

「師奶兵團」轉戰工商舖

美聯：工廈回報4.6厘 勝小型住宅

香港文匯報訊（記者 周穎）政府上月推出遏止住宅短炒措施，令一向習慣炒賣住宅的「師奶兵團」也轉投工商舖市場。據美聯工商舖指出，自政策推出至本月中，該行接獲120個住宅投資者查詢投資工商舖事宜，較平時上升約40%，主要是來自美孚新邨、太古城及沙田第一城等大型屋邨的住宅炒家。該行預期，明年工廈市場集合眾多利好因素，上半年成交量將會較今年同期增長兩成，售價則可於期內錄得8%至10%升幅。

美聯工商舖行政總裁黃子華昨表示，隨著住宅短期交易須要繳交額外印花稅，部分住宅資金將會流入工商舖市場，工廈單位是其中一項受追捧的目標。該行在住宅物業額外印花稅公布後，11月22日至12月18日期間合共接獲約120個住宅查詢購買工廈物業事宜，較平時增約40%，主要是來自美孚新邨、太古城及沙田第一城等大型屋邨的住宅炒家。查詢客戶中，以意欲購買300萬元以下的客戶最多，為62%；計劃以300萬元至500萬元購買工廈物業的佔約29%；約99%對500萬元以上的工廈有興趣。

住宅炒家查詢激增40%

黃氏續稱，工廈物業售價低水，500萬元以下的成交佔逾80%，細碼貨源充足。此外，工廈租金回報表現不俗，差餉物業報告指出工廈物業平均回報達4.6厘，較中、小型住宅約3.9厘的回報水平更理想。因此，不少細碼資金會在工廈市場尋求低水、回報高的投資機會。

他並預期，經濟向好，熱錢流入，加上低息環境持續，仍會有大量資金以「磚頭」為出路。工

廈投資氣氛在明年上半年可能比今年同期更暢旺，除細碼工廈獲住宅資金支持外，大碼成交亦會非常突出，發展商及投資財團必定會加快吸納發展地盤的步伐，令全幢、業權集中的工廈盤源更為吃香，造價相信會更加突出。在大、細碼資金同步夾擊，成交量有望較今年同期增長20%；分層單位的工廈售價將維持不俗升勢，升約8%至10%；租金走勢平穩，升約3%至5%。

成交料增20% 價升10%

回顧今樓工廈市道，美聯工商營業董事鄧永堅表示，今年工廈市道量價俱升，投資氣氛濃厚。據土地註冊處數字，截至12月18日，工廈註冊量達6,811宗，涉及金額達234.34億元。他估計至年底的註冊量可達7,065宗，金額達244億元，分別較去年上升約48%及72%，註冊額創14年新紀錄。

至於摸貨表現，截至12月18日，工廈年內合共錄得約495宗摸貨註冊量，涉及金額約15.16億元，估計至年底摸貨量會達至516宗，較去年全年高118%；註冊金額達15.99億元，同樣創近14年的新高，且高於去年約189%。



美聯工商舖行政總裁黃子華(中)表示，熱錢流入，加上低息環境持續，市場明年續有大量資金以磚頭為出路。香港文匯報記者周穎攝

資深炒家虎視筍盤

新聞背後

好，估計會有10%至20%上升空間。政府出招成功打擊炒風後，市場資金充裕，物業市場仍然是保值首選。美聯集團主席黃建業認為，明年樓市仍然看好，預期樓價將上升11%，當中寫字樓物業升幅會跑贏大市。另一邊廂，有人看淡住宅市場，決定走為上着。耀才證券主席葉茂林估計，工商舖物業發展較大，相信會有不俗升幅。惟集團近日已不斷套現，並將80%資金轉投至股票市場。

黃建業料寫字樓跑贏大市

自政府辣招出台後，炒樓可謂已經絕跡，太子鐘表珠寶主席鄧鉅明直指，住宅短炒已經「玩完」。睇好明年工商市場較住宅物業表現更勝一籌，樓價有上升潛力。小巴大王馬亞木亦認同說法，預計明年住宅市場未必有大升幅，相對工商寫字樓及舖位會較為睇

陳清白指低市價10%入市

雖然政府新招出台後，市民開始逐步消化消息，相信樓價減幅有限，資深投資者陳清白建議買家可以考慮入市。個人現階段對樓市態度較為保守，若有筍盤低於市價10%，才考慮入市，同時舊樓較為有興趣。

嘉華滬地產業務邁收成期



嘉華國際計劃把慧芝湖花園3期19座發展為服務式住宅，用作收租用途。香港文匯報記者趙建強攝

香港文匯報訊（記者 趙建強 上海報導）經過近8年發展，嘉華集團於上海的住宅業務開始進入收成期，多個新盤擬於明年部署推售，估計涉及樓面約20萬平方米。另外，建材業務方面，集團核心環保建材產品「礦渣微粉」明年生產量預期增長近50%至900萬噸，逐步成為該業

務主打產品。

慧芝湖花園加價推盤

嘉華國際(0173)日前上海住宅項目以慧芝湖花園3期為主，項目共設1,113伙單位，以90平方米單位為主。該盤12月初推出15座至17座共714伙，涉及樓面約6萬平方米，至今售出520伙，涉及樓面48,896平方米，套現17億元(人民幣，下同)，每平米均價約3.5萬元，價格創開北地區新高。嘉華營業及市場策劃董事陳玉成指，項目08年底推盤時，均價僅每平米2.1萬元。

慧芝湖花園為上海推出限購令後首個推出預售的大型新盤，房管局對此監管極為審慎，陳玉成稱，物業開盤首周的周末，單日仍售出480伙，創近期上海住宅項目銷售紀錄。他又稱，項目已申請18座預售文件，期望於農曆新年前推出，意向價將調升約每平米3.7萬元。至於項目最後一座——19座，涉及樓面約2萬平方米，預計發展為服務式住宅，並保留作收租用途。

嘉御庭或創徐匯新高

嘉華明年可推售項目，除慧芝湖花園最後一座外，尚有靜安區嘉天匯及徐匯區嘉御庭等。陳玉成表示，由於早期於內地投得的地皮尚要等待政府拆遷，發展進度較

慢，因此至明年方進入收成期；嘉天匯總樓面12.7萬平方米，涉及單位387伙，每平米意向價亦約8萬至11萬元；嘉御庭所處的建國西路，區內近10年沒有新盤推出，亦為市區罕有大型新盤，意向價每平米10萬至12萬元，估計可創區內新高。該項目涉及樓面約14.7萬平方米，共500伙單位。

陳玉成又指，公司於上海土儲尚包括閘行區嘉怡水岸，涉及樓面約20萬平方米，首期8萬平方米估計可於明年第三季推出，而今年3月剛投地的青浦區朱家角地，樓面地價約每平米1.4萬元，預計可發展500間獨立屋，2013年可推售。

「礦渣微粉」增產50%

至於建材業務方面，嘉華建材業務發展總監吳金滿表示，目前旗下主打環保建材產品「礦渣微粉」，年生產量約600萬噸，預計隨着5間新廠房於明年落成，廠房總數增至15間，年產量可達900萬噸。吳金滿稱，「礦渣微粉」為鐵礦生產廢料，與水泥、混凝土混合使用，可提高混凝土耐久性，而價錢一般為水泥的50%至80%，除可配合國家節能減排目標外，亦可減低水泥生產成本。目前公司與首鋼、馬鋼、寶鋼等多家大型國企合作生產。

港明年IPO集資 安永：保持4千億

香港文匯報訊（記者 廖毅然）港交所(0388)日前公布數據顯示本港今年新股集資額以4,100億元稱冠全球。安永昨日預計，今年IPO宗數將按年增加46%至95宗，而IPO融資額更高達4,500億元，比去年多81%。該行並料本港IPO市場明年仍活躍，集資額可達4,000億元；內地IPO市場也不容忽視，上交所或於明年推出國際板，有望帶動滬深兩地交易所的IPO集資額達6,000億元人民幣。

安永華南地區主管合夥人蔡偉榮表示，儘管面對新加坡交易所與澳洲交易所合併所帶來威脅，以及來自上海及深圳交易所的挑戰，惟港交所地位短期內難以被取代，並預計明年本港IPO市場仍活躍，集資額可達4,000億元。

A股公司南下趨勢加劇

蔡偉榮指，儘管明年未必有農業銀行(1288)及友邦(1299)等巨無霸在港上市，惟由於H股估值的上升，相信更多已在A股上市的公司將會來港上市，包括來自廣東及福建的民營企業。另外，延續今年成功招徠俄鋁(0486)及淡水河谷(6210)等外國企業來港上市的成功，明年將有更多來自外國的大型公司來港上市，特別是資源類企業。另外，金融服務業、零售消費業及工業類企業將是明年來港上市的主要企業類型。

他預計，本港明年IPO宗數將會超過100宗，當中以2億美元的項目為主，大型的項目將會越來越少。由於港交所已積極開拓不同地區的企業來源，因此其他交易所的挑戰不會削弱港交所競爭力。

滬深交易所正面挑戰

不過，來自內地的挑戰仍然不容忽視。深交所今年中小板IPO宗數為205宗，創業板有117宗，IPO數量為全球最多，安永預計其今年集資額為2970億元人民幣。上交所雖然只有25宗IPO，但集資額亦有1,870億元人民幣。蔡偉榮指出，由於政府扶持本土企業上市，深交所將繼續保持強勁勢頭。上海方面，商業銀行的上市進展亦將會加快。

另外，上海國際板有機會於明年推出，大型跨國公司有望成為國際板第一批「捧場客」，蔡偉榮因此預料，兩地交易所明年集資額合共將達6,000億元人民幣。



麗新冀政府增土地供應

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）兩發麵廠強拍風波受到市場關注，麗新發展(0488)收購太子基隆街54至56號項目更因而觸礁，至少需時14年後才符合8成的新強拍拍賣門檻。公司行政總裁劉樹仁(見圖)昨日於股東會表示，基於項目未能完成收購，集團內部正研究裝修已收購的單位租出，以免單位被「丟空」，直至該廈十多年後滿足8成強拍條件再申請強拍。

未符「強拍」 基隆街擬轉租

政府上月推出打擊炒風措施，劉樹仁指對集團影響輕微，因集團出售的物業中，投資者比例只有3至4成，並主要發展市區項目及預售樓花期較短，買家以自用及中長線投資為主，故歡迎有關措施推出。他並希望政府能增加土地供應，供發展商競投以增加土儲。

劉樹仁又指，公司旗下物業的租金水平較去年上升10%，以長沙灣廣場為例，去年租金收入為1.47億元，預計今年可升至約1.6億元。

憂宏調 滬穗推盤擬放緩

至於「麗新系」以內地業務為主的麗豐控股(1125)，公司執行董事鄭馨豪表示，現時內地土儲涉及樓面約1,000萬呎；除上海及廣州外，會積極在其他城市物色發展機會。不過，中央推出宏調，個人預料明年上海及廣州的銷售會稍為放緩，推售面積將減少20%。

鄭馨豪又指，目前公司在上海五月花住宅項目，總樓面面積為70萬呎，涉650個單位，未來一年，亦將於廣州推售約300個單位，涉約3萬平方米，中山亦將推出逾2,000個單位，相信來年公司銷售額可達20億元人民幣。投資物業方面，上海的香港廣場裝修後，租金收入上升7至8成，寫字樓及商場出租率更達到95%。

呂志和：成就靠努力 賺錢講「智慧」



呂志和(中)與兒子呂耀南(右二)、媳婦呂羅婉雯(右一)、呂耀南次子呂碩橋(左二)、三子呂皓均(左一)參觀復旦大學志和堂。香港文匯報記者趙建強攝

香港文匯報訊（記者 趙建強 上海報導）「捐錢係講心，唔需要深究捐款用途」，嘉華集團主席呂志和(見圖)多年來捐款無數，就是懷着一顆幫助別的心去做。對於政府「關愛基金」被多方批評，呂志和仍然主動提出捐款一億元，「做得好唔好，社會自然有決斷」，個人希望市民不要太多抨擊，亦無需太過吹捧。

「跑唔到第一 唔可以怨人」

呂志和日前於上海出席集團55周年活動期間接受香港傳媒訪問時表示，社會出現仇富情緒可以理解，「好似兩個女仔，一個找到個咁的男朋友，另一個自

然會妒忌」，惟他希望港人少一點埋怨，多一點努力，「跑唔到第一，唔可以怨人，亦唔可以恨」。他又指，如果前幾年買股票、買樓，現在已經賺逾數倍，因此賺錢是「智慧」問題。

對於本港樓價問題，呂志和舉例指，三十多年前，旺角一層樓約7,000餘元，亦有很多人買不起；去英國的機票，接近三個月的人工，大家都一樣捱過來，而且社會自由競爭，要賺錢仍要靠自己努力。

未來靠家族成員努力

呂志和認為，教育是興盛國家的大前提，因此多年來致力教育捐款，至今已先後捐助12間高等學府(內地5間、香港3間、澳門1間、美加3間)，並成立多個獎學金、捐助教學設施等。如05年透過中國教育部捐出4,500萬元，資助內地7個省市122間中小學重建、擴建、翻新，並於今年全部建成。香港文匯報亦與嘉華集團合作印刷一本名為《愛上學》的書本以作紀念。



呂志和(中)與兒子呂耀南(右二)、媳婦呂羅婉雯(右一)、呂耀南次子呂碩橋(左二)、三子呂皓均(左一)參觀復旦大學志和堂。香港文匯報記者趙建強攝

對於未來發展，呂志和笑說目前公司已於地產、建材、酒店及博彩業發展「已經足夠」，未來是否開拓更多行業，則要靠第二代、第三代家族成員的努力。他又告誡兒孫，作為中國人，一定要幫助國家發展。