



【香港商報訊】記者陳正偉報道：從上海自貿區(下簡自貿區)成立伊始，關於香港與自貿區之間的各種討論不絕於耳。港交所(388)行政總裁李小加昨日指，香港應是「為自貿區發展喝彩最響亮的啦啦隊」。實際上，自貿區發展正在加速，自貿區掛牌後首批受理企業昨日獲發牌照。有消息稱，LME 交割倉庫有望落戶自貿區。

李小加昨日發表網誌指出，例如「自貿區來了，香港地位能否保持」的議論是「問錯

李小加指港應熱烈歡迎自貿區

問題」。他說，香港人應更為關心「有了自貿區的中國和沒有自貿區的中國，哪個對香港更有利」。他指出，自貿區是內地進一步改革開放的催化劑和加速器，有自貿區的中國一定是更加開放、更加國際化的中國，這對自由開放的香港而言更加有利。

自貿區發展對港淨利好

他說，內地與海外之間貿易與資金的「直航」限制有可能以自貿區為突破而逐漸開

放，他認為這一發展對香港有兩方面影響。首先，香港是全球投資中國的前沿陣地，未來自貿區的發展會從香港吸引越來越多的人、財、物北上，香港因此將成為更有吸引力的中轉站，從這個意義而言，自貿區對香港是一個淨利好。

而自貿區給香港帶來質變的利好體現在內地開放資本市場的速度和幅度。李氏稱，香港很快會從單向變成雙向的中轉站和終點站，海外的資金會繼續通過香港進入內地，

而香港亦會成為內地資本國際化進程中初期的主要終點站和長期的中轉站。他舉例說，內地目前的金融資產總值逾百萬億人民幣，但過去 20 年間，H 股公司從香港募集的資金僅有 1.5 萬億港元，「這為香港帶來有目共睹的商機」。

他總結道，「中央發展自貿區的力度越大，意味着開放速度會越快；自貿區的成功來得越快，意味着內地市場的開放來得越快，香港的成功也來得越快。從這個角度

看，香港應是為自貿區發展喝彩最響亮的啦啦隊，也是最好的發展夥伴。」

滙豐東亞獲滬自貿區發牌

如李氏所期待，自貿區發展速度迅速，自貿區掛牌後首批受理企業昨日獲發牌照。滙豐中國及東亞中國昨日便宣布，已獲批在自貿區設立支行，這是第二批進駐自貿區的外資銀行。滙豐中國預計支行將於明年初開業，主要為企業客戶提供國際化的銀行服務。此外，有消息表示，自貿區有望展開境外期貨交易所交割庫試點，港交所旗下的 LME 可能率先獲批，旗下的銅等工業金屬品種將先行試水。

投資者憂加息 減持物業

施永青料樓價一年跌兩成

【香港商報訊】記者劉思桐報道：對於樓市「辣招」，政府官員連日多次強調其重要且有效，將「不減辣、不撤招」。但地產界人士卻指政府高估「辣招」功效。中原地产創辦人施永青昨出席樓市研討會時稱，近期樓市熾熱程度消褪，主要受美國退市消息影響，投資者憂低息環境不再，並非政府辣招效應。他料未來一年內整體樓價將下跌兩成，且「辣招」的負面效應將於兩年內浮現，政府亦或於兩年內撤招。

獅子山學會及 107 動力昨日舉行樓市調控研討會，施永青與會時稱，認同辣招可抑制樓價過快上漲，且符合本港民意，但強調這不等於辣招不可修訂，且不認為修訂辣招會令樓價大幅反彈。他建議，對辣招一些有負面影響或不恰當的部分，政府應持開放態度聽取各方意見。

樓價跌五成預測難成真

施永青指，目前香港經濟未差至衰退程度，但隨着美國退市，低息環境可能過去，投資者會減低投資物業比重，因而對樓價構成壓力。他預計，未來一年內整體樓價有機會下調兩成，但因本港經濟整體基調穩定，料不會出現恐慌性拋售，故所謂坊間「樓價將跌五成」的預測相信應不會成真。

關於近日有發展商推新盤時，提供減價及回贈印花稅等優惠，施永青就認為，這是發展商

因應市場環境改變而調整策略，並非可看作發展商向辣招「跪低」。他指出，一手樓減價促銷將令二手樓小業主更難沽樓套現，甚至進一步被迫降價，從而影響整個市場。

學者料辣招令資金外流

同一場合，嶺南大學經濟學系系主任何澤生指出，辣招限制了有購買力的人群，反而令無力承擔樓市風險的一群人如「白居二」等入市。他認為，用樓價控制需求才是最安全有效的做法。何澤生續稱，辣招令本港投資機會減少，加上樓市政策不明朗，或導致大量資金外流，有機會令本港經濟轉弱。此外，他亦指，辣招令樓市交投減少，發展商盈利下跌，令政府稅收減少，若堅持不撤招，料下年度或有很大機會出現財政赤字。

立法會議員謝偉俊於研討會上認為，樓市調控措施中部分法律及數據基礎欠奉。他舉例



施永青(中)指，隨着低息環境可能過去，投資者會減持物業比重，將對樓價構成壓力。 記者 劉思桐攝

指，香港居民中的非永久性居民購樓佔總體購樓比例近年並無明顯升幅，限制其購樓的理據不清晰。

新盤三日假錄逾 148 宗成交

【香港商報訊】記者劉思桐報道：剛過去的重陽節小長假，在各新盤紛紛推出「減辣」優惠的帶動下，本港一手市場銷情不俗。綜合市場消息，新盤於三日假期共錄得至少 148 宗成交，若按周末二日(10 月 12 及 13 日)計則錄逾 130 宗成交，按周大幅上升逾 4 倍。其中，新地(016)發展的九龍站「天璽」，因回贈七成

印花稅等「劈價」優惠，其首批 60 伙應市單位於上周六全數沽清；而新世界(017)元朗「溱柏」3 日亦錄得 60 宗成交，續撐起大市。

仿效「天璽」，資本策略(497)旗下銅鑼灣「yoo Residence」，以向港人買家回贈全數印花稅項，為非本地買家回贈 50%印花稅的優惠方式搶客。綜合一手銷售網及代理消息，該項目長假 3 日至少錄得 13 宗成交。此外，其他

多個應市新盤如長實(001)旗下荃灣「昇柏山」等亦有錄得成交。

另外，中原地产研究部高級聯席董事黃良昇昨指出，今年第 3 季登記一手私人住宅買賣合約，總值只有 110.99 億元，是近 20 個季度新低。他認為，這反映在買家印花稅及雙倍印花稅之下銷售困難，加上一手規管拖慢推盤進度。

財爺指港對美債問題有準備

【香港商報訊】記者林德芬報道：就美國債券上限問題，財政司司長曾俊華表示關注美國債務問題，這問題已由經濟帶到政治層面，但強調政府已作了很多的準備，也進行了壓力測試，本港的監管機構是可以應付的。當局會密切留意發展，適當應對。

曾俊華昨日上午從美國紐約返抵香港後在機場會見傳媒時指出，他在華盛頓，以中國代表團成員身份參加世界銀行和國際貨幣基金組織的年會，與美國當地有關聯儲局的分行、銀行

家、商家，大家也見面。他表示，所有人也關注美國債務問題，看到這問題已由經濟帶到政治層面。他希望這事盡快解決，因有些事肯定會對香港有一定的影響。

若無辣招樓市更波動

不過，他重申，政府就這事作了很多的準備，所有監管機構就最壞情況進行了壓力測試，看到這些機構是可以應付的。當局會密切留意發展，然後適當應對。

被問及地產商以回贈印花稅的模式賣樓，是否顯示他們對政府的「雙辣招」已開始「拆招」，曾俊華認為，這個很明顯顯示，這一些所謂「辣招」是重要的，需要保持，如果沒有這些措施，相信樓市市場的波動會更大。他希望立法會盡快通過有關法案，讓市場可以穩定發展。至於地產商運用這些招數，會否令樓價短期內都很難下跌，他則指，樓價是不是下跌，這些招數都是一種折扣來的，他想買家都會知道其背後動機。

12 屆甬港論壇今會展舉行

【香港商報訊】記者胡業嶺報道：為確保第 12 屆甬港經濟合作論壇的順利進行，該論壇組委會昨日在香港會議展覽中心舉行了新聞發布會，香港貿易發展局浙江代表陳嘉賢、寧波市僑辦副主任趙駿發表了講話。

據了解，今年的甬港論壇由寧波市政府與香

港貿發局共同主辦，將於 10 月 15 至 17 日在香港會展中心舉行。論壇以「深化務實，攜手發展」為主題，以互利共贏為基礎，拓展合作領域，創新合作方法，並舉辦開幕式和 11 個專業化、小型化的專題活動，值得一提的，是本屆甬港論壇非常注重兩地企業的參與度。

本屆注重兩地企業參與度

今年甬港論壇還將舉辦 10 場專題的交流會，圍繞如何加強兩港在各方面領域的合作，包括現代服務業、會展業、金融業、文化創意產業、印刷教育等等。

剛需樓盤(即香港的上車盤)不無關係，旭輝主席兼執行董事林中說：「剛性的需求在一、二線城市還是會持續而且很平穩，因為一、二線城市有大量的移民進來；另一個原因是這些城市的人口基數夠大，有很多人會結婚而要出來買樓；再加上市政建設東拆西遷，獲得一大筆錢賠償，對新盤自然有需求。」

旭輝售樓理想靠剛需盤

【香港商報訊】記者陳秉植上海報道：今年內地「金九銀十」期間，房地產市場均錄得價量齊升，其中中型內房旭輝(884)今年首三季便錄得合約銷售 108.4 億元(人民幣，下同)，按年

增 71%，完成全年 140 億元銷售目標的 77%，單在「金九」的月份，就實現合同銷售金額 15.8 億元，按年升 89%，合同銷售面積約 15 萬平方米。旭輝售樓成績理想，跟該公司主打

華南城半年銷售額升 2 倍

華南城(1668)昨宣布，2013/14 財年上半年(今年 4 月初至 9 月底)銷售數據，期內錄得合約銷售約 57.87 億元，按年上升 202%。期內，每平方米均價 9230 元，簽訂建築面積約 62.69 萬平方米。其中，交易中心單位(商場)每平方米均價 1.633 萬元；交易中心單位(單幢)每平方米均價 8070 元；辦公樓單位每平

方米均價 1.197 萬元；住宅設施每平方米均價 7680 元。

上實增持星上市附屬股權

上海實業(363)在新交所上市的附屬上實環境昨公布，將配售及發行共 31 億新股，集資約 16.12 億港元，為業務發展提供資金，而上實全資附屬公司力勝將認購其中 16 億股，總代價約 8.33 億港元，完成配股後，上實持有上實環境股權從 50.33%增至 50.79%。

港股穩中向好料戰高位



【香港商報訊】記者潘奕棋報道：港股上周五抽上，全周累升 80 點至 23218 點，成功企穩 23000 點。有分析員認為，美國債務上限問題最終能解決，對港股走勢表示樂觀，而重要的支持位在 22800 點，只要能守穩，依然是穩中向好的格局，最牛或可以在月內挑戰全年的高位 23944 點。

美國債務上限僵局未解決，市場關注談判進展，第一上海首席策略師葉尚志指出，美國違約風險不大，歐亞股市依然處於高位，只要港股能守住 22800 點，整體格局仍能看好，而內

地即將召開的三中全會將會令有關政策性股份受惠，建議投資者留意相關行業消息。

另外，耀才證券事務總監郭志表示，大市已進入 10 月份之中旬，相信美國國債問題在最後一分鐘可以化解，屆時港股將具備抽上的條件，最樂觀可在 10 月底前挑戰年內高位 23944 點。他又認為，在三中全會前，內地股市將會偏好，跌幅相當有限。

傳 IGG 已錄近 10 倍超購

新股方面，IGG 將於本周五在創業板上市，市場消息指，IGG 已錄得近 10 倍超額認購，而部分基金投資者獲分配極少，同時定價將預留水位。

工銀積極拓個人金融業務



工銀亞洲積極拓展個人金融業務，工銀亞洲個人金融業務部總經理梁翠兒接受專訪時表示，截至今年 8 月



梁翠兒表示，工銀亞洲信用卡業務表現優於市場平均水平。 記者 周洪祥攝

份，個人金融業務方面，總收入及日均零售存款餘額，比去年同期分別錄得 22%及 34%的升幅，而客戶量亦上升了 10%，希望未來幾年內個人金融業務的整體收入有倍數增長。

梁翠兒指出，個人金融業務部更於 7 至 9 月期間推出了「新客戶、新資金」大型推廣活動，推廣超越預期效果，「理財金」及「理財 e 時代」新客戶較上季度升了超過 1 倍，新客戶資金流入比上季亦上升接近兩倍，這批客戶所帶來的平均資金亦比上季高 22%。

信用卡業務，梁翠兒表示，該行信用卡業務保持增長，發卡量、消費額等指標較去年同期均實現了雙位數字的增長，表現已優於市場平均水平。

至於分行網絡，她表示，自年初擴展分行網絡至 56 間後，未來擴展步伐將視乎市場情況，該行希望未來一兩年可以將分行網絡增至 60 間。

香港商報記者 林德芬

五洲首 3 季生意增 86%

【香港商報訊】記者陳輝無錫報道：在內地從事專業批發市場及多功能商業綜合體的五洲國際(1369)，首 3 季合約銷售 33.2 億元(人民幣，下同)，按年增長逾 86%。截至 9 月底，公司土地儲備的建築面積共達 780 萬平方米，待售項目面積約 285 萬平方米，其餘項目建築面積逾 500 萬平方米，足夠集團未來一至兩年的發展。

冀數年內晉身中型發展商

行政總裁舒策九表示，公司年內銷售目標為 50 億元，明年目標則為 60 億元，冀於兩至三年內晉身中型發展商，減輕未來融資成本。他又指，現時公司發展的商業項目，有七至八成乃公開發售，期望 5 年後有關比例會降至五成，以提高租金收入。

公司未來會在中西部發展專業批發市場項

目，發展多功能商業綜合體則視乎當地居民收入及人口密度。

首席財務官陳思翰表示，公司半年已動用逾 5 億元增加土地儲備，原預計全年質地開支為 9 億至 10 億元，但因融資順利，全年土地投資金額或達 12 億至 13 億元。他指公司集中發展二、三線城市商業物業，由於沒有競爭，故能跟地方政府簽訂意向，並以較低價錢及早鎖定土地進行開發，且可挑選交通配套較理想的土地。

他透露公司的專業批發市場及多功能商業綜合體，平均每平方米售價分別可達 6000 元及 1 萬元，但土地及建築成本可做到每平方米 2000 元至 3000 元，因此有較高的毛利率。他亦表示，公司發展的商業項目縱使出售，但由於跟業主簽訂長期管理合同，有助統一商業項目的租務管理，且做到較高的出租率。