

會德豐地產常務董事黃光耀：

樓市全年看升10%

香港文匯報專訪

香港文匯報訊 (記者 周穎) 一如市場所料，本年度財政預算案未有再推打擊樓市措施，樓市升勢持續。

會德豐地產常務董事黃光耀日前接受香港文匯報專訪認為，今年樓市仍然看好，物業成交量會維持平穩，估計樓價有10%升幅。除住宅外，市場百花齊放，工商物業成交量有10%至20%升幅，價格亦有10%上升空間。



黃光耀表示，由於預期低息環境仍然會持續一段時間，而今、明兩年每年一手單位落成量只有1.2萬至1.3萬伙，不足以應付市場需求。即使去年底政府出招，只是令炒樓投機的買家減低，但真正用家及投資者需求仍然龐大；加上港元貶值，比起以其他貨幣計算的物業，更加突顯本港資產吸引。他估計，今年樓市仍然看好，物業成交量會維持平穩，估計樓價有10%升幅。

游資料轉戰工商物業

除住宅外，他認為今年樓市亦會百花齊放，由於資金欠缺出路，息口低企，樓價升值的現況令部分資金流向工商舖物業市場，市場陸續有天價商舖物業成交，寫字樓及工貿物業亦開始多人留意，估計全年工商物業成交量有10%至20%升幅，價格亦有10%上升空間。

他指出，會德豐地產土地儲備約160萬平方呎，包括今年推售的3個項目，及合作發展的尖沙咀柯士甸

站項目。另外，該集團亦會兼顧同系九龍倉集團在港約250萬平方呎土地儲備的發展及銷售工作，因此未來要負責合共逾400萬平方呎樓面(詳見附表)銷售。

對於未來發展路向，黃氏強調，以往集團主力發展市區及傳統豪宅地段物業，而去年集團已經投放逾100億元購入新地皮，今年投資會更進取，投資額會更勝去年，並積極研究勾地表內的嶺南書院、波老道及淺水灣地皮，以及考慮新發展區項目。至於政府有意主動推出限價盤地皮，他個人表示歡迎。

加強吸納內地客銷盤

鑑於內地買家佔本地豪宅市場的比例越來越大，會否有意仿效其它發展商進行內地路演以增加客源。他稱，旗下時代廣場及海港城兩大購物商場已經成為內地買家來港購物必到之地，令集團在內地知名度大大提升，加上九龍倉近年在內地有不少發展項目，已經擁有多個網絡，因此未來會因此乘便吸引客源以助推售本港物業。

淡市賣碧堤 全幢開燈引客



最難忘

香港文匯報訊 (記者 周穎) 黃光耀於87年畢業後，即投身九龍倉出任行政見習生，至今已晉升至會德豐地產常務董事。在超過20年賣樓生涯中，其個人最難忘的一役為97年後樓市大跌，整體賣樓工作環境一下子變得艱難，要多動腦筋才能價量兼備的銷售物業。

黃光耀指，02、03年時，集團當時推售的九龍站擎天半島及深井碧堤半島涉及單位超過3,000個，要在這樣的淡市下突圍而出，必須要靈活運用各種銷售策略，發揮物業優點。

他憶述，公司02年開售的碧堤半島雖然已屆現樓，惟由於當時樓市氣氛低迷，市民買樓意慾不高。個人最後靈機一動，決定於傍晚時分將全部單位的燈打開，令整幢大廈燈火通明。一段時間後，雖然收到價格不菲的電費單而「心痛非常」，卻成功吸引附近及途經此區的買家注意，令樓盤銷情理想。

■黃光耀指，雖然因電費單而心痛非常，惟碧堤半島於傍晚「燈火通明」的宣傳效果實見成效。

香港文匯報 (記者 周穎) 黃光耀於87年畢業

後，即投身九龍倉出任行政見習生，至今已晉升至會德豐地產常務董事。在超過20年賣樓生涯中，其個人最難忘的一役為97年後樓市大跌，整體賣樓工作環境一下子變得艱難，要多動腦筋才能價量兼備的銷售物業。

黃光耀指，02、03年時，集團當時推售的九龍站擎天半島及深井碧堤半島涉及單位超過3,000個，要在這樣的淡市下突圍而出，必須要靈活運用各種銷售策略，發揮物業優點。

他憶述，公司02年開售的碧堤半島雖然已屆現樓，惟由於當時樓市氣氛低迷，市民買樓意慾不高。個人最後靈機一動，決定於傍晚時分將全部單位的燈打開，令整幢大廈燈火通明。一段時間後，雖然收到價格不菲的電費單而「心痛非常」，卻成功吸引附近及途經此區的買家注意，令樓盤銷情理想。



■黃光耀預期，本港今、明兩年每年一手單位落成量只有1.2萬至1.3萬伙，不足以應付市場需求。

香港文匯報
記者
張偉民 攝

會德豐地產在港土地儲備列表

項目	樓面面積 (平方呎)	狀況
香港仔香葉道		
One Island South	82萬	發售中
何文田太子道西項目	10萬	今年底推售
港島卑路乍街項目	10萬	今年底推售
尖沙咀柯士甸站合作項目	*64萬	與夥伴進行設計及待批圖則

九龍倉在港土地儲備列表

項目	樓面面積 (平方呎)	狀況
荃灣西鐵站對面工貿項目	60萬	明年初推售
九龍灣九龍貨倉	82萬	現正處理入則申請
油塘東源街項目	25萬	等候補地價
山頂叢雲信山道項目	*16萬	與夥伴進行設計及待批圖則
油塘灣合作項目	*65萬	現正處理規劃申請
*集團所佔樓面面積		製表：香港文匯報記者 周穎

Q版財經

秦曉力斥「出逃」指控

自從去年10月卸任招商局集團董事長，秦曉「出逃」海外的傳聞一直不斷。當身為全國政協委員的秦曉日前現身政協十一屆四次會議現場時，「出逃」傳聞經已不攻自破。當香港文匯報記者問到有關傳聞時，他頗為淡定指上述造謠無異文革再現。

現。

花旗：京滬消費者樂觀

花旗銀行（中國）月初發佈的「財商」調研報告指出，通過對北京和上海的居民進行隨機抽樣訪問，結果表明87%的受訪者對自身的財務前景表示樂觀。

報告數據指，78%的受訪者表示對環球投資機會感興趣，56%表示有興趣了解面向海外的投資產品。當問到受訪者在未來十年將如何投資以獲取最大收益，36%的受訪者選擇投資於房地產，21%的受訪者選擇投資於中國公司的股票。另外，超過半數（54%）的人認為自己的狀況好於去年，而79%的受訪者表示私人的退休積蓄將可以使他們享有一個舒適的晚年。

花旗銀行（中國）有限公司副行長兼消費金融業務總裁石安楠（Anand Selva）表示：該調研結果表明，中國主要大城市的居民繼續受益於整體經濟的持續發展，與之相伴的是財富的積累。據悉，本次調研於去年12月開展，隨機抽選京滬年齡在18歲以上的500名受訪者。

■香港文匯報記者 王屹峰

夏斌：深圳宜打好香港牌

在最近舉行的第二屆「中國經濟50人論壇·深圳經濟特區研討會」上，國務院參事、國務院發展研究中心金融研究所所長夏斌表示，深圳應該配合香港打造人民幣離岸中心，並集合內地各大城市資金投資香港中間業務。他還建議深圳應學習瑞士，打造私人財富的管理中心。

他稱，國家的戰略是將香港打造成人民幣離岸金融中心，深圳應配合這一戰略來尋求發展機會，因此深圳要打好香港牌。在人民幣回流方面，深圳應該協調內地和香港互動，推動內地中小企業在香港發行人民幣債券，從而有利香港人民幣的回流。在做好各項基礎性工作之後，以深圳為基點，組織香港銀行赴珠三角發行人民幣貸款業務，深圳的銀行可以發展這中間的代理業務。

借鑑瑞士私人理財中心

會上，夏斌又表示，珠三角地區雲集大量的億萬富翁，深圳應向瑞士深入學習，為富豪們提供私密性理財業務，為其提供存款、股票、基金和外匯等財富管理業務。

■香港文匯報記者 李昌鴻

《石油內幕》揭高油價內幕

利比亞局勢仍未明朗，領袖卡扎菲死守在首都的黎波里，地緣政治局勢的緊張，觸發對石油供應的憂慮。今次介紹的《石油內幕》，由法國資深政治記者埃里克·洛朗所著，作者由上世紀70年代起走訪多個國家，訪問石油大亨、政府要人等而寫成這書。作者認為，全球石油儲量被高估，產油業界信息不透明，有很多各國政府、大企業之間的暗底交易，公眾並不知情。

近期在鎢光燈之下的「利比亞狂人」卡扎菲，作者曾在75年、87年和94年訪問過他，書中的其中一節便記述利比亞的石油發展。

石油武器對抗西方

利比亞在二戰後才發現石油，到1965年已躍成全球第六大石油輸出國，亦因此改變該國的命運。作者和卡扎菲對談時，「狂人」曾引人所言：「阿拉伯世界應該利用石油武器對抗西方。」奪取政權後，卡扎菲要挾將西方

告，可以加息。

「限購令」難解樓市泡沫

同時，他認為，中低收入人群的住房問題是一個財政問題，需要政府拿出錢來建，這和房價高是兩碼事，不能混在一起談。「表面上看你是想通過限購令讓中低收入人群可以買得起房子，但是按照他的實際情況怎麼也買不起房子，房地產市場也有泡沫，但是不是靠限房來解決的。」

針對業界出於房地產風險拖累商業銀行的擔憂，秦曉認為，商業銀行的房地產風險屬於潛在風險。

他又指，商業銀行的房地產業務分為按揭和開發商貸款兩部分業務，後者所佔比例一直較小，「按揭是商業銀行不良率最低的資產」。

■香港文匯報兩會記者組 趙鵬飛、熊君慧



■秦曉指：「說我侵吞國有資產了，要有證據呀。」

《道指三萬六千點》作者出新書挨轟

不少市民熱衷於追看各類涉及

投資、理財的暢銷書，一些作家亦看準了商機，一而再、再而三地出版此類書籍，即便鬧出笑話也在所不惜。《道指三萬六千點》的作者之一James K. Glassman近日又推出新書《安全網》，向投資者分享他的最新投資理念。消息一傳出，評論界紛紛對他冷嘲熱諷，甚至炮轟他根本不懂投資理念。

經驗自比巴菲特

據彭博社報道，於1999年出版的《道指三萬六千點》曾預言道瓊斯指數很可能「三至五年內」達到36,000的驚人高點。該書當時一度成為投資者熱捧的暢銷書，但沒多久道指非但沒能飆升，反而一路下瀉直至崩盤。直至上周五的整整12年，道指仍不過是一萬二千點。Glassman因此



飽受嘲諷，被譏「經典笑話」。

儘管如此，作者顯然並未汲取教訓，近日又在《華爾街日報》專欄中推銷個人新書《安全網》，又鼓吹投資「空頭基金」，又對「價值型」股票讚不絕口，自稱其經驗和某些方面與巴菲特相似。此言一出，各方都笑掉大牙，有評論家寫文章提醒他，「巴菲特可不會每隔十年就改寫他的投資策略」。

對此，Glassman不以為意，反而繼續「以今日之我打倒昨日之我」，辯稱解當年寫《道指三萬六千點》之所以犯下錯誤，是因為「世界變了。歷史雖然常常鑑往知來，但未能盡如人意」。而且市場太容易受到「第二種風險」影響，例如恐怖襲擊或經濟蕭條機率等，故令他未能準確預測走勢云云。

■香港文匯報記者 涂若奔

人生最大投資在孩子

香港文匯報訊 (記者 周穎) 提到人生最大投資，黃光耀一副有仔萬事足的模樣。他直言，目前人生最大的投資就是寶貝兒子，花最多心力在他身上，希望將來成才。為此他重拾放下多年的網球拍，教授兒子網球，並藉此機會回饋母校鮮魚行小學。

工餘開網球班 回饋母校

「反正都要教仔，不如教理對網球有興趣的小朋友。」坐言起行，黃光耀在過去三年分別考取小朋友網球教練牌照 (Mini Tennis Licence) 及球證牌。同時，他利用工餘時間於網球總會開班授徒，教導小朋友學習網球，又贊助10多個母校鮮魚行小學的學弟、學妹上堂學習網球。

投資物業勝「紅簿仔」

另一方面，近日全城掀起買樓保值熱潮，問及每日都從事樓宇銷售工作的黃光耀有何投資心得。他坦言，個人始終相信任何事要成功，均要付出大量心力；由於工作繁忙，「無時間打理」因此股票投資不多。其個人認為，市場始終有居住需求，購入物業作自用及收租用途最好。而工商舖亦為不錯的投資選擇，最近心儀一個叫價300餘萬元的蛇型舖，回報約5厘，回報較存於銀行為高。



■黃光耀除教導小朋友學習網球外，又贊助母校鮮魚行小學的學弟、學妹上堂學習網球。

照片由被訪者提供