

大公報 經濟

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

經濟新聞提要

- 大市曙光已現 A18
- 滙控盈利料倒退3% A19
- 蘋果零件供應商居安思危 A22
- 劉遵義：美退市影響中國有限 A24

「辣招」影響入市意欲 發展商調整訂價策略

新世界削銷售目標14%

政府連環為樓市「加辣」，影響發展商推盤，繼龍頭新地(00016)率先調低銷售目標後，今年雄心壯志部署10盤出擊的新世界(00017)，亦因而調低銷售目標，由原先估計今個財政年度(截至6月底止)可達140至150億元，削至120至130億元，減幅達14%，成為本港第二間藍籌調低目標收益。新世界承認降目標與「辣招」有關，但不會因此而被打亂推盤部署及買地意欲，並矢言要透過增加土地儲備、內部改革及提升樓盤質素，目標於3至5年內重返地產界三甲之列。

本報記者 梁穎賢

政府過去4個月兩度出招，去年10月底實施「雙辣招」，樓價升勢稍緩後又癩過，逼得政府上周再「加辣」。新世界執行董事兼聯席總經理鄭志剛明言，政府今次出招與去年10月底略有不同，今次旨在打擊第二套房，並非單純針對一手市場，個別類型物業均受波及。在銀行嚴審借貸下，買家難免變得審慎，相比之下，多由家支撐的400萬至500萬的細價樓影響較低，高價樓買家會趨保守。

鄭志剛又稱，去年政府出招後首月，集團樓盤銷售明顯放慢，今次出招對買家心理有一定動搖，相信措施具體效用需時兩至三個月始能浮現，集團不會因出招而改變推盤部署，亦不會只推細單位，樓盤的訂價會因應地段及需求，如柯士甸站項目不會「夾硬」變策開細則。

年底前擬推10盤涉逾4000伙

他稱，集團年底前會按計劃推出10個新盤，涉及逾4000個單位。其中8個部署於本財年度(即6月底前)出擊，涉及2800個單位，只要取得售樓紙及準備就緒即推出市場。包括元朗4個盤及夥會德豐地產合作的九龍柯士甸站項目，唐人新村柏巒打頭陣3月開賣，同區濠林將緊隨其後；跑馬地桂芳街及堅尼地城南里屬港島罕有供應，有意透過集團研究中的上線下線

(網上及前線)計劃多角度推廣，詳情暫先賣關子。不過他坦承「加辣」會影響集團的訂價策略，無奈要調低本財年銷售目標，由原先預算140至150億元削至120至130億元，減幅達14%，而集團至今的銷售額已達目標一半。

至於北角上下繼園里及天后廟道新東方臺重建項目，籌備明年出賣，該兩盤總投資額約40億元，新東方臺將是集團明年重點開賣的重頭戲。

矢言5年內重返地產界三甲

自從鄭志剛執掌新世界進行一輪改革後，集團子人脫胎換骨煥然一新的形象，無論實業及投地顯著較前積極，其父集團主席鄭家純早前更豪言新世界要重返地產界的三甲，「阿爸落柯打，阿仔要做嘢」。鄭志剛侃侃談集團重奪三甲大計，首要先積極增加土地儲備，若然無地便無樓可賣，何來籌碼與其他行家爭長短；其次提升樓盤質素，無論交樓水準、物業綠化、用料建材要做到最好，盡量減低客人投訴提升樓盤定位，以「省視」新世界的招牌，同時透過內部改革整合，打造一套團隊新思維保障樓盤的持續發展，銳意建立口碑，冀可於3至5年內達成目標。



▲鄭志剛稱樓市「辣招」影響集團樓盤訂價策略，今個財政年度的銷售額目標相應下調
本報記者 林良堅攝

新世界擬今年年底前推售10新盤

樓盤	伙數	賣點
元朗唐人新村路柏巒	51	每戶配以罕有獨立電梯、私人車位、花園及天台
元朗濠林	236(29幢花園大屋/207伙分層)	邀得本地藝術家林東鵬創作四件藝術品放置於會所
元朗濠柏	1620	鄰近西鐵朗屏站及輕鐵豐年路、康樂路
洪水橋項目	98(8幢花園大屋/90伙分層單位)	毗鄰洪水橋輕鐵站
馬鞍山迎海2期	865	位處烏溪沙天然雙灣半島
柯士甸站項目地盤C	576	港鐵柯士甸站上蓋，連接港深廣高速鐵路及機場快線
堅尼地城南里8號	100	坐擁中西區11黃金名校網
跑馬地桂芳街8號	156	位處跑馬地傳統豪宅地段
北角上下繼園里	611	北角半山近年罕見的大型供應
天后廟道新東方臺	364	集團另一個重點打造的豪宅盤
總數	4677伙	

贊成廢除勾地制

政府為顯示增加供應決心，出手廢除推行14年的勾地機制，發展商有讚有彈，也有學者憂慮供應過恐重蹈8萬5覆轍。鄭志剛則不表贊同，政府已公布46幅地皮提供1.36萬伙，即使連同港鐵及市建局項目也是2.58萬，與8.5萬這個數字相差一大截，況且今年出售的地皮要末來3至4年陸續供應，而非一次過推出市場，到時需求配合的話，看不到市場潛在8萬5的危機。

他續說，香港樓市不能單聯供應，需求與供應息息相關，個別供應缺乏的地段如港島、南灣等珍貴地段，根本不受整體供應增加影響。廢除勾地機制後，政府採招標出售地皮，令市場透明度增加屬好事，何況市場對勾地不再熱切，對集團入地也沒大影響，直言集團「一向好少勾地」，多數參與政府主動推出的投標，對上一次與萬科聯手投得地皮，互相在內地及香港起協調作用，亦可互相學習。

對於政府取消勾地機制，重執賣地主導權，地產建設商會執委會主席梁志堅認為，政府於過去2年已定期主動推地，所以取消勾地對發展商影響不大，但政府多次推出辣招，不排除個別地產商會輕微減價推盤。

梁志堅表示，政府於過去2年已經定期推出土地招標，勾地與賣地雙軌並行，當時已經主導土地供應，現時改為全面因應市場需要推地，可以更適當評估市場。他呼籲買家入市需應審慎考慮供款能力。

改革老牌子 走向年輕活力

自從鄭家純及兒子鄭志剛執掌新世界集團後，兩父子便積極進行一輪深入改革，矢言無論是內部管理制度、建樓質量，還是企業形象，都要予人更好的感覺，目標重返行業三甲。鄭志剛表示，過去兩年，集團無論在社會公益，還是企業品質和文化方面都做了很多工夫，自己每天都忙得不可開交，更笑言自己執掌新世界後已瘦了17磅。

他指出，兩父子入場後，經過兩年的改革，集團已改變了很多，現在變得更新年輕化，更有活力。而內部管理系統亦更電腦及數碼化，隨時可以看到未來三至五年的買地及賣樓計劃，同時內部溝通變得更快捷方便。被問及「父子兵」積極改革，會否引起老臣子不滿，鄭表示，改革不代表否認老臣子過去的功勞，而是在尊重和保留原有文化上，如何做得更好完善，「因為集團有40年歷史，老臣子如一本字典，其經驗對集團發展好重要。」

他更謙稱，自己是後輩，亦會經常向老臣子請教，因為其分析會更強更全面：「當明白他們的價值，你便會很珍惜，故改革不會引起衝突。」

由於鄭志剛工作範疇廣泛，包括新世界百貨(00825)的百貨零售業、周大福(01929)的珠寶業、內房新世界中國(00917)，以及本港地產新世界集團(00017)，難怪他慨嘆不夠時間用，加上經常要走走走去，所以說自己執掌集團以來已瘦了17磅。至於自己最喜愛哪項工作，他則謙稱，每範疇都有其困難及學習之處，要視乎項目涉及的題目而定，但坦言自己對零售百貨較為熟悉。

被問及現時如何評價自己的表現時，他則表示，對自己要求高，以一百分為滿分，自己只值五十分，希望以後可以更好地管理時間，有效地完成更多工作，自己亦可以多運動，有健壯體魄應付更多會議。

十屋苑周末交投急跌35%

政府上周宣布取消勾地，以顯示增加供應的決心，令全城二手樓水盡鴨飛。過去的周六日，馬鞍山區及長沙灣「四小龍」均「交白卷」，太古城已連續4日未發售，而十大屋苑更半數吞蛋，合共只得11宗買賣，按周急瀉35%，新盤銷情亦跌10%至不足60宗，有代理慨嘆現時靠住宅租賃「吊鹽水」。

據中原地產數字，十大屋苑於過去2日只錄11宗成交，按周急瀉35.3%，其中半數屋苑零成交，包括太古城、鴨脷洲海怡半島、荔枝角美孚新邨、紅磡黃埔花園及東涌映灣園等。十大屋苑只靠沙田第一城及嘉湖山莊支撐大局，兩個屋苑分別錄3宗及5宗成交。

值得留意的是，美孚新邨及黃埔花園已連續4個周末「交白卷」，映灣園亦連續2周零成交。而整體地區而言，過去周六日全城瀟灑觀望氣氛，最嚴峻為馬鞍山區。利嘉閣地產聯席董事楊震霆透露，馬鞍山全區於過去2日未錄買賣，比前周雙辣公布後2宗還要差，現時惟有靠住宅租賃支撐，希望待走勢明朗化後，買家會重拾入市步伐。

鴨脷洲區主要私樓亦「食白果」，利嘉閣地產分行經理邵俊明表示，海怡半島、深灣軒及南灣於過去2日未錄買賣，情況比前周六日的1宗更淡，預料買賣雙方仍要消化新措施對市場帶來的影響。長沙灣區方面，香

港置業營業經理何永光表示，長沙灣「四小龍」不少業主不願減價，買家寧願觀望後市，導致過去周末「捧蛋」。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，政府早前推出的新雙辣發揮功效，買家恐遲買會平，令入市態度變得猶豫，預計市場會多觀望一段時間，待看透新招的調控威力後，才有入市方向。

然而，二手屋苑仍錄零星破頂價，消息指，將軍澳蔚藍灣畔7座高層C室，實用491方呎，建築656方呎，以617萬元獲買家購入，折合實用呎價12566元，建築呎價9405元，屬屋苑2房新高，原業主持貨近4年，帳面大賺279萬元。

同時，內地客無懼新辣招入市。中原地產分區營業經理謝明亮表示，嘉湖山莊麗湖居5座高層D室，實用544方呎，建築709方呎，獲內地買家以330萬元承接，實用呎價6066元，建築呎價4654元，買家需繳15% BSD稅款約49.5萬元及雙倍從價印花稅約14.85萬元，合共64.35萬元。

新盤方面，鑑於市場缺乏焦點，各一手盤過去2日共賣約55伙，按周下跌約10%，其中以元朗尚悅賣35伙較突出，市傳同區譽88亦賣約10伙。



HUI XIAN REIT

匯賢產業信託

匯賢產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

股份代號：87001

2012年度全年業績摘要

唯一在香港上市的人民幣計價房地產投資信託基金(REIT)

匯賢產業信託於2012年受惠於：

- 中國穩健的經濟基礎
- 資產的內部增長及擴大
- 人民幣離岸業務迅速發展

分派收益率：5.76%*

總收益：人民幣 26.48 億元
每基金單位分派：人民幣 0.2392 元

匯賢產業信託(股份代號：87001)的資產業務涵蓋於中國內地之零售、寫字樓、服務式公寓及酒店四大部分，包括850萬平方呎的北京東方廣場(東方新天地、東方經貿城、東方豪庭公寓及北京東方君悅大酒店)及瀋陽麗都索菲特酒店。

* 按2012年12月31日匯賢產業信託基金單位的收市價及2012年1月1日至12月31日止年度的實際分派金額計算。

本文所載資料不構成受監管之業績公告。有關業績公告全文已上載於匯賢產業信託之網站：www.huixianreit.com及香港交易及結算有限公司之網站 www.hkexnews.hk。