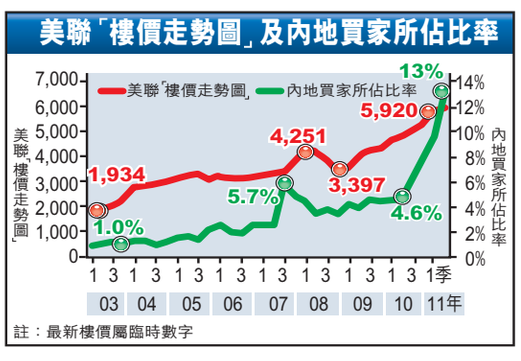
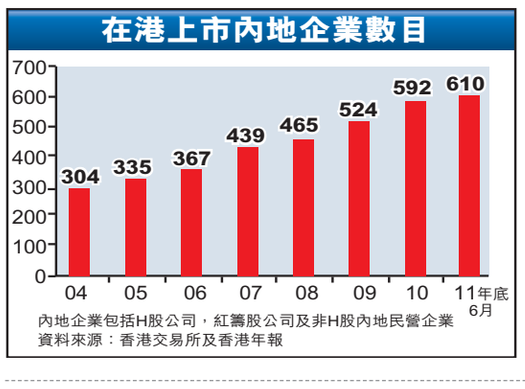
美聯 黃錦康：誘過內地客 香港變輸家

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 近年內地客持續來港買樓，被視為推高香港樓價的元兇。美聯集團副主席黃錦康接受本報記者訪問時對此反駁，土地供求不平衡才是推高樓價的主因，香港人以至政府不應把內地客變為推高樓價的代罪羔羊，並警告若針對內地客，香港會變成輸家。

■美聯集團副主席黃錦康表示，內地客來香港買樓只佔小比例，不應視為推高樓價的代罪羔羊。 香港文匯報記者梁悅琴 攝





黃錦康表示，香港03年遇上SARS時，中央政府開放個人遊為香港帶來人流、物流及錢流，內地客為香港經濟帶來不少商機。他又指，個人當時已認為這做法會令內地及香港的交流更融合，令地產市場露曙光，但初期只會購物，遲一步才會買樓。

「孫九招」帶動升勢

他指出，在03年至07年香港樓價升得最急的時間，據美聯研究部的數據顯示，樓價期間急升逾1倍，由1,934元一呎升至4,251元一呎。與此同時，內地客來港買樓的佔整體成交比例於03年至07年第三季，其實只是佔1%至5.7%，試問這個佔比的內地客有何能力可以「掃起」香港樓價？

他認為，03年至07年香港樓價升得急，主因並非內地客，而是政府於02年底推出「孫九招」，包括取消拍賣土地、暫停勾地一年、暫停兩鐵房屋項目投標一年、即時結束居屋計劃等。把97年回歸後的八萬五供應過多的政策撥亂反正後，供應逐步減少，令香港人本身的需求自然帶動樓價上升的結果。

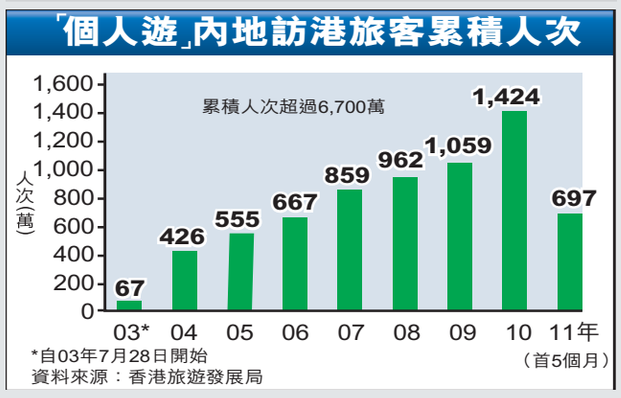
相反，內地客來香港買樓比率，於去年第二季度起急升，至今年第一季短短三季內由4.6%升至13%，升幅逾1.8倍，主要因為他們已熟悉香港市場，加上不少內地大型金融機構及國企來香港上市，其主席及總裁亦要找配合身份的豪宅居住，但期間香港樓價只升23%，計入人民幣升值因素，內地客若於期間來港炒樓一來一回反而會蝕匯水，因此內地客推高香港樓價困難。

黃錦康指出，過去20年每年約有2萬個本地需求吸納量，但97年回歸後，政府推出八萬五，6年內推出逾10萬個單位，加上5萬伙自然貨尾，出現供過於求，況且遇上亞洲金融風暴，出現不少負資產，令政府於02年底推出「孫九招」穩定樓市，此舉明顯對症下藥，令樓價於供求平衡下逐步回升。

呼籲主動做好生意

他認為，內地客來港買樓比例開始上升，最值得政府及發展商以至代理關注的是，應該如何做好內地客的生意，而不是出現中國人罵中國人的局面。

北水流走損害經濟



香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 香港猶如中國的瑞士，應該要吸納更多外來資金，黃錦康直言，以往亦有美國、澳洲、日本人來香港大手買樓，太古城更是日本人聚居點，但一直都無香港人認定日本人掃貴太古城，惟不少港人以至港府近期卻對少量內地客來港買樓，就認為是掃高樓價的元兇，此想法實要糾正。

他坦言，內地客來香港買樓其實有利香港經濟，香港應該與內地融合才是唯一出路，否則目送此批內地資金流向其他城市或國家，香港將會變成輸家。

既趕走好客又成笑柄

黃錦康認為，去年10月政府把買樓剔出投資移民，上月又收緊境外人士的按揭成數，皆是明顯針對內地客。惟內地客一般都是準備40%至50%樓價作首期，風險管理相當好，且最容易明白的投資亦是房地產。黃氏質疑面對如此良好信貸的客戶，政府為何要把內地客「特殊處理」，又不准買樓作為投資移民的資產一部分，正如國際評級機構標普只計劃把債台高築的美國評級降低，而不會把信貸良好的中國評級降級，香港此舉無疑成為國際笑柄。

太極套入樓市分析

特稿

酷愛太極10多年的黃錦康，最近功夫又再有進步。他表示，近期以單手類似打籃球的手勢，輕輕打一下便可拍斷一塊1吋厚的木板，並正找電影攝影師拍製成影片存錄。同時，美聯明日將會有一個樓市講座，他在普通話演講時段會加入太極表演，期望把太極的招式套入樓市分析之中。

除此以外，他又稱，稍後會出一本書，名為《一個傻．瓜的故事》，當中會提及個人對當今世界的看法。他直言，中國人的經濟是要經世濟民，國富民強，安居樂業。因此他期望，政府的房屋政策不應針對內地客來香港買樓，應要理性化解民怨。 香港文匯報記者 梁悅琴

科法斯：內企缺水 貿險轉旺

■科法斯亞太區營運服務部行政副總裁方邇國指，內地私企或備有不同賬目應付機構的資料搜集，令人懷疑賬目的可靠性。 香港文匯報記者張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 邱婷、實習記者 嚴冰琪）今年以來內地收緊銀根應對高通脹，內地中小企陷入資金短缺、借貸困難的困境，企業不得不放緩增速，甚至面臨違約風險。貿易信用評級機構科法斯亞太區營運服務部行政副總裁方邇國表示，去年內地企業的平均付款期已較金融海嘯時期延長，信用期限從60天延長至90天；而該公司與中國平安保險合作推出內貿險產品，料今年上半年保費收入按年增長50%，顯示企業對貿易信用保險的需求不斷增加。

中國商務部統計，內地企業每年因信用缺失導致的直接和間接經濟損失高達6,000億元人民幣，其中因產品品質低劣、製假售假、合同欺詐造成的各種損失達2,000億元人民幣。

信用保險需求增

方邇國在接受本報專訪時指出，去年該機構調查發現，內地消費品和建造業面臨較大的逾期付款風險，而製藥業風險則有明顯改善，歐美消費意慾仍低迷，失業率居高不下，出口型企業也面臨較大信用風險。因應當前的經濟環境，內地中小型企業對保護應收賬的重視程度不斷提高。科法斯調查顯示，42.3%的受訪企業表示曾於去年採用信用保險，較09年的32.3%有所增長。

對於信用評估機構而言，方邇國指，現時在內地搜集足夠資料對企業進行評估仍有困難，例如私企出於減少繳稅的目的，往往不願徹底公開其賬目，或備有不同賬目應付不同機構的搜集要求，令人懷疑賬目的可靠性。惟他說，除審核賬目，評估機構還可透過其他軟性方法，例如了解其工廠情況、員工數目、與行業標杆比較、借鑒客戶與對方的貿易經驗等來綜合評估風險。

他指，在與平安保險合作提供的信保產品中，科法斯的角色為提供技術支持，幫助客戶評估風險、物色正確的合作對象，若出現信用危機，會協助其處理，必要時採取法律行動，最高賠償可達未收貨款的90%。此外，他指，內貿險現時亦變身為企業向銀行借貸的擔保工具，可幫銀行對企業信用進行確認，並承擔風險。

方邇國建議，企業應該多了解自己的貿易合作伙伴來降低對方違約的風險，保持良好的應收賬款管理，例如應保管好合同記錄，及嘗試先用小額的貿易成交額來測試對方的信用度，使公司減少風險。

盼內地數據簡化

他並建議，內地政府最好可以加快企業財務數據的公布程序，而現時去年度的財務資料則要等到新年度的6月至8月才公布；同時應集中及簡化系統，政府向企業收集數據往往為不同的統計目的，加上不同省份地區有各自的稅收系統，查閱起來十分複雜；此外，建設網上數據系統亦可令信息更為公開，強調長期而言減少信用風險還是取決於可靠、透明的賬目。

「硬着陸」風險低

方邇國預期，下半年內地央行不會放鬆緊縮的貨幣政策，企業借貸緊絀的情況仍將持續，但預計中國的經濟不會有「硬着陸」的風險。他表示，科法斯將繼續發展與平安保險的合作伙伴關係，暫未有尋找其他合作者的計劃。

趙國雄：業主減價 成交回升

香港文匯報訊（記者 趙建強 新加坡報道）香港樓市沉寂一段時間，隨着有業主願意減價出讓，在新加坡出席集團活動的長實執行董事趙國雄預料，香港樓市的成交量會逐步回升，惟長遠來說，由於外圍政策仍然不穩，及本港政策難料，樓市走勢仍有不明朗因素。

長實按原計劃推盤

趙國雄指，長實暫無意調整賣樓步伐，計劃8月起於尖沙咀港景峰設立售樓處，軟銷及推售旗下日出康城2C期項目，而暑假後則會緊接安排推售九龍塘安域道項目。

對於本港樓市前景，趙國雄認為外圍因素仍然欠缺明朗，雖然90家參加測試的歐洲銀行，僅8家未能通過壓力測試，但市場仍然欠缺信心。加上美國國債問題瀕臨爆煲，及華府是否推出QE3仍然難料，目前仍太多不穩定因素。至於內在方面，港府對復建居屋問題，及更多穩定樓市措施是否推出仍然充滿變數，惟他相信，港府不會貿然出手，短期內應該沒有更多負面因素出現。

日前地政總署推出赤柱海風徑、及西貢甲邊朗地皮招標，趙國雄表示，集團對任何地皮都有興趣，但暫時仍未了解兩幅地皮的情況，難以預料是否入標。他又補充，公司有較多發展西貢的經驗，而赤柱則較少。

至於早前推出的東涌限呎地，雖然被傳媒質疑公路劃界有問題，及附近有機會興建公屋，而且預計落成時間可能與政府其他資助房屋落成時間相近。但趙國雄認為，上述情況不會影響公司投標意慾。他表示，本港市場目前對住房問題怨氣甚大，更多大眾化供應是好事，而公司亦可以透過調節銷售時間來應付，不擔心受到其他資助房屋而影響銷情。

■長實執行董事趙國雄相信，港府短期不會貿然出手。

港註冊公司超90萬家

香港文匯報訊 香港公司註冊處昨公佈，截至今年6月30日，本港的註冊公司數目已超過90萬，達到912,242個，較去年年底增加48,480個。

每月均增13000公司

公司註冊處處長鍾麗玲表示，今年上半年註冊的新公司數目持續上升，創下每月平均增加約13,000個的紀錄。上半年新註冊的香港本地公司共77,991個，分別較去年下半年及去年同期增加8.53%及15.25%。

今年上半年，新註冊的非香港公司數目共402個，較去年同期增14.86%。截至6月底，非香港公司總數達8,342個。此外，自香港公司註冊處在3月18日推出新的「註冊易」電子平台後，截至6月底共有5,576個公司以電子方式註冊成立。

上半年提交公司註冊處登記的公司押記數目共20,726宗，同比增加6.57%。期內提交該處登記的清償借款及解除財產押記備忘錄的數目共14,984宗，同比增加2.04%。

張文義獲任中芯CEO

香港文匯報訊 中芯國際（0981）公告稱，王寧國已辭任公司首席執行官(CEO)職務，而董事會委任執行董事張文義為公司主席，並署理公司CEO。另外，中芯已申請今日恢復交易，上一交易日收報0.63元。

公告稱，王寧國的辭職已於上周三(13日)生效，中芯國際將會繼續物色候選人填補CEO職務。

6月底，中芯原主席江上舟病逝，隨後舉行的股東大會上，公司首席執行官王寧國意外落選執行董事一職。中芯即自6月30日起暫停交易。

十友奪京地 明日復牌

另訊，十友控股(00033)發布通告稱，其子公司和協海峽與另外3名獨立第三方泰康人壽保險、中信房地產及中國中信成功以30.8億元人民幣，在公開招標投得一塊位於北京市朝陽區約8,400平方米之地塊。另外，十友控股將於明日復牌。

財訊速遞

中海綠舟上市聆訊傳通過

香港文匯報訊（記者 劉璇）市場消息指出，專注於集裝箱出租業務的中海綠舟，已通過港交所（0388）的聆訊。德銀、招商證券為是次上市的安排行。

SOHO澄清無意投資紐約

香港文匯報訊 (記者 劉璇) SOHO中國(0410)昨日公布，有報道指該公司有意投資建設在紐約的辦公樓，該公司澄清報道純屬不實，而公司控股股東Capevale Limited正考慮參與一個海外物業投資，如進行該投資，其將用其私人資源投資、並以獨立於公司及其關聯人士的第三方管理該項目。

西藏5100換新約增利潤

香港文匯報訊 西藏5100水資源（1115）宣佈，公司在上周五與中鐵快運簽署更替採購合同，該更替採購合同代替與中鐵快運現有的採購合同。根據該更替採購合同，中鐵快運每年向西藏5100購買50,000噸瓶裝礦泉水，同時免除西藏5100在現有採購合同下的買一送一贈水義務。該更替採購合同具追溯效力且其期限為2011年1月1日起至2013年12月31日。由於該更替採購合同安排，西藏5100向中鐵快運提供的瓶裝礦泉水總量將有所減少，但毛利率和淨利潤可望將得到整體的提高。

新天綠色料淨利增逾倍

香港文匯報訊（記者 劉璇）新天綠色能源（0956）公布盈利預喜。該集團於截止今年上半年6個月之未經審核中期業績，歸屬於股東的淨利潤與上年同期相比預期將有100%以上的增長。該增長的主要原因是集團風電場的運營容量較上年同期大幅增加以及新增清潔發展機制（CDM）註冊項目使風電業務的業績大幅增長，同時集團天然氣業務與上年同期相比亦保持穩定增長。

中亞延遲投資中孚能源

香港文匯報訊 (記者 劉璇) 中亞能源(0850)公布，公司延遲就可能投資哈爾濱中孚能源之諒解備忘錄。據此，諒解備忘錄之訂約方同意將盡職審查期間之屆滿日期、訂立具法律約束力之正式協議日期及諒解備忘錄之屆滿日期由諒解備忘錄日期起計90日當日或之前，延遲至於8月15日或之前。

漢華擬購服務公司20%

香港文匯報訊 漢華專業服務(8193)昨宣佈，就收購一家目標約20%股權簽訂諒解備忘錄。目標公司主要從事利用互動線上投資者關係平台提供投資者關係服務。漢華董事總經理葉國光表示，該公司主務為提供資產評估及資產顧問服務、企業服務及諮詢服務，此項收購將為該公司各項業務提供擴大客戶網絡之良機，同時增加其提供企業服務之服務種類。

金風科技機組通過試驗

香港文匯報訊（記者 劉璇）金風科技宣布，該集團1.5MW直驅永磁機組近日通過德國勞氏船級社（「GL」）的零電壓穿越現場試驗，這是低電壓穿越的極限測試。此項試驗已高出中國待頒佈的《風電場接入電力系統技術規定》國家標準中的相關要求，此次通過測試的直驅永磁機組所採用電控系統由金風科技旗下天誠同創自主生產。