政府頻出招 去年度賣樓貢獻跌42%

新世界新財年推1900伙

香港文匯報訊（記者 廖毅然）港府自去年起針對樓市推出緊縮措施，令住宅物業市場出現整固。新世界發展(0017)截至今年6月底之全年度純利倒退26.17%至91.539億元，主要因為來自香港物業銷售應佔總額跌42%至35億元，更與150億元銷售目標相差甚遠。但展望新財年，董事總經理鄭家純樂觀程度有增無減，表示若售出全部新單位，將可套現約200億元。

政府於去年下半年開始推出額外印花稅及調低按揭貸款最高成數等措施，令灼熱的樓市逐漸降溫。鄭家純昨日強調，賣樓收益下跌並非因樓市受到控制，而是因為集團部分項目未推出。事實上，新世界去年度的推盤計劃因樓市出現整固而受阻，擬推出的大坑春暉臺、沙田車公廟、元朗唐人新村項目延至今年度。

推6項目料套現200億

展望新財年，鄭家純指出，以上項目連同元朗大棠路及馬鞍山與紅磡的項目，今年將推出約1,900個單位，預料可套現約200億元。他更表示，除非「全世界都不行」，否則今個財年一定可以全數售出。

新世界發展期內純利跌至91.539億元，每股盈利跌27%至2.32元，全年派息維持每股0.38元。物業銷售下滑，租金收入又因新世界中心關閉重建而下跌5%，導致物業發展業績下跌2%至47.43億元。服務部分其業績則因期內出售部分資產而下跌18.7%至16.2億元。

樓市氣氛由熱轉冷，新世界的營運步步為營，鄭家純指，第四季政府將推出7幅地皮，新世界在買地方面希望保持一貫穩健做法。不過，他不認為這是保守。雖然期內多次買地都不是贏家，但鄭家純笑指，司徒拔道地皮的拍賣，「我們有跟新鴻基地產『頂』的」，但集團往往「臨門一腳輸給人」。有記者質疑集團在內地的擴張計劃不進取，他回應指，許多內房企業都因太進取導致負債率過高，新世界不會這樣做。

警惕內房企負債率高

期內新世界中國地產(0917)純利增長15%至30.258億元，物業銷售量增26%至約130.7萬平方米，銷售總額增63%至約130億元人民幣，整體毛利率增6.9百分點至33.3%。鄭家純指，新世界中國今年的推貨量將與去年相若，他又否認有消息指，其廣州珠江新城的推售被政府干預。

新世界百貨(0825)於本月收購上海「Channel 1調頻壹」的物業及經營權，鄭家純指，主要因該地段有可為，手頭現金又充足。新百貨期內純利增長48%至8.556億元，截至6月底手頭現金為41.5億元，並無負債。

■鄭家純表示，除非「全世界都不行」，否則1900個單位本財年肯定可以全數售出。 香港文匯報記者 張偉民 攝

新世界系2011財年業績

公司	純利(元)	變幅	每股全年派息
新世界發展(0017)	91.539億	-26.17%	0.38元
新創建(0659)	46.268億	+15.33%	0.7元
新世界中國(0917)	30.258億	+14.77%	0.07元
新世界百貨(0825)	8.556億	+48.13%	0.16元

製表：香港文匯報記者 廖毅然

純官：規管銷售手法 細節要斟酌

香港文匯報訊（記者 廖毅然）自去年起，政府推出一系列壓抑樓市措施，包括徵收額外印花稅及調低按揭貸款最高成數等，積極避免本地樓市價格不停暴漲。近日政府又再新增一招立法規管一手樓銷售手法，新世界發展(0017)董事總經理鄭家純指，把銷售手法制度化能保障消費者，但政府要詳細考慮執行上的細節。

鄭家純指，立法規管原則上是好事，但內裡技術問題複雜，政府應詳細考慮當中的細節，例如一旦出事，責任在公司還是員工，是否適合刑事控告等等。但他強調，立法規管對消費者絕對是好事。

政府出招應穩定樓市

本港樓市因政府多次出招而表現得反覆，鄭家純認為，政府的招數已見顯著效果。他認為政府出招的重點應放在如何穩定樓市，而不是在如何令樓市上升或下跌。因為樓價急升對普通市民固然不好，但若樓價急跌會造成骨牌效應，許多銀行出現資金問題，買家亦會淪為負資產。

儘管有政府從中干預，但本港利率仍然低企，市場供應緊絀，樓價長遠來說難以大跌。鄭家純指，近日交投量及金額都有回落，全因環球經濟不穩及股票市場波動，但這些影響都是短期的。另外，政府的推地預算中，每年將有2萬至2.5萬個新單位，但這仍然難以滿足市場需求，因為內地調控力度越大，越多內地人來港買樓。因此，樓價在未來2至4年都會穩步上升。

施羅德：新興市場可跑贏歐美

香港文匯報訊（記者 余美玉）施羅德昨日發表環球經濟及市場報告，指新興市場的經濟增長較已發展國家為佳，預期10年內兩者的經濟增長預測分別為5%及1.3%，當中特別看好中國、韓國及泰國市場，主要是估值合理及基本面良好。

■施羅德環球新興市場股票主管Allan Conway。 香港文匯報記者余美玉 攝

歐債癥結乃政治問題

該行表示，歐美現時存在不少問題，例如美國的失業率高企不下，但相信不會有雙底衰退出現，而歐債方面亦未見有效措施出台，該公司環球新興市場股票主管Allan Conway表示，相信要解決歐債問題，一是讓希臘違約，二是重組債務結構，同時指出，歐債問題遲遲未能解決，關鍵並非經濟，而是政治因素。

中國經濟方面，他認將由頂峰回落，但增長仍然強勁，食物價格亦已見頂，但核心通脹會再上升，房地產市場因通脹風險存在，加上樓價仍朝上而行，故中央暫不會放鬆調控力度，但認為中國經濟不會硬着陸，未來主要經濟增長會由出口轉至內需帶動。

至於利率方面，由於全球經濟有放緩跡象，估計中國於不久的將來會放鬆貨幣政策。

現金為王 42%人擬揸現金

香港文匯報訊（記者 劉璇）全球股市重挫，計劃上市企業第三季取消或延後IPO金額高達89億美元，將今年IPO擱置金額推向歷史新高。而彭博調查指出，現時計劃在未來6個月選擇增持現金的投資者，達歷史新高的42%。

據彭博統計，今年以來，撤回或延後的IPO案金額上升到340億美元，逼近2010年的400億美元，這是有相關記錄以來的最高金額。7月初至7月28為止，企業完成IPO的金額為300億美元，不到前一季的一半，表示本季IPO衍生的金額將是兩年多以來最少。

新股無人問 撤回IPO金額新高

同時，股市亦跌到一年多來最低水平，MSCI世界指數本季度累計下跌17%，目前本益比11.8倍，接近2009年3月以來的最低位。8月股市波動衝到2009年以來最高，IPO步調因此放緩。Ipreo Holdings LLC.指出，在美國方面，延後上市造成IPO積壓的上市案至少創2006年以來最多，截至9月20日共有154件。這些延後後的IPO甚至會壓至2012年。

在全球股市市值蒸發約8.7萬億美元的同時，投資者處於資本的安全性考慮，繼而將目光轉向持有現金的人數，達到了一年來的最高點。彭博的一項調查指出，現時計劃在未來6個月選擇增持現金的投資者，達到歷史高水平的42%，上年同期則為26%，而計劃增持股票的則從44%下降至39%。

對於未來中國的短期前景，很多投資者認為正面的。當該調查被問及未來12個月哪個市場投資回報最高，23%的人選擇中國，僅次於美國，後者的比例為30%。

資金轉捧美元 金價再跌

香港文匯報訊（記者 余美玉）金價近日急跌，令投資者猶有餘悸，因歐債危機解決方案充滿不確定性，引發對全球經濟增長的擔憂，投資者轉戰相對安全的美元，金價昨日在亞洲交易時段擴大跌幅，一度下挫2.7%，其後跌幅收窄至跌0.13%至1,616.35美元水平。

現貨金價於亞洲市場開市後，隨即展開跌勢，一度跌至日內低位每盎司1,583.83美元，其後反彈至1,635.18美元，全日跌0.13%，較對上一日跌幅為1.78%。事實上，金價自周一跌至兩個月低位1,532.72美元，已從9月初所創下的紀錄高位約1,921.15美元大幅滑落，紐約12個月期金則先跌後升，升0.3%至每盎司1,620.9美元。

金價續跌，相信是因歐債危機仍未有一致的解決方案出台，引發投資者對全球經濟成長的擔憂，將資金轉投相對安全的美元資產。

期指結算順延至今天

香港文匯報訊（記者 馬子豪）昨日八號波高高掛起，除令港股全日零交易外，更為歷來首度在期指結算當日遇上全日停市，原訂昨日進行的期指結算會順延至今日。

在昨日早上還沒宣布全日停市前，港交所指若下午港股恢復交易的話，則會以下午每5分鐘恒指報價，所推算出來的平均價，作為期指結算的參考。最終結算日將延至今天，券商均認為安排尚算公平。

新股上市方面，鐵礦石營運商中國罕王(3788)於今日掛牌，因風暴關係未設有暗盤交易。該股以2.51元的下限定價，一手中籤率為100%，人人有份，只因銷售反應極冷淡，僅獲76份有效申請，認購共977.7萬股，相當於本港公開發售部分約21.3%，而配售獲輕微超額認購。

而原定昨日首日掛牌的專業旅運(1235)，將押後至今天掛牌。該股周三(28日)暗盤價收報0.61元，較招股價0.63元，下跌0.02元或3.16%；若以每手5,000股計算，未計手續費，每手帳面蝕100元。

證監新CEO今會傳媒

香港文匯報訊（記者 馬子豪）證監會新任行政總裁歐達禮（Ashley Alder），將於10月1日履新，他今天將與傳媒會面。

現年52歲的歐達禮，2001至04年曾任證監會的企業融資部執董，離職後轉投史密夫律師事務所（Herbert Smith），此前任亞洲區主管。

方正續任證監會主席

另外，港府委任現任證監會主席方正繼續擔任該職位，任期由下月20日至2012年10月19日止。而陳鑑林及李金鴻繼續擔任該會的非執行董事，任期均為兩年。

成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

成國土拍告〔2011〕11 號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、國土資源部39號令、成都市人民政府《關於進一步加強土地管理促進節約集約用地的通知》（成府發〔2008〕52號）、《成都市人民政府辦公廳關於經營性國有建設用地使用權納入中心城區土地交易市場統一出讓的通知》（成辦發〔2010〕71號）及《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》（成國土資發〔2011〕80號）等相關文件規定，定於2011年11月4日上午10時，在成都市土地交易市場 (市國土資源局辦公樓附四樓)，以拍賣方式組織出讓四宗國有建設用地使用權。現就有關事項公告如下：

一、拍賣出讓宗地的基本情況：

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積（平方米）	土地用途及使用年限	淨用地拍賣起叫價(含出讓金)(萬元)	競買保證金(萬元)	規劃設計條件：計入容積率總建築面積(平方米)	建築密度	建築高度	綠地率	用地使用性質	持證准用面積及方式
1	WH06(252/211/242)：2011-68	武侯區人民南路四段25號	25022.89合37.5343畝(其中：二類住宅用地34.7338畝，幼兒園2.8005畝)	城鎮混合 住宅用地 教育用地 住宅70年 商業40年 教育50年	樓面地價：2299元/平方米	8000	二類住宅用地：總≤134304(其中住宅≤115779，兼容的商業≤18525)；幼兒園用地：≥1200	二類住宅用地：總≤30%；高層主體≤25%；幼兒園用地：結合方案合理性確定	二類住宅用地≤航空限高絕對海拔高程596米(建築物最高點相對地面高度約100米)；幼兒園用地：建築高度符合國家相關規範	二類住宅用地≥25%；幼兒園用地≥30%	二類住宅用地、幼兒園用地	/
2	JJ04 (252/211)：2011-69	錦江區攀成鋼片區17號地塊	25245.1 合37.8676 畝	城鎮混合 住宅用地 住宅70年 商業40年	樓面地價：6000元/平方米	13000	≤85833.34（兼容商業≤20%）	總≤25%，其中住宅≤20%	≤絕對海拔高程709米（相對地面高度約208米）	≥30%	二類住宅用地	/
3	JJ05 (252/211)：2011-70	錦江區攀成鋼片區、沙河以西、雙桂路以南(3號地塊)	37633.37 合56.4501 畝	城鎮混合 住宅用地 住宅70年 商業40年	樓面地價：5740元/平方米	17000	≤112900（兼容商業≤10%）	總≤30%	主體不宜＞100米，≤絕對海拔高程735米（相對地面高度約238米）	≥30%	二類住宅用地	/
4	QY06（252/211/245）：2011-71	青羊區四威南路3號	36089.28合54.1339畝(其中：二類住宅用48.8839畝，社區衛生服務中心5.2500畝)	城鎮混合 住宅用地 醫療衛生用地 住宅70年 商業40年 醫療衛生50年	樓面地價：4800元/平方米	14000	二類住宅用地≤110803(兼容商業≤20%)；社區衛生服務中心用地容積率宜＜0.8，且地上建築面積≥2000	20%≤二類住宅≤30%，25%≤二類住宅總建築密度≤30%；社區衛生服務中心≤40%	二類住宅用地≤航空限高絕對海拔高程588米(相對地面高度約75.9米)；社區衛生服務中心用地≤24米	二類住≥25%；社區衛生服務中心不宜＜35%	二類住宅用地、社區衛生服務中心用地	/

二、中華人民共和國境內外的法人、自然人和其他組織均可申請參加競買，申請人可獨立競買也可聯合競買，但文件中有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。 WH06（252/211/242）：2011-68號宗地只接受中華人民共和國境內法人和其他組織參加競買，不接受自然人和聯合競買；JJ04（252/211）：2011-69號宗地，嚴禁該地塊作為涉外建設項目用途，建成後不能出租、出售及轉讓給外籍人員；QY06（252/211/245）：2011-71號宗地，嚴禁任何外資及有外資背景的組織、機構和個人參與該地塊的拍賣，嚴禁該地塊用於修建涉外建設項目。

三、申請參加多宗土地競買的，競買保證金只須按其中額度最高的一宗土地繳納。拍賣以增價方式競價，自由競價，價高者得。

四、請競買申請人在2011年11月3日17時之前，憑相關報名材料及競買保證金到賬確認函到成都市土地交易市場招拍掛窗口辦理報名手續，領取《競買應價牌領取單》。為規範流程和提高效率，請競買申請人於2011年11月2日前，持出讓文件規定的相關資料到成都市土地交易市場招拍掛窗口提前申報。

五、WH06（252/211/242）：2011-68號宗地的幼兒園用地、QY06（252/211/245）：2011-71號宗地的社區衛生服務中心用地，屬公建配套項目，納入宗地出讓範圍，計收土地價款，且建成後須無償移交政府相關部門。

六、WH06（252/211/242）：2011-68號宗地項目建成後，須向武侯區人民政府無償移交（建築面積）：住房46168平方米、商業用房1352平方米、地下停車位14個、幼兒園1所。本宗地競買申請人須在報名截止日前10個工作日前向武侯區人民政府提交原地返遷建設概念方案。

七、須「持證准用」的競得人，在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前，應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標價款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取，也可在成都市土地礦權交易中心、成都農村產權交易所購買；建設用地指標價款按成都市公佈的年度最低保護價繳納。（咨詢電話：028-85987005、028-87050706）

八、本公告未盡事宜詳見出讓文件，並以出讓文件中附錄的行政主管部門的法定文件為準。請於2011年10月9日起到成都市土地交易市場招拍掛窗口索取出讓文件。

聯繫地址：成都市百花西路2號附樓四樓 咨詢電話：028-87033536、 028-87052161 、028-87054959

詳情見：四川省國土資源廳網（http://www.scdlr.gov.cn） 成都市國土資源局網（http://www.cdlr.gov.cn）

成都市國土資源局

2011年9月30日