

# 橫琴104億地王創珠海紀錄

香港文匯報訊(記者 張廣珍、歐曉紅 珠海報導) 隨着橫琴開發的全面推進, 區域內土地價格不斷飆升。珠海橫琴昨日出售兩商住用地, 成交價合共104億元(人民幣, 下同), 為今年7月後再次刷新珠海地王紀錄, 較底價溢價80%, 樓面價分別達到18,400元/平方米和18,000元/平方米。

據悉, 是次地塊為橫琴首宗商住用地, 分為兩塊地來掛牌出讓, 總用地面積約為25萬平方米, 起拍價為樓面地價10,000元/平方米。地塊位於橫琴新區綜合服務區內, 距離橫琴口岸約1公里, 毗鄰橫琴新區主幹道, 基礎設施較為完善。是次拍賣吸引了香港嘉華公司、K2地產、北京富潤萬嘉、保利地產、華發股份等境內外企業前來競買, 經過逾40輪的爭奪, 最終由K2地產、珠海橫琴華發房地產投資有限公司以樓面價分別以18,000元/平方米與18,400元/平方米成功售出, 成交價比起拍價增值80%。

## 地價看齊港澳 溢價80%

有參與競價的公司負責人表示, 橫琴獨特地位的不可複製性、土地稀缺, 加之比對港澳優質區域房價12萬元/平方米、商品房市場均價8.8萬元/平方米的情況, 兩地塊的成交價格符合橫琴價值且較港澳還有大的價格優勢, 對地塊的開發非常有信心。橫琴新區新地價編制單位廣東中地房地產評估有



橫琴目前基礎設施得到明顯改善, 開發提速。本報珠海傳真



掛拍地塊即「圖中07、08」地塊的具體位置。

限公司負責人表示, 特殊的定位決定橫琴地價參照對象絕非珠海市, 要跳出珠海看橫琴, 橫琴比肩港澳將成為今後趨勢。目前橫琴尚處開發前期, 地價雖然有所攀升, 但對比同等地位區域及城市, 如深圳前海、廣州等地, 橫琴土地價格及商品房價格均只處於中等水平。

## 特殊定位區內樓價破2萬

目前橫琴房價已經先行一步, 快速突破了2萬元/平方米, 遠高於珠海市區房價, 直逼一線城市水

平。例如新近開盤的華融琴海灣, 起價為23,000-30,000元/平方米。橫琴二手房也直逼2萬元/平方米, 如新落成的回遷房橫琴新嘉園開價也已超2萬元/平方米, 已有十年之久的銀鑫花園二手房現均已超過2萬元/平方米。

據悉, 橫琴開發4年來, 市政基礎設施建成, 環澳產業帶已現雛形, 營商環境正在進一步完善。目前橫琴「兩橫一縱一環」路網格局年底即將建成, 橫琴大橋二線通道項目出、入島綜合樓主體結構已封頂, 將與環島電子監控和電子聯網項目等年底前完工等。

# 恒大51億奪京城總價地王

香港文匯報訊(記者 黃嘉諾) 內房龍頭之一的恒大地產(3333)昨日以51.35億元(人民幣, 下同), 配建11.2萬平方米自住型商品房與1.69萬平方米限價房的代價, 競得北京朝陽東壩南區地塊, 刷新了今年總價地王紀錄。據內地媒體引述現場消息計算, 剔除配建面積, 該地塊樓面價已超每平方米5萬元, 限價房限價每平方米9,900元, 自住型商品房限價每平方米2.2萬元。

## 12.89萬平米配建住宅

有分析認為, 恒大近期發債金額已明顯高於往年水平, 反映公司對現金需求強勁, 或多或少是用作高價搶地, 同時估計, 在地方政府依靠賣地作為收入下, 繼續出現地王的機會絕對不少。

昨午在國土局, 北京市朝陽區東壩南區

1105-654、656、658號地的現場競價中, 參與競價的房企共7家, 包括中海、中糧、恒大等。經過22輪競價, 已達到上限51.35億元後, 據掛牌文件中顯示, 該地塊要求配建1.69萬平方米的限價商品房, 而且要在競價價格達到合理上限後, 轉為以競自住宅型商品房面積的方式確定競得人。眾房企再經過一輪的激烈競爭, 保利最終不敵恒大, 後者以51.35億元, 配建11.2萬平方米自住型商品房競得該地, 成為今年總價地王。

該地塊為R2二類居住用地、公建混合住宅用地、其他公共設施用地, 地塊總面積為20.54萬平方米, 其中建設用地8.95萬平方米。

## 核心地罕 地王陸續有來

萊坊董事及大中華研究及諮詢部主管林浩文表示,

恒大近期的發債金額已高於往年水平, 反映公司對現金需求強勁, 或多或少是用作高價搶地, 故對其刷新了今年總價地王紀錄並不意外。不過, 地王一再出現會否激發中央出招調控樓市決心, 他認為, 三中全會暫未見明顯的新招, 而且一線城市市中心地皮的確稀缺, 加上舊城改造工程較複雜, 開發商要增土儲, 自然是高價搶地, 不排除地王陸續有來。

新鴻基尊尚資本管理投資策略部主管商紹豪亦指, 地王的出現某程度上令中央出招調控樓市的意向加大, 但估計在地方政府依靠賣地作為收入下, 中央不會過分打壓樓價, 年內出招機會亦不大。商紹豪認為, 要解決地價屢創新高高的方法, 就只有將地方政府之債務清晰化, 令其不用再依靠賣地作為收入, 令中央放心調控樓市, 地價到時自然會回落。

# 青蛙王子反擊 復牌仍跌22%

香港文匯報訊(記者 方楚茵) 上月遭沽空機構Glauco Research質疑誇大銷售數據的青蛙王子(1259)昨發出澄清公告兼復牌, 股份於今早開市前復牌。公司指, Glauco為拋空賣家, 將於公司股價下跌後賺錢, 其報告所載有關公司的指稱或評論均基於曲解、錯誤、不恰當的報告, 以及可能誤導公司股東或潛在投資者的猜想。

## 澄清Glauco指控不恰當

青蛙王子指, 相信Glauco以不適當方式應用一份Nielsen報告數據, 用於

支持無事實根據的指稱, 試圖推翻其真實銷售數字。公司於財務報表中披露的總銷售數據, 已經會計師事務所審計程序, 其亦於審計報告中表達無保留意見, 相信財務報表公平表述了集團的財務表現。同時, 公司指行業報告均基於特定研究定義、範圍、推測、系列假設及研究方法, 若此等參數設置欠妥, 將有可能造成信息錯誤或曲解, 影響此等報告的可信性。

## 國家確認品牌「中國馳名」

對於Glauco有關「中國政府」揭示

的排名, 該公司指, 於去年底國家工商行政管理總局商標局確認為「青蛙王子」品牌為中國馳名。稅務記錄方面, 按其了解, 瀋陽市政府確認為瀋陽市納稅大戶名單是不完整的。已呈報的財務比較方面, 公司認為Glauco在選取高於「可比較」的增長率上, 相信公司的銷售快速增長乃建立內地此一細分兼快速擴大的市場, 且基於超越競爭對手, 屬合理可行。

對於被質疑2008年至2012年間ROIC(資本回報率)高達89%, 公司指Glauco選用較公司大的、於紐約證券交易所上市的PG公司及於東京證券交易所上市的貝觀公司, 或涉及市場部分較公司更大、市場動態更廣泛的

前項下, 將其與此等選用作比較並不合適。至於公司擁更快的存貨周轉率, 該公司表示, 自上市起公司已重組及擴大其中轉倉, 以提升存貨周轉率。雖同意Glauco指公司存貨周轉率相對較PG的更快, 然而亦注意到實現更快存貨周轉的能力並非特意指青蛙王子。另外, 公司亦對客戶的國家工商行政管理總局備案文件作出澄清。

青蛙王子指, 公司審核委員會與公司管理層及核數師已檢視Glauco的指控, 並一致同意有關指控屬誤解、錯誤及不恰當。惟該股未因澄清而止跌, 昨復牌價挫1.03港元(下同)或22.103%, 收報3.63元, 曾低見3.45元。

# 滙豐11月PMI初值遜預期



滙豐中國製造業PMI回落, 預示第三季經濟增長將放緩。資料圖片

香港文匯報訊(記者 卓建安) 昨日公布的11月滙豐中國製造業採購經理指數(PMI)初值為50.4, 較10月的終值50.9下跌, 並遜於市場預期的50.8, 當月新出口訂單更跌至3個月低位。預示今年第四季度中國經濟增長勢頭可能有所減弱。

## 出口訂單疲軟 庫存回補放緩

滙豐大中華區首席經濟學家屈宏斌表示, 新出口訂單疲軟以及補庫存活動放慢, 導致11月滙豐中國製造業PMI初值回落, 顯示中國經濟增長動力在11月有所減弱。不過, 他也指出, 這一數據仍是7個月以來的第二高位, 而且通脹壓力不大, 有助於中央保持相對寬鬆的政策來支持經濟增長。

在11月滙豐中國製造業PMI的11個分項指數中, 新出口訂單分項指數從10月的51.3大幅降至49.4, 為3個月以來最低, 顯示外需回暖仍存在不確定性, 出口仍較疲弱。除此之外, 還有8個指數下滑, 其中就業分項指數降至盛衰分界線的下方, 採購庫存和產成品庫存指數在10月短暫擴張後再度萎縮, 不過產出分項指數則略有上升。

華東某大型券商宏觀分析師向路透社表示, 10月中國製造業PMI數據顯示中國經濟增長後繼乏力。就分項數據看, 產出雖升但不可持續, 而新訂單和新出口訂單顯示需求持續走弱; 購進和產出價格下降反映供需惡化, 未來工業品出廠價(PPI)環比或轉負。原材料和產成品庫存雙降且跌破盛衰分界線則顯示補庫存結束。

## 犧牲經濟增速 致力提高質量

滙豐11月PMI初值的表現, 基本印證了市場對今年最後一個季度中國經濟的預期, 即經濟延續第三季度的企穩增長, 但勢頭有所放緩, 但今年實現7.5%的經濟增長目標應無懸念。中國新一屆領導層已增加了對經濟增長放緩的寬容度, 致力於提高經濟增長質量。目前外界普遍認為明年中國經濟增長目標可能下調至7%左右。國家主席習近平近期表示, 為了從根本上解決中國經濟長遠發展問題, 必須堅定推動結構改革, 寧可將增長速度降下來一些, 要實現到2020年GDP翻番目標, 只要7%增速就夠。

# 原油期貨平台落戶滬自貿區

香港文匯報訊(記者 沈夢珊 上海報導) 上海市工商部門日前披露, 上海國際能源交易中心股份有限公司落戶中國(上海)自由貿易試驗區, 具體承擔推進國際原油期貨平台籌建工作。據悉, 上海國際能源交易中心由上海期貨交易所和上海期貨信息技術有限公司共同設立, 主要從事原油、天然氣、結算和交割業務。公司註冊資本50億元人民幣, 是目前進駐自貿區內規模最大的金融企業。

# 雅居樂7億奪南通宅地

香港文匯報訊 雅居樂(3383)宣佈以總代價人民幣6.98億元, 取得江蘇南通市1幅住宅地塊使用權。地塊總佔地面積為18.7萬平方米, 預計總建築面積為51萬平方米, 樓面地價為每平方米人民幣1,368元。

地塊位於江蘇省南通經濟技術開發區, 鄰近瀋海高速公路、滬陝高速公路及沿海高速公路等多條主幹道。地塊亦鄰近酒店、南通大學、醫院、商場、體育場等設施, 周邊社區配套完善。

## 香港珠三角工商界合作交流會前奏

# 企業創新創商機 由製造至創造

## 香港生產力促進局主席 陳鎮仁

近期多項經濟數據反映, 歐美及內地市場逐漸回暖; 香港生產力促進局(生產力局)最近進行的中小企業營商指數調查亦顯示, 港商在一年半以來, 首次擺脫負面情緒, 整體經營氣候趨於樂觀, 當中製造業對第四季的信心明顯回升。然而製造業亦面對採購周期縮短的壓力; 此外, 成本上升的問題始終揮之不去, 對企業的競爭力是一大挑戰。

生產力局除了從生產技術及企業管理的層面協助中小企增強競爭力外, 還着力支援業者創新轉型, 利用創意為產品及服務增值, 由貼牌生產轉型至自有設計, 及自創品牌的營運模式, 發展新商機, 特別是拓展內地市場。這亦正好配合國家近年積極推動轉型升級及發展內需的政策。

## 中山舉行別有有意義

事實上, 香港製造業在內地設立生產基地多年, 建立了龐大的生意網絡, 是發展內地市場的重要資產。同時, 眾所周知, 香港企業的品牌產品及服務, 一向重視品質、品味和信譽, 在全國各地的認受性很高, 有極大潛力發展內銷市場。

十一年來, 生產力局每年都會聯同香港工業總會及珠三角工業協會在多個珠三角城市合辦兩地工商界最大的交流活動, 目的正是凝聚業界, 促進兩地業界優勢互補, 締造協同效應, 共謀發展。

今年大會繼2006年後, 再度在珠西地區的重點城市中山市舉行, 特別有意義。中山市既是香港與廣東省西部連接的重要樞紐, 又具備創業創新的經濟環境, 是廣東省產業集群升級創新試點城市。是次「交流會」以「和美中山 商機無限」為主題, 晚會由香港特區區政務官梁振英先生及廣東省、市領導作主禮嘉賓, 省市區多個職能部門領導與工商界共濟一堂, 更獲得內地和香港超過50家商會的鼎力支持, 可見兩地政商界對這個活動的重視。

## 創意增值與網絡商機

在支援企業轉型提升及運用創新意念方面, 生產力局一直積極推動本港中小企與創意產業合作, 充分利用創意設計, 令產品或服務的形象更鮮明, 更深入人心, 以提升品牌價值及創造更廣闊的商機。本局的跨產業「創」+「造」配對會中, 去年便為十多間企業成功找到合適的設計及創作伙伴, 開發專屬

的跨產業產品。這個合作平台不單幫助香港的製造業例如成衣業發展跨行業的新產品, 甚至一些老字號的傳統店舖, 例如麵粉店、冰室和文具店, 亦物色到創意產業的夥伴, 合作將創意設計靈活運用在推廣產品和提升服務。

與此同時, 創新型企業如能有效運用知識產權策略, 可以邁進更高增值甚至高利潤的領域; 但首要的是充分保護知識產權, 以保障創新的成果, 為企業保持競爭力, 同時打開從OEM製造走向ODM創造這條路的重要鎖匙。

創新而低成本、高效益的網上新媒體推廣渠道, 可增強中小企業在內地市場的競爭力。中小企業在資金上不能與跨國企業或大企業相比, 因此必須靈活運用先進技術, 借助新媒體作銷售, 以減低實體店的營運成本。我們曾與商會合作推出「以新媒體拓展內銷市場」計劃, 協助中小企業應用新媒體技術, 提升營銷效果及拓展內銷市場, 掌握了有用的經驗。

## 研討會了解最新機遇

在今年「香港珠三角工商界合作交流會」當日, 將舉辦「企業創新創商機: 由製造至創造」研討會, 除了讓香港工商界加深了解中山的最新發展優勢和機遇外, 還會介紹工業設計的最新發展, 協助企業強化產品在國際市場上的形象。

研討會由三個專題組成, 第一部分「以國際化工業設計突圍而出」, 分別由香港工業總會副主席及科譽(香港)有限公司行政總裁兼首席設計師嚴志明, 及中山黑火工業設計有限公司總經理楊龍介紹工業設計的最新發展及企業如何全面提升工業設計能力。第二部分「網上零售營運」, 分別由本局資訊科技及企業管理部總經理老少聰及廣東龍的集團總經理顏明分析網購的經營環境及利用電子商貿拓展市場的實戰經驗; 第三部分由本局智力資本發展部高級顧問吳偉強介紹如何藉着知識產權推動創意產業發展。這些企業創新策略, 對珠三角港商有極大的參考價值。

