

# 大公報 經濟

## 經濟新聞提要

- G20 憂美衰退拖垮全球 B2
- 全球新船訂單劇減 53% B15
- A 股本周強勢震盪機會大 B16

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

# 新招發酵 劈價貨無人吼 二手交投直墮九個月低位

「雙辣招」推出以來，內地客由忍手趨向入市，繼愉景灣及元朗尚悅後，有內地客以逾 317 萬元買入沙田中心 2 房單位，甘願付近 50 萬元買印花稅 (BSD)，只求方便子女在港升學。然而，本港用家卻專「吼」劈價貨，二手幾乎全屬減價個案，十大屋苑過去兩日成交更跌至 10 宗，創 9 個月低位。

本報記者 林惠芳 陸香明

政府出招後第二個周末，中原地產統計，十大屋苑於過去兩日只錄 10 宗成交，按周再跌 16.7%，創 9 個月新低。值得一提的是，十大屋苑佔半數陷入零成交。政府出招後首個周末，十大屋苑只得 11 宗成交，按周大跌 52.2%，創 4 個月新低。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑說，二手交投下跌，反映措施奏效，樓市前景未明朗，惟大部分業主未肯減價，買家則懂得遲買更平，令買賣拉鋸，預料要有更多業主調整議價空間，交投才有機會回升。

中原地產區域營業董事蔡文透說，辣招推出後，沙田市中心觀望氣氛濃，其中沙田中心本月暫得 1 宗買賣，單位為新寧大廈 (G 座) 高層 G 室，405 方呎，成交價 317.3 萬元，平均呎價 7835 元。買家為內地人，願意付出 15% BSD (約 47.6 萬元)，旨在便利子女在港升學。原業主 99 年 12 月以 130 萬元購入單位，帳面獲利 187.3 萬元。

10 月底出招迄今，樓市氣氛呆滯，二手買賣以減價主導，近日何文田半山壹號更錄蝕讓個案。香港置業助理區域經理林怡恒透露，半山壹號 17 號極高層單位，1491 方呎，以 1900 萬元易手，呎價約 12743 元。原業主 09 年 9 月以 1893.6 萬元買入上址，帳面賺 6.4 萬元，倘扣除佣金等開支，最少蝕逾 90 萬元。

### 海逸豪園削價逾百萬元

美聯物業東南九龍區董事郭玉滿表示，東南九龍主要屋苑，過去周末錄 7 宗買賣，按周跌 60%，紅磡海逸豪園錄削價逾百萬元成交。她說，該單位為 12A 座中層 D 室，以 1780 萬元放盤，惟錯失沽貨機會，如今「雙辣招」後市況逆轉，遂減價逾 6% 至 1668 萬元沽貨，以面積 1413 方呎計，呎價約 1.18 萬元。

今年頻錄破頂價的沙田第一城，造價也急跌。中原地產區域營業經理黎宗文表示，沙田第一城本月暫錄 1 宗成交，為 46 座中層 D 室，410 方呎，原業主於 9 月底開價 340 萬元，政府出招後連減幾口價，累減 37 萬元才沽出，造價 303 萬元，呎價 7390 元。

買家入市態度審慎，新蒲崗譽港灣業主不惜低市價沽貨。世紀 21 高級經理羅慧君說，譽港灣 8 座中層 G 室，992 方呎，屬 3 房間隔，新近以 968 萬元沽



政府推行雙辣招後，沙田中心有內地人以逾 317 萬元入市

出，呎價 9758 元，低市價 8%，原業主持貨兩年帳面賺 328 萬元。天水圍居屋亦錄減價成交。祥益地產營業主任黃肇雯表示，天水圍天祐苑 C 座低層 16 室，面積 748 方呎，屬 2 房間隔，原業主減價 15 萬元以 235 萬元沽出 (自由市場)，呎價 3142 元。

### 外籍客不甘付稅買轉租

鯉魚涌康怡花園過去周末僅錄一宗買賣，中原地產首席分區營業經理楊文傑說，該單位為 E 座中層 03 室，642 方呎，屬 2 房間隔，原價 610 萬，減價 10 萬後以 600 萬元獲用家承接，呎價 9346 元。

政府實施 BSD，有外籍人士不欲額外多付 15% 稅項，最後決定轉買為租。中原地產助理區域聯席董事李偉寧說，愉景灣向堤 1 座高層相連戶，2248 方呎，擁 4 房間隔，外籍客以 6.59 萬元承租，呎租 29 元。在濃厚觀望氣氛下，港人用家多擱置入市，令租賃個案明顯急升。郭玉滿透露，將軍澳區於過去周末買賣急挫 50% 至 9 宗，租賃卻錄 16 宗，按周大升 20%，刺激租金逆市造好。

據了解，將軍澳天晉 7 座層 A 室，1415 方呎，獲韓籍租客以每月 3.9 萬元預租，折合呎租近 28 元創屋苑新高。

## 新盤周末交投急挫七成

一手市場繼續沉寂。綜合市場消息，剛過去的周末兩日各新盤只錄得約 19 宗成交，較上周 70 宗急跌超過七成。其中，由恒地 (00012) 及新世界 (00017) 合作發展、踏入開售後第二個周末的元朗尚悅，兩日只錄 10 宗成交，銷情僅與平日相若，但已是周末表現最佳新盤。

此外，嘉里 (00683) 黃大仙現崇山及香港興業 (00480) 愉景灣津堤，各錄得兩宗成交，信置 (00083) 等發展的白石角溢珩，天賦海灣則沽 1 伙。另外，華懋貨尾盤九龍城御，豪門，高層 C 室獲本地客以 1986 萬元購入，面積 1214 方呎，呎價 16360 元；另市傳同系同區御門，前亦沽兩伙。

新盤	銷售伙數
尚悅	10
現崇	2
津堤	2
御門·前	2
天賦海灣	1
御·豪門	1
書院道 8 號	1
總計	19

### 周末新盤銷情

## 中建築保障房投資急增



周志軻 (左) 和趙凱均表示，資本金 BT 模式內部回報率不比 BT 模式低 本報攝

【本報記者陳萍花天津報道】國家計劃「十二五」期間新建 3600 萬套保障房，去年已完成開工 1000 萬套，今年首 9 月完成 720 萬套，雖然今年全國開工量較去年減少，不過有份參與保障房建築的中國建築 (03311) 今年保障房投資額卻較去年大增。中國建築投資關係主管周志軻透露，公司今年目標 BT (建築一轉移) 項目合同簽約額 150 億元，首 9 個月已完成 120 億元，當中 96 億元為保障房項目，遠超去年全年的 80 億元。他說，公司目標保障房項目市佔率可由目前的 0.4%，提升至 1%，內部回報率 20% 以上。

中國建築早於 09 年在天津參與保障房項目，至今在當地開工面積達 55 萬平方米。天津公司總經理趙凱表示，目前於天津已完成兩個保障房項目，合同造價分別為 8.7 億元和 7.9 億元，均以「資本金 BT 模式」建造——即公司只需支付 30% 建造總價，其餘工程費由政府向銀行貸款支付，並由政府營運，待項目完成後，政府將於兩年內分批還款予公司。

周志軻指出，資本金 BT 模式的毛利率為約 8% 至 8.5%，較公司於其他地區如重慶等逾 10% 的毛利率為低，但風險同樣較低，因回款期較短，一般只需兩年便可回款，故內部回報率可達 20% 以上，與其他地區相若，甚至更高。

趙凱指出，目前天津保障房還有 77 萬平方米仍未開工，預計最快今年底或明年年初分批開工，總工程投資額將約為 38 億元，同樣採用「資本金 BT 模式」。

周志軻續稱，公司目前於天津、重慶、溫州、漳州、杭州及無錫均有保障房項目，除天津採用「資本金 BT 模式」，其他地方均以「BT 模式」建造——即項目總建造價均由公司融資支付，同樣由政府營運，待項目完全後，政府將於四年內分批還款予公司。由於回款期較長，故毛利率可達 10% 以上，內部回報亦約為 20%。

周志軻表示，公司目前於全國在手工程金額約 250 億元，當中 70% (約 170 億元) 為保障房項目。他預料，至今年底仍需投入 10 多億元資金，但強調因今年 7 月才完成股本融資，故明年底前不會再有股本融資計劃，但會進行銀行貸款。他說，公司目前淨負債率逾 10%，預料年底淨負債率將逾 20%，與去年相若。

## 中海外料華東銷售 250 億

【本報記者陳萍花上海、蘇州和杭州報道】中國海外 (00688) 今年銷售成績續靚，華東區董事兼營銷總監周園透露，華東區 6 個城市中，以上海、蘇州和杭州今年銷售最為理想，銷售額分別就達 55 億、50 億及 42 億元 (人民幣，下同)，同比升幅均超過半成，她預料華東區全年銷售額可逾 250 億元。

中央實施樓市調控以來，華東區可謂是調控重災區，但中海外於華東區的銷售卻節節領先，追根究底是集團「以快打慢」的銷售政策取得成效。中海外蘇州公司董事兼助理總經理鄭建升表示，去年包括上海、杭州、蘇州、南京、南昌和寧波等華東地區城市銷售面對很大壓力，最終僅僅完成集團給予的任務：「當時市場都在採取觀望態度，(買家) 大都不敢妄動，擔心買了後會再降價，以致虧本，很多公司都走一步看一步，很迷茫。」

不過，今年則採取「快」的政策，在年初時便加大力度推售項目，但決不加價也不降價，以堅定買家的信心，這一招取得很好成績，特別 5、6 月的銷售尤佳，故今年華東區多個城市都提早完成集團下達的任務。中海外今年中更上調全年銷售目標至 1000 億元；截至 9 月底，整體銷售額已達 919 億元，其中華東區銷售最亮麗，首三季達 217.63 億元，較去年全年的 174.95 億元上升 24.4%。

鄭建升又稱，蘇州公司今年上半年銷售就達到 32 億元，為當地銷售冠軍，而今年首 10 個月的銷售已逾 50 億元，較去年全年 44 億元上升 25%，他預料今年蘇州公司全年銷售可達 55 億元，同時努力爭取 60 億元。而上海和杭州今年首 10 個月的銷售亦達 55 億和 42 億元，分別較去年全年大升 83.3% 和 90.9%。周園表示，有信心上海今年銷售目標可達 60 億元。



▲華東區董事兼營銷總監周園預料，華東區今年全年銷售額可達 250 億元人民幣 本報攝

## 滙控純利料最多倒退 28%



### 滙控第三季業績預測

大行	純利預測 (變動)	稅前純利 (變動)	目標價	評級
瑞信	39.51 億元 (-24.34 億元)	54.43 億元 (-23.93%)	跑贏大市	610 便士
野村	39.46 億元 (-24.44%)	54.48 億元 (-23.86%)	650 便士	買入
建銀國際	38.78 億元 (-25.74%)	52.95 億元 (-26.00%)	78 港元	中性
高盛	無提供 (不適用)	53.80 億元 (-24.81%)	820 便士	買入
德銀	無提供 (不適用)	50.23 億元 (-29.80%)	80 港元	持有
美銀美林	無提供 (不適用)	無提供 (不適用)	550 便士	跑輸大市

註：由於各大行的計算基準有異，按年變動計算統一以滙控去年第三季數字為準。滙控去年第三季純利為 52.22 億元，稅前純利則為 71.55 億元。

滙控將於今日公布第三季度業績。市場焦點全在滙控還需就還款保障保險 (PPI) 的不當銷售撥備多少，及與美國監管機構就洗黑錢的談判進度。外電報道，滙控第三季就 PPI 的撥備將增加 1.5 億元英鎊 (約 18.6 億港元)，而集團早已就 PPI 作 11 億元英鎊 (約 136.6 億港元) 的撥備。彭博資料顯示，滙控第三季純利預期介乎 37.29 億元至 42.24 億美元 (下同)，按年倒退 19.11% 至 28.59%。

今年上半年，滙控分別就 PPI 不當銷售向英國客戶賠償，及為美國洗黑錢一事，分別撥備 13 億元及 7 億元，合共撥備 20 億元。行政總裁歐智華當時就曾警告，最終罰款或遠遠超過有關數字。

英國《獨立報》報道，雖然預期滙控將公布的業績比同業理想，但市場的焦點全在滙控需就還款保障保險 (PPI) 的不當銷售賠償多少，及與美國 11 個監管機構就洗黑錢的談判進度。但該報稱，滙控於 PPI 市場的佔有率不大，加上早已於

2007 年停止銷售，故有關撥備即使上升到 2 至 3 億元英鎊，亦不會帶來太大衝擊。

對於滙控第三季業績，大行普遍預期滙控業績將保持平穩。德銀發表報告稱，剔除自身債務公允值的變動、一次性收益、英美兩地賠償罰款，以及重組開支後，預期滙控第三季稅前盈利為 50 億美元。德銀稱，今次季績焦點在於集團環球銀行及資本市場 (GBM) 及零售銀行與財富管理 (RBWM) 業務的盈利能力；在美國房地產市場復蘇下的信貸走勢；在美涉洗黑錢案的進展，及成本控制情況。

美林美銀則以「失望空間有限」為題，預期滙控的第三季表現平穩，主要由於於投資活動恢復、強勁的成本控制，及壞帳水平降低。但該行認為，預期 Q3 將繼續影響滙控的淨息差，預期貸款增長將令人失望，為集團 2013 年業績帶來壓力，故維持跑輸大市預測。

此外，《星期日電訊報》昨報道，隨着國際會計準則理事會明年實施新制度，英國銀行將需為此集資數以 10 億英鎊。報道未有引述資料來源，但指有關會計準則的改動，將迫使銀行提早確認貸款減值，料銀行的貸款減值準備將大升 30% 至 100%，而滙控、巴克萊、萊斯銀行及蘇格蘭皇家銀行將需要更多的資本。