

大公報 經濟

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

經濟新聞提要

- 液化氣船日租料高位回落 B2
- 團購神話注定破滅 B3
- 港商拓新興市場如尋寶 B4
- A股短期弱勢難改 B5

德福呎售 9424 十日兩破頂

二手樓價乾升 周末成交僅 9 宗

政府推出「雙辣招」後，二手交投量銳減，惟部分買家「嗜辣」甘願高追，令二手呈「乾升」局面。九龍灣德福花園再創癩價，昨天錄呎價 9424 元成交，為 10 日內第 2 度破頂，刷新屋苑歷史最貴紀錄；沙田希爾頓中心則錄撻訂重售，成交價亦創新高。

本報記者 林惠芳

儘管多個屋苑陷入零成交困局，但換機客仍勇於搶貨。美聯物業營業經理胡善恒透露，德福花園 N 座高層 12 室，面積 629 方呎，以 592.8 萬元易手，折合呎價高見 9424 元，打破了 K 座高層 08 室上月底造出的每呎 9226 元紀錄，創屋苑歷史呎價新高。據悉，原業主於 1994 年以 283 萬元購入上址，帳面大賺 309.8 萬元。

睇樓量彈 50% 叫價硬淨

香港置業營業經理楊潤彬表示，德福花園過去周末睇樓量回升約 50%，但業主叫價態度仍然強硬，甚至只提供 1 至 2% 的議價空間，導致踏入 12 月份以後買賣仍然膠着，本月暫時只錄上述 1 宗買賣。

事實上，政府拋出辣招後，不少買家已「縮沙」甚至撻訂，但在盤源短缺下，個別撻訂貨減價後仍創高價。美聯物業高級營業經理陳國良透露，沙田希爾頓中心 D 座低層 8 室，面積 757 方呎，政府 10 月底出招後，獲買家以約 469 萬承接，但買家後來「縮沙」撻訂，訂金約 10 萬元，原業主隨即減價放盤，近日獲買家以 459 萬元購入，折合呎價 6063 元，造價創出屋苑 3 房最高。據了解，原業主於 09 年以 263 萬元購入上址，帳面獲利約 196 萬元。

馬鞍山銀湖天峰亦刷新高價。世紀 21 奇豐分行經理趙詠欣指，烏溪沙銀湖天峰 2 座中層 E 室，面積 792 方呎，屬兩房半間隔，新近以 590 萬元易手，創同類單位歷史最高。

不過，受到價高兼政府出招影響，全港住宅買賣幾乎癱瘓，樓價呈「乾升」困局。據中原地產統計，十大屋苑於過去周末只錄 9 宗成交，按周跌兩宗，創今年周末成交量第 4 低，買賣非常淡靜。

九龍四指標屋苑「捧蛋」

市場觀望長沙灣新盤開售成績，九龍區市況非常呆滯，區內 4 個指標屋苑全數「捧蛋」，包括紅磡黃埔花園、荔枝角美孚新邨、藍田麗港城及將軍澳新都城。而港島區 3 個屋苑包括鯉魚涌太古城、康怡花園及鴨脷洲海怡半島亦僅各錄 1 宗買賣。反觀，在上車客力撐下，天水圍嘉湖山莊表現出色，錄得 5 宗成交，表現獨當一面。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑認為，調控樓市新措施發揮力量，BSD（買家印花稅）成功杜絕非本港買家，二手交投現以本港用家為主，預計大市淡靜氣氛將持續至本年底。

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興亦表示，政府雙辣招推出已超過 1 個月，消息消化後二手交投仍處於低位，可見辣招對打擊市場產生一定作用。由於現時業主信心仍在，樓價企穩，僅部分買家因實際住屋需要而入市，在此氣氛下，市場購買力可能要積聚至下年農曆新年後才有望釋放。



一號西九龍頂層呎價 11221 元

政府出招影響下，發展商新盤特色單位訂價保守。長實長沙灣新盤一號，西九龍首度推出頂層連天台單位，扣除一成即供折扣優惠後，即供呎價由 11221 元起，與其他高層標準戶相比僅貴 5% 至 13% 不等。發展商明言，今次訂價「忍手」，另項目已收逾 400 票，最快周三開售。

一號，西九龍開售前繼續加推，昨公布 60 個單位售價，據價單顯示，該批單位包括 1 座 A、C、D 室，以及 2 座 A 及 D 室，建期及即供平均呎價分別為 11116 及 10531 元。長實地產投資董事黃思聰表示，今次屬原價加推，只按樓層因素調整呎價，買家同樣可享之前建期 5% 及即供 10% 的樓價折扣。

黃氏稱，項目展銷廳在周末兩日以來錄近千組客參觀，另已收票逾 400 張，又指部分已入標的準買家有機會買多於一伙。他指項目最快周三開售，會將今次開價的 60 伙與之前 100 伙一併推售。

發展商今次加推單位中包括 4 個連天台的特色戶。其中售價及呎價最平的特色單位為 1 座 45 樓 D 室，面積 927 方呎，連 184 方呎天台，即供售價則為 1309.5 萬元，呎價 11221 元；最貴的則為 2 座 45 樓 A 室，建築面積 1303 方呎，天台面積 500 方呎，即供售價 1711.8 萬元，呎價 13137 元。

黃思聰承認今次推出的特色單位訂價「忍手」，稱公司向來不是要將特色戶包裝後再以天價發售。事實上，今次推出的特色戶全數位於 45 樓，若與低一層、即 43 樓的同類單位比較，特色戶僅貴 4.7% 至 12.8% 不等。

至於同區西九四小龍屋苑中，呎價最貴的特色單位為宇晴軒 6 座低層連平台單位，面積 615 方呎，平台面積 492 方呎，在 10

十大屋苑過去兩日買賣

地區	屋苑	過去兩日(伙)	前周同期(伙)	平均呎價(元)	按周變幅(均呎價)
鯉魚涌	太古城	1	0	12050	—
鯉魚涌	康怡花園	1	0	9100	—
鴨脷洲	海怡半島	1	0	9298	—
荔枝角	美孚新邨	0	4	—	—
藍田	麗港城	0	0	—	—
紅磡	黃埔花園	0	1	—	—
將軍澳	新都城	0	2	—	—
沙田	沙田第一城	1	2	7848	+4.1%
天水圍	嘉湖山莊	5	2	4220	+3.7%
東涌	映灣園	0	0	—	—
合計		9	11	—	-18.2%

◀ 九龍灣德福花園叫價硬淨

月底政府出招前以呎價 10650 元成交，涉資約 655 萬元。

其他新盤則交投慘淡，周末兩日市場僅錄約 15 宗成交，當中主要為恒地（00012）夥新世界（00017）的元朗尚悅，共沽 9 伙；黃大仙現崇山則沽 4 伙。另外，紅磡昇御門及白石角濠玥、天賦海灣同錄 4 宗及 1 宗成交。



▲ 一號，西九龍位於紅磡的展銷廳，過去兩日錄近千組客參觀

本周重要經濟數據

日期	事項
周一	中國：11 月份官方非製造業 PMI 滙豐製造業 PMI
	美國：11 月份 ISM 製造業指數
周三	中國：11 月份滙豐非製造業 PMI
	美國：10 月份工廠訂單
周五	美國：11 月份失業率 密歇根大學消費者信心指數

港股告別 9 月、10 月份單邊升市，11 月份震盪上升 388 點。展望 12 月份，證券界普遍相信市況仍以上落市格局，大型一線股走勢橫行，但二、三線行業股卻有望「異軍突出」，在概念輪流炒下，細價內房股短線可望在追落後下，有望跑贏大市。

歐洲經濟不明朗，歐債未完全獲得解決，而美國「財政懸崖」依然懸而未決，但並沒有影響市場風險胃納。經調查機構 EPFR 追蹤後發現，上週流入股票基金的熱錢達到 148.6 億美元，是 2008 年以來第二高；同時流入金額是過去 10 個星期首次超出債券基金。風險更高的新興市場股票基金流入額佔到 30.1 億美元，是 10 個星期最多。

分析員指出，投資者普遍認定美國「財政懸崖」將會有驚無險的獲得解決，不虞打擊美國經濟復蘇步伐，而歐洲債務問題暫時平靜下來，所以吸引投資者加碼把資金調回至股市，藉此賺取較高回報。港股方面，大市氣氛仍偏向正面，個別行業股份可望會跑出，其間看好股價落後的二、三線內房股，內地超市股亦見蠢蠢欲動，值得留意。

不過，金利豐證券研究部董事黃德凡則認為，在行業股份輪流炒作下，多個行業股份已經升至高位，所以出現未必再重複個別行業股份被炒爆的情況。整體港股市況方面，黃德凡相信，恒指在 12 月份會在 21800 點至 22150 點間上落；即使美國民主、共和兩黨就「財政懸崖」談判過程出現反覆，也不會對股票市場造成太大影響。

另外，群益證券發表報告，預測恒指 12 月的上落區間介乎 21000 點至 23000 點。群益表示，十八大閉幕後，中國經濟已確認回穩，而最新製造業 PMI 驗證製造業活動回穩，相信投資者會開始上調中資企業明年盈利預估，只要投資人風險胃納進一步擴大，海外資金將進一步提升港股投資配置比重。

華南城 200 億合肥建項目



柏永攝

簡訊

銀基半年盈轉虧蝕 1.7 億

銀基集團（00886）公布截至今年 9 月 30 日止中期業績，期內由盈利轉為虧損至約 1.77 億元，去年同期錄得純利約 4.07 億元；每股虧損 14.52 仙，不派中期息。

公司稱，集團收益主要來自銷售高檔酒類。期內集團錄得總收益 2.35 億元，按年減少 85.4%。收益減少，主要是由於酒業市場環境欠佳及前期經銷商普遍看好高檔白酒銷售，庫存較多尚未消化，引致集團的產品銷售相應下跌。集團相信隨着白酒旺季的消耗，

業界各經銷商之庫存已逐漸下降，下半年財政年度的營商環境將有所改善。

新時代購貴州舜堯能源

新時代能源（00166）宣布其間接全資附屬深圳中港新時代能源公司向黎作義、黎作軍、張超林及張志超收購貴州舜堯能源投資公司全部股本權益，代價為 3500 萬元人民幣（約 4356 萬港元）。公司向賣家發行兩批可換股債券支付部分收購代價，合共 1800 萬元人民幣，年期 1 年，利息每年 3%。

海隆向中石化供應鑽桿

綜合油田設備和服務供應商海隆控股（01623）

【本報記者柏永合肥二日電】華南城（01668）總投資約 200 億元（人民幣，下同）的「合肥華南城」項目昨日在安徽合肥舉行簽約儀式。據悉，「合肥華南城」是港資企業迄今在安徽單體投資最大的高質物流項目，一期將於 2013 年擇期開工建設。

「合肥華南城」位於合肥市肥西縣新時代能源範圍與紫蓬鎮交匯處，規劃總淨地面積 10 平方公里，總建築面積約 2000 萬平方米。項目將分期發展，首期 2013 年開工建設，預計整個項目發展需時超過 10 年。華南城董事長鄭松興在簽約儀式上指出，該項目可增加 5 萬個創業機會、20 萬個就業崗位、數 10 億元稅收。華南城目前在深圳、南

寧、南昌、西安、河源、哈爾濱和鄭州等 7 個城市建有項目，「合肥華南城」是該公司在內地的第 8 個項目。安徽省省長李斌出席簽約儀式時表示，支持華南城在安徽投資。她說，安徽區位優勢明顯，面臨國家推進中部崛起戰略等多重發展機遇，今年以來全省經濟保持較快增長，前三季度實現生產總值 12562.3 億元，比去年同期增長 12%，情況明顯好於全國，領先中部。

另外，華南城宣布，擬以 5 億元收購「哈爾濱毅德」全部股權。哈爾濱毅德主要從事開發哈爾濱道外區、總佔地約 27 萬平方米的土地，成為物流及貿易中心。

華油中標哈國鑽井項目

華油能源（01251）上市公司及其附屬公司已成功中標，將為 Enir-oil LLC 位於哈薩克斯坦曼吉斯套州的油田提供 5 口井的鑽井總包服務，該項目單井設計深度 3800 米，合同總金額約 3600 萬美元。

昨宣布，與中石化簽訂長期戰略供應商合作協議，並成為中石化鑽桿產品的唯一戰略供應商。中國石化和海隆將在資源及市場合作、技術開發及應用、資訊共用、商務及物流管理等方面開展廣泛交流與合作。

2012 年 11 月 26 日，海隆與中石化簽訂了戰略合作協議，合作期限為三年，從簽字之日起生效。

明年或有 20% 增長，而明年佣金比率基本維持在 0.11% 至 0.12% 的水平。他認為，隨着外資券商在港開始收縮，並配合政策扶持，香港中資券商的春天已經到來。

RQFII（人民幣合格境外投資者）規模將由目前的 700 億元（人民幣，下同）增加 2000 億至 2700 億元。閻峰稱，國泰君安也在考慮申請新產品，相信擴大額度後不只是申請 RQFII 資格的人多了，產品也更加多樣化。「首批固定收益產品，第二批 ETF 等都是方向性的。未來會有不限方向類產品推出，包括投資股票型基金等類型。」他說。

市場憂慮掀券商結業潮

閻峰：門檻應提高促合併

本報記者 房宜萍

商超過 500 家，而內地僅為 110 多家。他認為，過多券商容易魚目混珠，很難保證服務質素。他建議提升准入門檻，如成立公司有 5 億港元投入等，令小券商逐漸自動合併。

「如同開一個小餐廳，由於投入資源較少，自然難以保證質素。而大型餐廳因為投入較多，相信經營前已經有周密規劃。」他比喻說。

閻峰又說，相關政府機構應推出利好措施，以改善券商的經營環境，比如禁止非券商類的銀行從事經紀業務。他建議，銀行應該設立獨立公司從事經紀業務，如中銀國際及建銀國際等以保證服務的專業化。閻峰預計，佔國泰君安超過三成的買賣及經紀業

香港近期首現券商歇業，令行業憂慮引發一輪結業潮。有業界人士分析，未來將會有更多本地券商陸續宣告結業。國泰君安（01788）副主席兼行政總裁閻峰（見圖），接受本報專訪時建議，相關監管機構應該提升券商准入門檻，從根本上改善本地券商的經營環境。

香港券商為求生存，自今年年初以來便開始了激烈的減價戰，佣金價格已經從兩年前固有交易額的 0.25% 一路下調，目前市場最低已降至 0.05%。閻峰強調，目前本港證券公司准入門檻過低，香港就有券



細價內房股短線或熱炒