

樓價高企 削弱本港競爭力

香港文匯報記者 顏倫樂

香港有甚麼聞名？美食？購物？錯了，香港現時最出名在於貴絕全球的物業價格和租金。有指外資因為寫字樓太貴租撇資、遊客因為酒店房太貴而卻步、物價因高昂舖租被推高，……樓價高企不僅影響到香港人，也影響到香港的競爭力。

第一太平戴維斯早前發表《全球十大城市住宅房地產市場報告》，以適合企業高層居住的房屋作比較，本港住宅價格水平在全球10個主要城市排第一。高緯環球本月發表的《2012至2013年全球商廈前景報告》同樣顯示，本港甲廈全年平均呎租居首位，每年呎租183.25美元，高於英國倫敦及日本東京的165.8及130.94美元；多個亞太區城市如新加坡、上海等僅80元水平左右，較本港低56%以上。

有關報告並提到，有意借香港開公司或以港作「踏腳石」入內地的國際企業，面對住宿與寫字樓的超高

成本，來港意慾肯定大減，甚至會選擇撤離本港而另作他選。

甲廈全年平均呎租全球居首

事實上，相比其他國際金融中心，香港的商業核心區(CBD)面積最小，只有750公頃(不包括九龍東的495公頃)，遠少於較倫敦CBD的約3,300公頃及紐約CBD約6,000公頃。CBD土地面積小及對甲廈需求增加，成為推高甲廈租金的「推手」。

港府多年前已留意到問題，並計劃將九龍東包括舊機場一帶發展成新商業區，可惜蹉跎十多年未成事。今年九龍東終於正式定位「新中環」，發展第二個CBD，但成果仍待觀察。近年致力發展九龍東的億京集團項目策劃經理黎裕宗就語帶保留，認為現階段最重要改善九龍東道路網和基建等，這樣才會令該區吸引力增加，「最怕政府空談發展，那再等4、5年仍是空

等」。

除商廈外，酒店房間亦有供應不足問題。在個人遊帶動下，本港旅遊業蓬勃發展，今年訪港人數年已近4,100萬人次，較去年的3,600萬多。從數字看好像朝氣勃勃，但其實暗湧處處。最近旅遊業議會主席胡兆英表示，聖誕節及新春期間，市區三星级酒店每晚房價由去年同期約1,000元倍升至約2,000元，偏遠地區的三星级酒店亦漲價約3成，整體酒店房價較去年同期升約8成。

胡兆英不諱言，深圳五星酒店每晚才1,000多元，遊客在香港遊玩後再上深圳住宿「抵過住嚟香港」。

酒店嚴重不足旅遊業受損

留港時間減少，變相減少遊客在港消費。可見政府必須從規劃上大幅增加酒店供應，否則可能錯失旅遊業進一步發展的大好機會。

香港物價越來越高，舖租急升也是重要原因。高緯環球早前對全球63地區、278個頂級購物區進行年度調查，銅鑼灣一線店舖連續兩年成為全球次高零售租金地段，平均呎租約1,260港元，按年升16.7%。銅鑼灣、中環及尖沙咀也同時囊括亞太區頂級購物街道租金首3

位，過去一年呎租升幅介乎8.2%至48.8%不等。

近年舖租上升已輻射到其他二線店舖，長此下去對經濟的衝擊令人擔憂。舖租的「非理性」上升將會令通脹問題更加惡化，高物價不但令本港居民飽受通脹之苦，也會影響遊客消費意慾，長此以往將影響本港的「購物天堂」美譽。

樓價問題可謂「牽一髮而動全身」，上述種種可見，樓價過高將削弱本港競爭力。深層次一點，外資不來港和遊客減少，香港人的就業機會也就減少，其影響就會發展到失業率上升、人才流失、經濟發展放緩等問題了。

歸根究底，上述「全球第一」、「亞洲第一」，都源於過去8年來政府欠缺有效和長遠的土地供應政策。2003年面對樓價大跌，政府取消定期賣地，甚至連土地供應亦全面停頓；其後經濟快速復甦，土地供應急降的問題又未能及時解決，拖延至去年才重新主動賣地及寬地發展。雖說為時已晚，亦希望亡羊補牢。

然而，政府始終沒有10年土地規劃計劃的承諾，令人懷疑政府解決土地供應問題的決心。如何做好土地和樓市規劃令樓價處於合理水平，關係到維持香港繁榮的問題，也着實考驗政府的治港智慧。 ■

名軒擬配售壓軸上創業板

香港文匯報訊（記者 劉璇）原定於12月23日掛牌的必瘦站（1830）臨門脫腳，由於市場環境變化以及近期市場意外地出現劇烈波動，該公司決定全球發售計劃不予進行。新股寒流又至，但仍有新股力爭成為2012年頭炮，據市場消息透露，中高端汽車零部件供應商華眾控股將於本月23日舉行投資者推介會，並擬於本月底招股，或有機會成為2012年首隻掛牌新股，集資初步預計為數億元，保薦人為國泰君安。

內地餐飲業連鎖店名軒(8246)昨日召開記者會，該股將以配售形式於本月30日在創業板掛牌。名軒是次擬配售9,800萬股，配售價介乎0.55-0.85元，集資額介乎5,390萬元至8,330萬元，保薦人為華富嘉洛。

必瘦站臨門脫腳暫取消掛牌

每餐人均消費900元人民幣的名軒，不僅顧客消費能力強，據市場消息，其國際配售已獲超額認購，據悉：建行（0939）、海王集團（0070）主席連樟鋒、立法會議員詹培忠、景鴻移民顧問公司董事長關景鴻、新華集團兼中華總商會會長蔡冠深等均有入飛。

同時，據其配售文件顯示，該公司獨立非執董包括前海協會會長汪道涵次子汪致重，和前恒基陽光資產管理公司主席謝偉銘。

名軒是次配售9,800萬股，當中2,800股為舊股。主席陳大寧稱，為滿足配售需要，是次出售舊股是「忍痛割愛」，未來並無計劃再出售自持股份，他強調舊股

不是為了套現。陳大寧續稱，由於去年世博會令基數升高，加之今年通脹高企，去年下半年開始出現食材、人工和租金成本上升，令餐飲業利潤普遍下降，未來公司通過加價等措施解決問題，冀毛利率保持於55%至60%。

公司又計劃用公司內部資源於明年年初在寧波開設一間建築面積1,400平方米，可容納200人的新餐廳，以及是次集資中約四成用於明年下半年於上海開設一家餐廳。未來開店計劃「看緣分」，但主要目標為內地一線或有強勁消費力的城市。

天瑞水泥華油能源下限定價

另外，市傳天瑞水泥(1252)及華油能源(1251)均以招股價下限，2.41元及1.23元定價，北京京能(0579)據傳以中間價1.67元定價，並於周四掛牌。集資縮半的國電科環(1296)以下限2.16元定價，該股掛牌日期由本月21日，預期延至30日。



■陳大寧表示，為滿足配售需要，是次出售舊股是「忍痛割愛」。香港文匯報記者張偉民 攝

恒大目標入恒指成份股

香港文匯報訊（記者 趙建強）恒大(3333)今年銷售再創新高，公司早前曾透露，明年銷售不會低於今年，公司管理層昨與傳媒午宴，透露另一個長遠目標，就是躋身恒指成份股。另外，今年銷售創新高，公司部分員工的工資「翻一番」，平均幅度達10%以上，員工可過肥年。

目前恒指成份股有48家，其中內房股僅華潤置地(1109)及中國海外(0688)兩家，副總裁賴立新承認，公司要進入相當困難，所以沒有時間表等的「硬指標」。但透露，主席許家印在其他方面要求均非常高，他任職銷售部時，無論假期、甚至凌晨兩時，都有機會接到「許總」的電話，要即時背出當時在售樓盤剩餘單位的座數、樓層、類型、甚至價格，否則老闆會「罵人」，壓力相當大。

他又指「許總」是一個標準的工作狂，經常在公司工作至凌晨，甚至通宵。但這位副總裁笑說，「許總」明年決定放假20天，一眾管理層總算可以真正放假，不用擔心深夜「接電話」。

工資「翻一番」員工過肥年

不過，壓力大，回報亦高，賴立新稱今年部分銷售業績好的部門，一些員工加薪幅度可以達到「翻一番」的程度，平均加薪幅度亦達10%，福利之高義煞同行，難怪賴立新笑說，公司高管極少出現被其他公司挖角的情況。他又透露，公司全部地區主管以上管理層薪酬調整，均由許家印親自批核。

恒大席上又向記者贈送內地記者撰寫的許家印傳，公司透露至今已售出5萬本，加上公司5萬名員工亦每人獲贈一本，總發行量達8萬本，相當利害。但恒大大次強調，該書為作者獨立寫作，絕非公司贊助云云。

SOHO中國欠薪 誰是誰非

香港文匯報訊（記者 趙建強）港府有意立法規管一手樓銷售，其中嚴厲打擊提供「誤導性資料」及「失實陳述」的「不良銷售」情況。但有業內人士認為，有關罪行定義並不清晰，容易造成誤判，甚至出現低級職員成為代罪羔羊的情況。香港爭議剛剛開始，SOHO中國(0410)近日爆出的欠薪事件足以成為借鑑。

虛購銷售圖獲優惠

SOHO中國上海分公司前銷售部總監胡大維日前向公司開砲，指公司拖欠員工數百萬薪酬，但SOHO則指，胡大維銷售時欺騙公司、欺騙客戶，稱已辭退胡大維，並停止支付胡大維團隊的佣金。

還原故事，原來是今年8月中山廣場開盤時，胡大維協助一名客戶購入三個單位，並為其「虛購」多一個單位以達到5,000萬元的標準，以獲取一些優惠。問題是，胡大維稱此行為已獲得公司高層的口頭授權，但SOHO則指此是個別員工的欺騙行為。

此事件可見，一些失實、或有誤導性質的買賣，可以是公司的「政策」，如胡大維批評「上海公司負責人一手遮天，純粹一個土皇帝。」但亦有可能是個別員工的違規行為，拖累整間公司聲譽，如SOHO中國官方微博回應指，「欺騙客戶、欺騙公司的行為一定要受到法律的制裁。」而正在放假的主席潘石屹亦發微博回應「誠實是人類一切美德的基礎」。誰是誰非，且由時間來證明。

華晨有信心寶馬能達標

香港文匯報訊 華晨中國(1114)董事長吳小安表示，內地的限購令未對寶馬銷售造成影響，今年首11個月，集團於內地售出9.9萬輛寶馬，有信心能達到全年10.8萬輛、按年上升53%的目標。不過，麵包車則受限購令影響，今年首11個月於內地的麵包車銷量僅7萬台，相信未能達到全年10萬台的銷售目標。

他指出，公司會繼續與寶車汽車公司共同開發，當明年及後年有新產品推出時，麵包車銷售增長料

回升，他又預期內地對汽車的調控措施會有所放鬆，因內地經濟增長要靠汽車行業刺激內需，相信限購令不會再擴展至其他城市。他相信明年內地豪華汽車市場銷售增長會達15%-20%。

高級副總裁吳麗儀表示，集團已開始發展出口業務，本月開始將5系寶馬加強版少量出口。集團會繼續提升有關寶馬的產能，會由現時10萬台增至2013年底的36萬台。

平保擬發260億A股換股債

香港文匯報訊（記者 余美玉）面對償付能力充足率壓力日益增加，內地保險公司紛紛透過不同渠道抽水融資，繼財險（2328）供股後，平保（2318）亦終宣布，擬發行總額不超過260億元（人民幣，下同）的可轉換公司A股股份的債券。該公司預料，假設是次擬發行的可轉債全部轉股，其償付能力充足率可由十月底的170.7%升至194.9%。

平保公告，是次發行債券總額不超過260億元，具體數額需提請股東大會授權董事會確定，可轉債期限為發行之日起六年，其票面利率不超過3%，所募集資金在扣除發行費用後，將用於補充公司營運資金，以支援各項業務發展，以及保監會批准的其它用途。

轉債產品對市場衝擊小

該公司指，對於是次規劃的融資規模和方式的選擇，已兼顧市場環境、股東利益及公司發展需求、監管審批周期等多方因素，並據市場研究分析，轉債產品具有在動盪市場環境中攻守兼備、對資本市場衝擊小、對既有股東攤薄效應低等特性，是目前市場環境下為投資者廣泛認同的融資方式。同時，該公司又指目前國內轉債市場資金比較充裕，投資者認購情緒較高，這使得轉債市場對融資體現出較強的承接能力。

償付能力可升至194.9%

伴隨業務的規模增長，平保指維持償付能力充足率的壓力相應增加，截至今年十月底，集團的償付能力充足率為170.7%，子公司平安人壽及平安財險的償付能力充足率分別為153.2%及171.0%。以十月底的資料靜態測算，假設是次擬發行的260億元可轉債全部轉股，平保的償付能力充足率可提升至194.9%，資本達到2,089億元。

平保昨收報52.9元，跌1.029%。

中移動上月上客量微增

香港文匯報訊（記者 卓建安）中移動（0941）和中電信（0728）昨日公佈11月份上客數字，中移動上客表現平平，而中電信移動電話上客量則維持較快的水平。據公佈，11月份中移動淨增移動電話用戶543萬戶至6,443.19億戶，其淨增量較10月份的537.2萬戶微增；其中淨增3G客戶267.9萬，其淨增量也較10月份的216.7萬戶略增。

中電信移動電話上客量持穩

中電信也公佈，11月份淨增移動電話用戶310萬戶至1,233.9億戶，其淨增量較10月份的334萬戶略少，但仍是今年較高的水平；其中淨增3G用戶216萬戶至3,335萬戶，其淨增量較10月份的276萬戶減少，但仍是今年前11個月的第三多。

11月份中電信固網業務方面，本地電話淨減少44萬戶至1,699.6億戶，其流失量較10月份的56萬戶減少；固網寬帶用戶淨增97萬戶至7,573萬戶，其淨增量較10月份的107萬戶略少。

申請酒牌續期啟事 KCAL

現特通告：張偉祥其地址為新界深井碧堤半島第二座38樓C室，現向酒牌局申請位於新界荃灣深井深井村88號地下及舖前露天座位間KCAL的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2011年12月21日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE KCAL

Notice is hereby given that Mr. CHEUNG Wai-cheung of Flat C, Floor 38, Block 2, Bellagio, Sham Tseng, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of KCAL at G/F, and the outside seating Accommodation at shop front, No.88 Sham Tseng Resite Village, Sham Tseng, Tsuen Wan, N.T. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No.8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 21st December 2011

申請酒牌續期啟事 10 ST FRANCIS

現特通告：梁葆君其地址為香港薄扶林薄扶林花園1座20樓E室，現向酒牌局申請位於香港灣仔聖佛蘭士街10號地下10 St Francis的酒牌續期，附加批註事項為酒吧。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2011年12月21日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 10 ST FRANCIS

Notice is hereby given that Leung Po Kwan, Angela of Flat E, 20/F., Block 1, Pokfulam Gardens, Pokfulam, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 10 St Francis at Ground Floor, 10 St Francis Street, Wan Chai, H.K. with endorsement of bar. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 21st December 2011

申請酒牌續期啟事 盛八日式燒肉店

現特通告：梁志榮其地址為香港鰂魚涌英皇道1065號東達中心5樓507室，現向酒牌局申請位於香港中環擺花街2-10號8號擺花街3樓盛八日式燒肉店的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2011年12月21日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE MORIHACHI YAKINIKU

Notice is hereby given that Leung Share Wing George of Flat 507, 5/F., Eastern Centre, 1065 King's Road, Quarry Bay, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Morihachi Yakiniku at 3/F., 8 Lyndhurst Terrace, 2-10 Lyndhurst Terrace, Central, Hong Kong. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 21st December 2011

申請酒牌續期啟事 愛群餐廳

現特通告：譚寧其地址為九龍青山道177-179號地下，現向酒牌局申請位於九龍青山道177-179號地下愛群餐廳的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2011年12月21日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE OI KWAN RESTAURANT

Notice is hereby given that Dam Nin of G/F., 177-179 Castle Peak Road, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Oi Kwan Restaurant at G/F., 177-179 Castle Peak Road, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 21st December 2011

申請酒牌續期啟事 新東記

現特通告：陳培根其地址為香港九龍尖沙咀河內道5號普基商業中心5字樓，現向酒牌局申請位於香港九龍尖沙咀河內道5號普基商業中心5字樓新東記的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2011年12月21日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE SON TUNG KEE RESTAURANT

Notice is hereby given that Chan Pui Kan of 5/F., Podium Plaza, 5 Hanoi Road, Tsimshatsui, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Son Tung Kee Restaurant at 5/F., Podium Plaza, 5 Hanoi Road, Tsimshatsui, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 21st December 2011