

	漲跌(點)	漲跌%		漲跌(點)	漲跌%		漲跌(點)	漲跌%	
香港恒生指數	23156.97	+257.19 +1.12	深圳B股指數	845.47	+6.37 +0.76	悉尼普通股指數	5018.59	-0.85 -0.2	歐美股市(截至22:31)
滙深300指數	3248.53	+30.86 +0.96	深證成份指數	12884.87	+173.30 +1.36	新西蘭NZ50	3384.48	-5.61 -0.17	紐約道瓊斯指數
上海A股指數	3061.70	+25.83 +0.85	東京日經225指數	10808.29	+61.62 +0.57	雅加達綜合指數	3416.79	+0.02 +0.00	納斯達克指數
上海B股指數	313.35	+2.45 +0.79	台灣加權平均指數	8712.96	-8.97 -0.10	吉隆坡綜合指數	1506.30	+0.97 +0.06	倫敦富時100指數
上證綜合指數	2923.90	+24.66 +0.85	首爾綜合指數	1989.11	-21.41 -1.06	曼谷證交所指數	982.07	+13.58 +1.40	德國DAX指數
深圳A股指數	1342.58	+22.83 +1.73	新加坡海峽時報指數	3094.72	+14.06 +0.46	馬尼拉綜合指數	3812.04	+21.26 +0.56	法國CAC40指數

■專線：2873 8002 ■傳真：2873 3957 ■電郵：business@wenweipo.com ■網址：http://www.wenweipo.com ■地產版電話：2871 5302 ■地產版傳真：2814 0960

2011年2月17日(星期四) 香港 文匯財經 WEN WEI PO

政府增供應傳定期賣地

發展商未一面叫好 嘉里指年增3萬伙難消化

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂、梁悅琴) 政府下周發表新一份財政預算案，市場盛傳，政府將由土地供應入手，長遠調控樓價，包括降低勾地門檻、主動推出土地，甚至恢復定期賣地等，昨日多間發展商對此作出回應，但見解並不相同，其中長實(001)支持增加土地供應，但會德豐(020)及嘉里(683)態度則保守，嘉里認為土地供應不宜過多，以每年市場吸納量1.6萬個計算，數字不應超過2萬個，而會德豐預測在低息環境下，年內樓價仍將上升約10%。

對於市傳政府會降低勾地門檻和恢復定期賣地，長實執行董事趙國雄表示，未曾聽聞相關消息，只表示希望政府能增加土地供應，為市場提供各類型住宅單位。他認為，現時年輕一輩「上車」難，若果政府能夠推出措施幫助置業，有助增加市民對本港前景的信心，又指現時本港通脹水平偏高，希望政府推出措施幫助市民對抗通脹。

長實：甲廈供應亦不足

趙國雄續稱，本港除住宅供應短缺外，甲級寫字樓供應亦不足，目前未能夠支持本港經濟快速復甦步伐，若因此令本港寫字樓租金升幅過快，會影響本港的營商環境及吸引力，相信增加商業土地供應，會對本港整體發展有利。

樓市方面，他認為本港經濟穩定，短期美國加息機會不大，預料本港今年會維持低息環境。他預計，今年本港通脹達4%至5%，預計今年樓價會錄得雙位數升幅，有部分市民會選擇將資金投放在房地產市場保值，但亦提醒市民要量力而為。

嘉里：年吸納量1.6萬伙

不過，亦有發展商不贊成增加太多土地供應，嘉里發展執行董事朱葉培指，過去每年本港私人住宅吸納量約1.6萬個，不認同政府將每年供應增加至3萬個的方法，認為數量太多，而每年不多於2萬個新單位供應較合適。他期望新的財政預算案中，能夠採用勾地及定期賣地「雙管齊下」的政策，亦希望能推出應對通脹的措施。

朱葉培並稱，增加土地供應是要穩定樓市，措施推出早期提供較多供應，其後應視乎市場情況作調整，作彈性處理。對於今年樓市，他感到樂觀，預期會有雙位數升幅。

會德豐：無必要降勾地門檻

會德豐常務董事黃光耀表示，降低勾地門檻沒有迫切性，過去8折勾地已推行一段時間，亦行之有效，毋須改變目前勾地及主動推地「雙軌制」政策，而政府能讓市場清楚了解土地供應，將有助穩定樓市。他期望新的一年勾地表能提供更多土地供應，集團今年亦將積極增加土儲，去年已斥逾100億元投地，笑言「今年勝舊年」。

政府早前放風今年將推出近3萬個單位，並主動推出10幅土地，黃光耀表示，有機會造成未來拍賣場上每次均有多於一幅地推出，希望政府能推出更多可建中小型單位，又或是新發展區、新界區的地皮拍賣。

遠水難救近火樓價料升10%

展望樓市，黃氏認為，去年10政府推出「額外印花稅」的措施已有效打擊投機風氣，但市場資金充裕，加上利息低的因素，相信年内樓價仍有力上升10%。由於過去數年土地供應不足，他預測，今明兩年樓市的一手供應將不多，每年僅約1.3萬個，政府計劃增加土地供應將能穩定樓市。



■趙國雄稱，港甲級寫字樓供應亦不足。 ■黃光耀表示，沒有迫切性降低勾地門檻。 ■朱葉培稱，不認同政府將每年供應增至3萬個，認為每年不多於2萬個新供應單位較合適。



■市場盛傳，政府將由土地供應入手，長遠調控樓價。

美或提前加息 港府兩手準備

財經解碼

香港文匯報訊 美國通脹較預期為高，市場擔憂美國會提前加息步伐，香港大有可能提早跟隨美國加息。有言論擔心，美、港相繼加息，會促使熱錢撤出香港，對目前熾熱的樓市造成打擊，而政府若一如市場期望，大幅增加土地供應，或會加大本港樓市的風險。

按息仍低 用家內地客撐樓市

不過，市場人士認為，即使美國提早加息，但內地已於去年底起連番加息，市場預期今年內地仍會繼續加息以抗通脹，本港息口相對內地而言仍有大幅折讓，而且，學者普遍分析認為，美國息口不太可能於短期內大幅抽高，輕微加息對市場影響實際相當有限，而且，分析指，即使本港加息達一厘，按揭利率仍然處於極低水平，對樓市影響並不會太高。

而且，去年11月港府出招，大幅提高短炒印花稅後，一度回落的成交量已經恢復至招前水平，代理指反映目前買家以用家為主，加上購買物業不可再作投資移民後，內地資金來港購買物業。

定期賣地增供應 助冷卻樓市

本港樓價高企，社會言論期望政府增加土地供應，港府於多個場合亦多次承諾今年會增加更多土地入勾地表中，若政府恢復定期賣地，更可重掌土地供應主動權，在增加供應下，有機會使樓價回落。學者亦指出，若政府連番推地，而市場競投氣氛冷淡甚至出現土地被收回等情況，都可使熾熱的樓市氣氛冷卻，樓價可即時回落。

事實上，政府去年起已經恢復主動推出土地拍賣，以不定期賣地形式主動拍地，改變土地供應受制發展商勾地頻率的被動性，亦使政府在控制土地供應上有相當高的靈活性，若市況熾熱，政府大可安排更多地皮作主動拍賣，而若市況回冷，港府只需暫緩推出土地即可，不會如以往定期賣地般在市場沒有需求下仍不斷推出土地。

因此，分析認為，雖然今年本港樓市有不少不穩定因素，但除非外圍經濟出現大幅波動，或港府推出更嚴厲打壓樓市措施，本港樓價今年下跌的機會不大。

■趙建強

資料顯示，赫蘭道11至12號項目已經售出整個項目4座洋房中的一半，包括11號及12號洋房，其中前者建築面積為13,033平方呎，呎價50,641元，單位以6.6億元成交，創本港一手洋房成交價新高；而後者建築面積為10,093平方呎，呎價47,360元，單位售價4.78億元。當時發展商提供付款方法為，臨約先付10%訂金，30日後再付10%，餘下80%樓價要60日內付清。

恒地赫蘭道洋房傳5億再沽1幢



■恒地赫蘭道12號B屋，傳約5億元售出。

資料圖片

香港文匯報訊 (記者 周穎、顏倫樂) 洋房豪宅供應極少，價格步步高升，更加受富豪熱捧。市傳，恒基旗下南灣赫蘭道洋房再錄成交，成交洋房為12號B屋，成交價約5億元，呎價高近5萬元。

12號B屋 呎價近5萬

市場消息指出，赫蘭道洋房再錄成交，成交洋房為12號B屋，屬項目4幢洋房中面積最細，亦未有提供裝修，成交價約5億元，以洋房建築面積10,023平方呎計算，呎價達49,885元。傳聞更指出，發展商最快本周內於網上公布交易。

據了解，赫蘭道只餘下12號及12號B屋可供發售，發展商早前為12號屋進行裝修打造成示範屋，建築面積為10,119平方呎，裝修費逾3,000萬元，去年10月期間曾以預約形式開放予準買家參觀。

資料顯示，赫蘭道11至12號項目已經售出整個項目4座洋房中的一半，包括11號及12號洋房，其中前者建築面積為13,033平方呎，呎價50,641元，單位以6.6億元成交，創本港一手洋房成交價新高；而後者建築面積為10,093平方呎，呎價47,360元，單位售價4.78億元。當時發展商提供付款方法為，臨約先付10%訂金，30日後再付10%，餘下80%樓價要60日內付清。

供應稀少 屢現天價成交

事實上，目前山頂及南區一手洋房供應亦十分稀少，一直受頂級富豪追捧，市場不時出現天價成交。現時已知悉的供應包括恒地赫蘭道項目尚餘2間大屋、信和旗下淺水灣道38號、莊士國際旗下香島道37號尚餘的一間洋房、南豐旗下山頂加列山道7及9號、中國海外赤柱灘道6號10間洋房、新世界旗下山頂布力徑6至10號等。而二手供應現時山頂及南區放盤量亦只有約10間，相當罕有。

和記港口信託月底全球路演

香港文匯報訊 (記者 劉璇) 據《華爾街日報》引述知情人士昨日透露，和黃(0013)擬於2月28日至3月11日推行旗下華南碼頭資產和記港口信託新加坡首次公開募股(IPO)巡迴推介活動，並已於周二開始的IPO發行前推介活動或持續兩周，並擬於3月18日在新加坡上市，具體時間需據市場情況而定，星展銀行、德意志銀行及高盛(新加坡)擔任此次IPO全球發售的聯席簿記行和聯席經辦人。

擬引入中投淡馬錫中東基金

是次IPO的融資規模可能接近60億美元，有望成為新加坡有史以來規模最大的IPO交易，超過1993年新加坡電信約40億坡元的IPO融資規模。

知情人士續稱，和黃已委任瑞穗證券與大和證券負責安排在日本的巡迴推介活動。另外，和黃也與一些主權財富基金進行接觸，包括中投公司、新加坡投資公司淡馬錫控股以及來自中東的基金，本周內或下周末前，這些基金的投資意向可能會相對明朗。

IPO前籌30億美元銀團貸款

此外，消息人士亦透露，和黃擬在華南碼頭資產和記港口信託3月份於新加坡進行招募IPO前，尋求一筆總額30億美元的3年期貸款。和記港口信託已邀請約10家銀行參與貸款項目，貸款所籌資金將用作營運資金，並用於償還債務和股東貸款，而銀行必須於3月初之前加入貸款項目。

和記黃埔近日公布，新加坡交易所已有條件性地准許其擬分拆的和記港口信託的基金單位於新加坡主板上市。和記港口信託將持有和記黃埔在香港、深圳和澳門的重要深水碼頭資產。有分析師稱，若按吞吐量計，這些地區是全球最活躍的港口區，上述資產約佔和記黃浦潤豐厚的子公司和記黃浦港口利息、稅項、折舊、攤銷前收益的一半。

劉央看好港股下半年走勢



■劉央稱，近期有不少資金已班師回國，預期未來三個月港股難有理想表現。香港文匯報記者張偉民攝

追求30%至50%的回報。她說，這些熱錢在香港和內地的投資成本分別是恒生指數23,000點和上證綜指2,600點至2,700點之間，而這一輪內地宏調，令這些熱錢很難「搵食」。不少資金已班師回國，而最近歐美股市上升，與這些資金回流有關。

對於港股短期的走勢，劉央認為，預期未來三個月港股難以有理想表現，將在22,000點至24,000點之間上落，下半年若中美關係無重大變化，港股有望造好。她說，去年上市公司的盈利增長約30%至35%，以近期MSCI中國指數60點至66點計算，其市盈率約12倍，而預計今年上市公司的盈利增長也將有30%左右，目前股市估值吸引。

西京旗下基金轉吸半新股

劉央透露，目前西京旗下基金已開始吸納去年在港上市的半新股，目前這些公司的股價已較上市時下調了20%至30%，而未來該公司還會繼續投資IPO的公司。

瑞士盈豐銀行首席經濟師William Ramsay昨日亦表示，今年雖然中國通脹會繼續升溫，存款準備金率有可能升至20%以上，但預計中國經濟增長仍保持強勁，達到9%，而全球經濟復甦，有利於支持股市表現。

恒指勁升257點 重上二萬三

昨日港股在內地股市上升的帶動下反彈，恒指收市報23,156.97點，升257.19點，升幅為1.12%，重上23,000點關口，並收復前日下跌221點的失地。昨日主板成交額達677億元，與上日持平。分析指出，短期港股將繼續在22,400點至23,400點上落，因成交不足，暫無明確方向。

富力等5企3.7億入股金石礦業

香港文匯報訊 (記者 劉璇) 隨着港股造好，投資氣氛轉佳，新股亦開始活躍。內地最大雲石生產商中國金石礦業本周已開始初步推介，將於本月底進行路演，計劃最快於3月7日至10日招股，並預期於3月18日掛牌，集資約22億港元。

花旗預測明年賺7.6億增1.4倍

據市場消息，金石礦業已引入4家地產商作為其基礎投資者，包括富力(2777)、恒大地產(3333)、新世界(0017)和中渝置地(1224)，以及於A股上市的裝修企業金螳螂，合共認購價值4,800萬美元股份(約3.73億港元)。消息指，集資所得約45%將擴充產能；約30%用於收購；15%用作擴大分銷網絡。保薦人花旗報告指，金石礦業的2012年度之合理預測市盈率應介乎9至12倍；預測純利約7.63億元人民幣，按年升14.2倍。

內地高鐵網絡媒體供應商中國三三傳媒(8087)計劃於本月18日進行投資者推介，擬發售1.62億股，集資3億，全以配售形式進行。據其初步招股文件顯示，該公司擁有多個營運平面媒體和音頻節目的獨家廣告代理及經營權，除列車平面媒體外，亦擁有20個民用機場廣告位，公司預計上市後將維持不少於30%派息比率。

此外，於倫敦上市的全球十大哈薩克斯坦銅礦Kazakhmys發公告指，有意於上半年來港作第二上市。該集團聲明澄清，主席Vladimir Kim上市時不會賣舊股，以保持最大股東身份，而是