，公司銷售及周轉率都可有大幅改善。

## 新天地分拆計劃如常推進

瑞安集團進行重組，羅康瑞表示，分拆新天地上市的計劃並未改變，仍然在進行中，但他承認，需要重新審視上市方案，以免新天地以一個太大的折讓去上市，損害股東及自己的利益。至於如何能夠選擇一個吸引的方式上市，則要看市場情況而定。

羅康瑞稱，目前瑞安房地產旗下資產並未完全顯現，目前一些物業估值明顯較自己心目中的價值為低，而且目前回報不夠高，新天地若要上市，可能會出現資產有一個較大的折讓，對股東，對自己都不公平；因此，與其付出高昂的市價去收購瑞安項目，還不如讓新天地從起步階段即參與項目投資，以追求未來的增值。

不過，羅康瑞強調，目前沒有一個具體的方案去進行，僅強調分拆計劃仍然在進行中，未來實行情況要看市場情況而定。至於旗下另一間上市公司瑞安建業(00983)，羅康瑞則表示暫不評論其重組及改革計劃。

羅康瑞強調，由於地產行業對GDP有很大影響，如果地產蕭條，GDP增長會受到很大影響，因此對未來內地房地產市場仍然看好。他又表示，不少城市已經推出很多方法以刺激樓市，相信前景不會太差。

被問及未來是否回歸香港市場，羅康瑞笑說「永不說永不」，但香港樓價很高，無論「對買家及發展商都很大壓力」，只對一些有很多土地儲備的發展商沒有壓力。



▲瑞安仍在研究分拆新天地，圖為上海新天地

# 第一城細戶實呎1.47萬

## 新界樓市區價 半月兩破頂

全城瘋搶細單位，「劏房戶」身價急速飆升，沙田第一城一個284方呎迷你盤，剛獲用家以418萬元承接，實呎達14718元，不但創屋苑歷史新高，更媲美美蘭魚涌太古城等指標屋苑，又一個「新界樓市區價」的例子。另外，受新盤帶挈，天后柏景臺連環破頂，造價攀上3300萬元、實呎更升穿3.18萬元，破盡紀錄。

樓價失控狂升，上車客擔心遲買更貴，不斷瘋搶細價樓，再加上銀行估價進取，令細單位樓價高處未算高。有「上車樂園」之稱的沙田第一城，過去半個月已兩度破頂。

美聯物業首席高級營業經理黃錦濤透露，沙田第一城42座中層B室，實用284方呎，建築395方呎，採兩房間隔，望樓景，原業主兩星期前放盤，索價430萬元，雖然減價至418萬元賣出，但實呎達14718元，打破了50座高層E室上月中旬造出的14648元紀錄，創該屋苑歷史新高，與太古城部分兩房單位成交價看齊。據了解，買家為區內分支家庭，原業主於2011年以約215萬元購入，帳面獲利203萬元。

### 二手居屋細單位愈搶愈貴

二手居屋細單位亦愈搶愈貴。祥益地產高級營業經理黃振文透露，屯門兆康苑L座中層8室，實用483方呎，建築587方呎，採兩房間隔，剛以360萬元連地價易手，創該屋苑兩房成交價新高，折合實用呎價7453元。原業主於2011年以170萬元買入，帳面賺190萬元。

為求上車，有居屋客不惜追價10萬元入市，祥益地產營業經理黃慶德透露，屯門龍門居14座低層J室，實用592方呎，建築694方呎，獲綠表客追價10



▲沙田第一城284方呎迷你盤賣418萬，創屋苑入伙34年來新高

萬元以285萬元購入，折合實呎4814元。破頂潮蔓延至二、三線屋苑。中原地產高級分行經理呂宗霖謂，荃灣蔚景花園低層E室，實用526方呎，建築699方呎，採三房間隔，享小部分海景，以485萬元沽出，折合實呎9221元，創出該屋新高。

### 柏景臺實呎3.19萬破盡紀錄

受新盤柏傲山帶挈，天台豪宅柏景臺也連環破頂。消息指出，柏景臺二座高層A室，實用1128方呎，建築1363方呎，以3300萬元易手，創該屋苑造

價新高，折合實呎達29255元，原業主持貨15年，帳面勁賺2002萬元。同時，柏景臺1座高層B室，實用998方呎，建築1276方呎，以3180萬元易手，折合實呎達31863元，創該屋苑歷史新高，原業主持貨約8年，帳面賺1792萬元。



然而，九龍站一帶豪宅，在缺乏內地客支撐下，至今仍未擺脫困局。消息指，奧運站瓏璽1座中層B室，實用1041方呎，建築1322方呎，以2750萬元沽出，實呎26417元。據了解，原業主透過公司名義於2011年以2631萬元買入，帳面賺119萬元，但扣除釐印費及佣金等開支，實蝕超過20萬元。

## 新地農曆年後推兩豪宅盤

繼長實(00001)部署半年第一擊推盤後，新地(00016)亦有兩大豪宅盤壓陣，尖沙咀天璽及何文田佛光街項目於農曆年後登場。另英皇國際(00163)昨日發售的西環維港峰少量車位，個別成交接近400萬元。

新地經過約一個月銷售東涌東環一期，已幾近圓滿結束，新地代理助理總經理胡致遠表示，視乎預售獲批的進度，農曆年後會推出天璽及佛光街項目第一期。

其實佛光街項目首期約256伙正申請預售中，反而天璽則是現樓物業多時，過去第一座也曾分多次推售過，天璽最有機會率先完成新地半年首個樓盤。除上述兩豪宅盤外，該公司亦計劃同時推售將軍澳天晉III A餘下的五座洋房發售。該批洋房實用面積由1594方呎至1603方呎，其中兩幢H1及H6洋房會於去年下半年以招標方式發售，惟因未收到標單而流標收場。

新地副董事總經理雷霆稱，東環一期已累積售約1370伙，套現約72億元。公司將加快第二期的預售同意書申請進度，期望數月內能獲批，便可再度登場。胡致遠補充說，東環二期有二座大廈，約有930伙，同樣提供大眾化的一至三房單位。至於第一期餘下的單位，會暫時借售。

過去兩日一手市場售出近270伙，較對上周末升約20%，其中仍以東環一期為主，佔223伙。

此外，已累售逾80伙的西環維港峰，英皇昨推出一批私家車位發售，售價由近340萬元起至近400萬元不等，個別是附有一個電單車位。據悉已售出六個，其中一個二樓雙號車位，售價高達393萬元，在包括西半山在內的港島西區中，僅次於天匯去年成交的五樓單號車位，其成交價為424萬元，暫仍為全港車位價的榜首。

## 十大屋苑周末僅14宗買賣

樓價高企，適逢新春傳統淡季將至，二手交投開始放緩。據利嘉閣地產統計，十大屋苑於過去周末只有14宗買賣，按周下跌22%，為過去四周以來最少。

按地區劃分，九龍區四大屋苑周末共合僅3宗成交，較上週的7宗勁減57%，跌幅最明顯，除了紅磡黃埔花園按周增加2宗以外，其他屋苑成交均見下跌，當中觀塘麗港城及荔枝角美孚新邨更暫錄「零成交」。港島及新界區整體交投則保持上週水平，港島區三大屋苑美蘭魚涌太古城、康怡花園及柴灣杏花邨共錄3宗二手買賣，保持平穩；新界區亦錄8宗二手買賣個案，其中天水圍嘉湖山莊及沙田第一城各佔四宗。