郭炳江撐樓市表現理性

買家「深思熟慮」入市 不認同「非理性亢奮」

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂、趙建強) 上周預算案並未有打擊樓價措施出台，一時間新盤群起開售，有代理罕有地唱淡指樓市已呈「非理性亢奮」狀態，預料樓市已經見頂。發展商對此各有看法，新地(0016)不認同樓市非理性，表示近期接觸的買家都是「深思熟慮」，由銷情能反映市場有承接能力；新世界(0017)則認為，港府新一年度僅以增加供應調控樓市，解決不了樓價高企問題，對短期樓市反而有刺激作用。

預算案近期成為社會焦點，由於未推出短期打擊樓價措施，有代理睇法激進，認為樓市已陷入「非理性」狀態，揚言放棄較早前對今年樓市升11%的預測。新地副主席兼董事總經理郭炳江聞言後不認同講法，表示近期接觸的買家是「深思熟慮」，並非到場掃貨的炒家，又指去年政府的「額外印花稅」措施已令炒家退場，現時入市的為用家及長線投資者。**(代理唱淡言論見另稿)**

來年樓市利好利淡交織

上周三預算案後，連續4個新盤於周末時間連環開售，當中就包括新地旗下屯門星堤。郭炳江解釋，這只是因為旗下多個新盤安排於農曆新年後發售，剛好又與其他新盤同一時間發售，強調集團沒有因應預算案的措施來調整推盤部署。提到來年樓市預測，郭氏僅指「審慎樂觀」，因為通脹加劇、中東事件等，難於評估對樓市的影響性。

對於有睇法認為內地客入市推高本港樓價，新地代理執行董事雷霆表示，集團去年底開賣的上水天巒，內地客僅佔1成，更多的買家是在內地有經商的港人廠家等。星堤被指單位呎價高達1萬元，市民難以承擔，雷霆認為只是個別特色單位造價較高。

支持政府「限呎」增供應

新一年度政府土地新供應能達35,400伙。郭炳江表示，集團看法則較保守，惟計算政府可控制推出的近2萬伙，連同潛在的土地供應等，相信新一年度供應最終仍能達到3萬伙，對長遠樓市有穩定作用。他又指，政府增加的土地多屬市區，例如將軍澳、西鐵項目等，集團「幅幅都有興趣」，揚言除勾地外，亦會參與競投其他發展商勾出的土地。另外，集團亦支持「限呎」概念，認為可以增加中小型單位供應，政策方向屬正確。

然而，亦有發展商對預算案提出批評。新世界發展董事總經理鄭家純表示，對預算案的樓市措施感「失望」，認為沒有照顧、解決香港人的問題，所以令不少港人反感。

■新世界發展董事總經理鄭家純批評港府欠缺長遠樓市政策。 香港文匯報記者趙建強 攝

鄭家純：市民「期望變失望」

港府僅以勾地表、土地拍賣等方法增加供應，鄭家純認為解決不了目前樓價高企的問題，而且新供應需要3至4年後才可見效，對短期樓市反而有刺激作用。他又指，預算案後樓價即時彈升，反映市民有見政府沒有任何打壓樓價的招數，看好後市可以繼續升。他又指，政府是次措施使市民由「期望變成失望」。

■新鴻基地產副主席兼董事總經理郭炳江相信新一年度本港供應能達到3萬伙。 香港文匯報記者張偉民 攝

對於港府新一年度提供3至4萬個供應的承諾，鄭家純指是集中所有資源，及發展商需要全面配合才能做到，政府難以實際控制。他又批評港府欠缺長遠的樓市政策，「今年四萬個，下年幾多個？」認為不連貫的政策解決不了樓市的問題。

曾多次呼籲政府復建居屋的鄭家純，昨再次要求政府照顧較低收入人士的需要，復建居屋及增加公屋供應量，以協助夾心階層上樓。

新地中期賺210億創紀錄

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受惠賣樓銷售成績勁升3倍利好因素帶動，新地(0016)中期業績不但勝於市場預期，並創出歷年同期新高。新地昨宣布，截至去年12月底止半年純利210.2億元，升36%，每股盈利8.18元，升36%；扣除物業估值，股東基礎溢利為104.16億，每股盈利4.05元，升60%。董事會建議派發中期息每股0.95元，上升11.8%。

多賺36% 息增11.8%

新地副主席兼董事總經理郭炳江表示，今年環球經濟預期將可繼續復甦，主要受惠於多個已發展國家持續量化寬鬆政策，可是經濟上仍面對不同挑戰及不明朗因素，包括北非和中東局勢造成油價飆升。

他預期，今年內地的經濟發展依然蓬勃，雖然增幅可能略為放緩。中央政府推出的調控及抗通脹措施，短期內可能會對金融市場構成波動，在長遠卻有助經濟持續發展。本地消費增加，加上特別是來自內地旅客的外來消費需求上升，均會成為支持香港經濟增長的動力。隨着香港與內地的經濟加快融合，特別是加快將香港發展成離岸人民幣中心，長遠而言將會為香港帶來更多商機。

新地於期內新增香港土儲19.3萬呎，令土儲增至4,230萬呎，另有逾2,600萬呎農地。至於內地於期內亦新增300萬呎土儲，包括位於杭州的之江度假區豪宅40%權益，現時新地於內地土儲達8,210萬呎。

今年賣樓目標280億元

新地代理執行董事周國賢表示，今年1至12月新地會推售280億元內地及香港住宅物業。代理執董雷霆指出，今年內可供推售的項目包括屯門「星堤」、元朗「尚豪庭」、西九龍「瓏璽」，而下半年會推出將軍澳市中心綜合項目，年底則推出屯門西鐵總站上蓋項目，預計每兩個月均有新盤推售。周國賢指出，若按集團財政年度計，今年度住宅目標銷售額為260億元，截至去年12月底的銷售額已達220.89億元，其中香港佔212.63億元，主要來自港島南灣及上水天巒、形品．星寓等。

新地代理執行董事雷霆表示，去年本港寫字樓租務市場表現不俗，相信今年經濟持續增長，寫字樓租金可有溫和上升。受惠於內地旅客消費持續增加及本地消費上升，商場的租金將繼續上調。

至於內地業務方面，新地執行董事兼財務總監陳國威指出，現時上海國金中心商場共100萬呎樓面接近全部租出，至於上海環貿廣場亦已獲多間跨國企業承租，當中上海環貿廣場內130萬呎商場環貿apm的前期市務推廣反應熱烈，預計於2012年開業。

新地10/11年度中期業績

項目	金額	按年變幅
物業銷售	89.11億	+319%
淨租金收入	46.12億	+16%
酒店營運	2.88億	+55%
電訊	4.09億	+365%
物業估值	115.07億	-1%
股東應佔溢利	210.19億	+36%
每股盈利	8.18元	+36%
股東基礎溢利	104.16億	+60%
每股盈利	4.05元	+60%
每股中期息	0.95元	+11.8%

新世界發展基本溢利增30%

■新世界發展執行董事鄭志剛出席公司業績記者會。 香港文匯報記者趙建強 攝

香港文匯報訊（記者 趙建強）新世界發展(0017)昨公佈截至去年12月31日中期業績，期內股東應佔純利43.5億元，下跌24.1%，每股盈利1.1元，派中期息10仙。公司解釋，盈利下跌主要由於09年同期有大額物業重估收入、出售大福證券錄一次性收益，及今年新世界中心重建而沒有租金收入等影響，並強調公司基本溢利仍增30%至23.47億元。截至去年底，公司現金206億元，淨負債比約26.1%。

年內擬推售5個新盤

新世界指，期內本港務業銷售應佔總額20億元，主要來自元朗翹翠峰銷售。董事總經理鄭家純表示，在低息及供應不足下，仍看好今年本港樓市表現，計劃今年內推出旗下5個項目，包括大坑春暉臺、車公廟站、落禾沙、大棠路及唐人新村，涉及4,599伙單位，另有約150伙貨尾，其中新推項目公司攤佔約1,900餘伙，估計總市值約150億元。

對於早前新創建(0659)計劃分拆新礦資源上市觸礁，鄭家純表示相信問題不難解決，估計上市計劃將延遲數月，但他沒有透露被港交所否決的原因。至於向市建局回購名鑄權益，鄭家純表示已大致完成，相信可於今年上半年完成交易。至於上實(0363)早前向周大福出售的內地項目，鄭家純表示暫無計劃注入新世界發展或新世界中國(0917)之中。他又指，公司暫無意推出人民幣IPO。

對於有傳聞新世界有意聘請前恒隆地產(101)執行董事吳士元，鄭家純強調，自己、公司從來沒有與吳士元接觸。他又指，公司未來希望更加企業化，家族成員升遷要視乎工作能力，強調「有能者居之」。

新世界中國多賺60%

新世界中國昨亦公佈中期業績，股東應佔溢利升60%至15.84億元，核心盈利升285%至19.8億元，中期派息3港仙，截至去年底，公司負債比29%。鄭家純指，內地經濟向好，市場對住宅有需求，相信政府不能長時間壓制人民置業需求，目前主要是使樓價不要過度增長。長遠來說，政府應該幫助低收入人士置業。

錯炒匯控 恒指升325點

香港文匯報訊 (記者 周紹基) 大藍籌展開業績期，打頭陣的匯控(0005)收市後公布去年純利132億美元，比09年增加128%，股價在業績公布前攀升1.5%，貢獻恒指升59點。港股全日升325.6點，升幅1.4%，收報23,338點，成交額821億元。市場人士指，恒指後市受多方影響，如匯控在公布業績後於英國大跌逾4%，預期恒指仍會反覆，23,000點未成為穩陣的支持位。

部分業務倒退 匯控看淡

市場一直表示，匯控業績的好壞將主導大市三月上旬的表現。不過，匯控雖多賺1.3倍，但仍達不到市場人士的標準。信誠證券投資部經理劉兆祥表示，匯豐業績表面上大增1.3倍，實際上要用「慘不忍睹」來形容，因為該行的息差及其他數據都倒退，令該股在倫敦時由升2%轉為下跌，至晚上8時已跌逾4%，恐怕今日匯豐將在87元水平徘徊，即匯豐的港股仍有3元至4元的下跌空間。

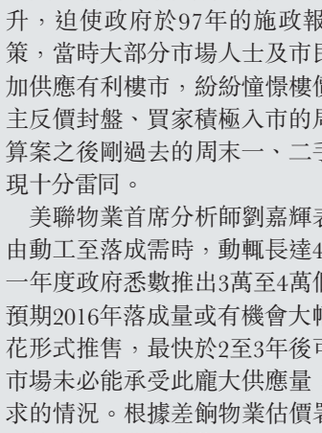
劉兆祥又指，恒指昨日先低後高，高低位計升幅達到586點，一舉升穿10天(23,129點)及20天線(23,230點)，但仍受制於50及100天線。縱觀今年一月及二月，大市都是有波幅、沒升幅，相信三月恒指的表現仍會類似，令很多投資者繼續損手。匯業財經研究部主管熊麗萍亦表示，港股後市受多個因素牽扯，包括公司業績、油價、內地兩會等，即使這兩日大升，也未必顯示市況已轉勢，故現時並非入市時機。

三月期指收報23,304點，升407點，低水34點，成交合約9.26萬張。國指報12,504.5點，升234點。昨日派成績表的股份當中，新地(0016)造好升1.2%報125.8元，新世界(0017)中期少賺2成，但股價仍漲1.3%報14元。恒生(0011)收市後公布去年多賺14%勝預期，但股價無法受惠，跌0.56%，收報124.2元。信義玻璃(868)則升3.6%。

中移動「港股百強」稱冠

另外，騰訊(0700)旗下的騰訊網與華富財經合作，評選出本港上市公司100強，以去年9月30日或以前已公布的市值、淨利、營業額、股本回報率及息率等五項指標計算，結果中移動(0941)成為首強，亞軍及季軍分別為中行(3988)及建行(0939)，第四位為工行(1398)。此外，前十名中，有8間是中資企業，只有匯控及宏利(0945)為外資。港資公司中，排名最前的已經數到第十一位的新地(0016)，港交所(388)排名只有五十二。

美聯罕有唱淡：棄樓市升11%預測



■美聯高級執行董事黃錦康認為，本港樓市已屬「非理性亢奮」狀態。

香港文匯報訊（記者 蔡競文）新預算案提出今年推出3萬至4萬個私人住宅單位應市，惟剛過去的周末一、二手交投反而熾熱，有地產代理對此罕有唱淡，美聯高級執行董事黃錦康認為，本港樓市現在已屬「非理性亢奮」狀態，因此放棄較早前對今年樓市升11%的預測。他又呼籲政府「前事不忘、後事之師」，審慎制定土地供應政策。

供應不平衡屬短期問題

黃錦康指出，政府公佈的一系列包括新增勾地表土地、主動推地拍賣及招標項目等，料共提供約35,400伙私樓單位應市。根據運輸及房屋局資料顯示，雖然近幾年即05至10年平均每年私樓供應僅約12,300伙，造成市場供應量較少，支持近年樓價穩步向上；但99至04年期間，平均每年供應單位數目都有約26,883伙，結果令當時樓價急轉直下，多年來萎靡不振，可見供應短缺只是近年的短期失衡問題，不應以長期持續增加供應來解決短期不平衡問題。

與此同時，黃錦康續指，97年之前樓價持續上升，迫使政府於97年的施政報告中推出八萬五政策，當時大部分市場人士及市民均認為政府大幅增加供應有利樓市，紛紛憧憬樓價續升，隨後出現業主反價封盤、買家積極入市的局面，與此次財政預算案之後剛過去的周末一、二手成交持續暢旺的表現十分雷同。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，一般住宅項目由動工至落成需時，動輒長達4年至5年，因此若新一年度政府悉數推出3萬至4萬個單位的土地供應，預期2016年落成量或有機會大幅飆升。若以預售樓花形式推售，最快於2至3年後可應市，惟個人相信市場未必能承受此龐大供應量，並有可出現供過於求的情況。根據差餉物業估價署資料顯示，近10年平均私樓入住量約為19,200多伙，過去20年平均則為20,600多伙，即使遠至過去30年平均亦為22,400多伙。

黃錦康重申，此次財政預算案增加供應的大方向雖然是好，但不能作為長期政策，否則恐重蹈「八萬五」的覆轍，甚至有過之而無不及。而為了有針對性解決本港樓市供應部平衡的問題，建議應該從樓價升幅最迅猛的地區，如高鐵站沿線入手，多增加此類地區的供應。從而有的放矢，避免資源錯配，真正令本港樓市健康平穩發展。

港人民幣存款月增17.7%

香港文匯報訊（記者 蔡競文）金管局最新統計數字顯示，本港人民幣存款在1月增加17.7%，於月底達到3,706億元人民幣。跨境貿易結算的人民幣匯款總額由去年12月的1,009億元人民幣增至今年1月的1,080億元人民幣。

統計顯示，1月認可機構的存款總額增加1.4%。由於期內活期及儲蓄存款的升幅超過定期存款的跌幅，因此港元存款稍升0.3%。另外，1月外幣存款亦增加2.7%。

經季節因素調整後，1月港元貨幣供應量M1增加7.0%，與去年同期比較亦增13.1%。未經調整的港元貨幣供應量M3略為增加0.9%，與去年同期比較亦增9.5%。

外匯資產增1593億

另外，金管局又公布，截至1月底，外匯基金的總資產為25,050億港元，較去年12月底增加1,593億港元，當中外幣資產及港元資產分別增加1,269億港元及324億港元。

外幣資產增加主要因為已購入但未結算的證券交易及負債證明書增加，以及外幣投資的估值收益。港元資產增加主因來自財政儲備的存款。

長科賺逾2億增11%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受惠農業相關業務增長理想，長江生命科技(0775)截至去年底止純利2.09億元，上升11%，每股基本盈利2.17仙，擬派末期息每股0.005元。主席李澤鉅表示，截至去年底長科手持現金及證券總值14億元，資本與負債比率為6%，包括瑞年國際，其現時估值遠高於購入成本，集團現正物色收購機遇，正在研究的項目涉及健康及農業相關行業。