		漲跌(點)	漲跌%
香港恒生指數	20439.14	+328.77	+1.63
滬深300指數	休市		
上海A股指數	休市		
上海B股指數	休市		
上證綜合指數	休市		
深圳A股指數	休市		

		漲跌(點)	漲跌%
深圳B股指數	休市		
深證成份指數	休市		
東京日經225指數	8849.47	-34.22	-0.39
台灣加權平均指數	休市		
首爾綜合指數	休市	+4.95	+0.25
新加坡海峽時報指數			

		漲跌(點)	漲跌%
悉尼普通股指數	4329.09	+42.71	+1.00
新西蘭NZ50	3281.68	+1.57	+0.05
雅加達綜合指數	3983.43	+19.83	+0.50
吉隆坡綜合指數	1523.86	+4.10	+0.27
曼谷證交所指數	1068.54	+12.53	+1.19
馬尼拉綜合指數	4611.68	-58.81	-1.26

		漲跌(點)	漲跌%
歐洲股市(截至21:30)			
倫敦富時100指數	5796.47	+73.47	+1.28
德國DAX指數	6530.87	+109.02	+1.70
法國CAC40指數	3358.94	+46.46	+1.40
西班牙IBEX35指數	8690.1	+134.7	+1.57
意大利富時MIB指數	16114.01	+273.77	+1.73

港低息持續 市民供樓負擔減

香港文匯報訊 (記者 周穎) 美國經濟疲弱，歐債危機未完，美國聯儲局把超低利率維持至2014年底。市場人士相信，本港息口同樣會於一段長時間內維持低水平，若按息不變而樓價下調約5%，P按的供樓負擔比率將由41%下降至39%，市民供樓負擔有望減輕，有助紓緩市民置業壓力。

事實上，自2011年下半年開始本地樓市出現調整，以CCL Mass計，樓價至今已下跌5.3%，影響私樓住戶P按的供樓負擔比率由2011年6月的43.1%，下跌2.1個百分點至今年1月暫時的41%。

春江鴨趁低息轉租為買

中原地產研究部聯席董事黃良昇認為，如果按息維持不變，而未來樓價再下跌5%，估計私樓住戶P按的供樓負擔比率將由41%進一步下降至39%，跌幅為2個百分點。在二手樓價回軟、供樓負擔比率回落至2010年年底時的水平下，將帶動買家入市意慾。

市場上已有春江鴨趁低息環境持續，實行轉租為買。利嘉閣地產皇牌屋苑柏慧豪園分行經理文家輝表示，天水圍嘉湖山莊景湖居7座低層A室，建築面積815平方呎，三房開則，由用家以215萬元承接，呎價2,638元。新買家原為租客，眼見租約期滿，現時息口偏低，故寧願將資金投放於物業，轉為業主。據知，原業主於99年以195萬元購入，持貨13年獲利20萬元離場。

黃良昇並指出，「私樓住戶的供樓負擔比率」是根據一個建築面積為600平方呎的單位，現居私樓的家庭月入中位數28,800元，最新樓價指數(CCL Mass)91.66點，及六成按揭計算。計算出每月供款佔家庭月入的比例，比例愈低即負擔能力愈高。

P按供樓負擔比率15月新低

他並說，2012年1月份以最優惠利率(P)掛鈎的平均按揭利率為2.5厘，以P按為基準的供樓負擔比率暫時錄得41%，每月供款額為11,810元。私樓住戶P按的供樓負擔比率創2010年10月40.7%之後的15個月新低。另外，今年1月份P按息+2%壓力測試下的供樓負擔暫為49%，每月供款額為14,100元，而今年1月份以銀行同業拆息(HIBOR)掛鈎的平均按揭利率為2.6厘，以H按為基準的供樓負擔比率暫錄41.4%，每月供款額錄11,919元。

■黃良昇(小圖)表示，如果按息維持不變，在二手樓價回軟、供樓負擔比率回落至2010年年底時的水平下，將帶動買家入市意慾。

資深投資者急售 蝕讓香島道屋

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 外圍經濟未見好轉，不少投資者對樓市前景均不表樂觀，紛紛賣樓「縮沙」，甚至寧願蝕讓亦要急售套現。最新個案來自香島道45號洋房，謝姓投資者一年前以公司名義購入其中6號屋，本月初寧願蝕額外印花稅亦要將單位轉售，不願等公司轉讓，若連同印花稅、額外印花稅、佣金等多項支出，帳面「明賺暗蝕」，虧損至少350萬元。

土地註冊處顯示，謝姓投資者以新鴻運有限公司名義於2010年12月斥7,500萬元購入的香島道45號6號屋，剛以8,000萬元易手，計算1年內物業帳面雖獲利500萬元，但由於物業在額外印花稅實施後易手，須額外支付5%稅項，連同物業印花稅4.25%及佣金2%，涉及樓價11.25%，金額高達843.75萬元，即單位「倒蝕」343.75萬元，還未計期間的律師費支出等。

未計律師費等支出 蝕343萬

據了解，謝姓投資者活躍南區，為一名資深炒家。區內代理估計，是次謝氏願意蝕讓離場，反映對後市睇法並不樂觀，寧願沽樓套現，而單位於1年後轉讓已屬「幸運」，因為若於1年內轉讓，則額外印花稅為10%，涉及750萬元，1年後轉讓已節省375萬元。而若果謝氏以公司轉讓形式，更可節省額外印花稅、印花稅等，故是次很明顯相當急售。

資料顯示，6號屋面積2,751呎，易手呎價為29,080元。新買家以個人名義登記，包括郭凱怡及HAWKYARD ANDREW SCOBIE。

宏利：港人退休仍未作好準備

香港文匯報訊（記者 余美玉）強積金計劃在港推行逾10年，但有調查發現，每10位在職人士就有8位認為仍未就退休做好準備，到打工仔真正開始着手籌劃退休大計時已太遲，或不夠時間累積退休儲備。宏利建議，較被動的計劃成員可揀選具自動資產分配功能的目標日期基金，讓成員免卻需經常自行調整投資組合的煩惱。

宏利人壽就本港僱員對退休籌劃與投資的態度及取向進行調查，共訪問1008位在職人士，當中一成五為宏利強積金計劃成員，受訪者年齡均介乎20至54歲。調查發現，有81%打工仔憂慮退休儲備不夠應付退休後的通脹壓力及持續上漲的生活費，而只有22%表示有認真考慮部署退休，但並無採取實際行動。

另外，只有少於四成的人已籌劃退休大計，但開始籌劃的平均年齡為43歲，若以調查中受訪者表示預計60歲退休計算，他們僅有17年時間累積退休所需。

調查亦顯示，有逾半受訪者從未審視或調整其強積金投資組合，而另有近45%人指無暇兼顧或無此習慣。於有興趣檢視其強積金組合的受訪者中，有近72%認為目標日期基金具有吸引力；而於無暇檢視其強積金組合的成員中，亦有34%認同目標日期基金的作用。

少於四成人已有退休大計

宏利香港僱員福利業務部副總裁吳智珊指，目標日期基金對無暇管理強積金投資的成員來說是不錯的選擇，該類基金具備的自動資產分配功能，讓成員免卻需要經常自行調整投資組合的煩惱。

陳啟宗：恒隆十年後成內地最優秀房企

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 恒隆集團主席陳啟宗接受集團員工刊物《連繫恒隆》專訪，恒隆昨發放一段一分鐘的精華版予傳媒觀賞，其中陳啟宗放言，預料十年後的恒隆將是「全中國內地公認最優秀的商業房地產公司」。恒隆多個商業項目，租金均創同市或同區新高，他於訪問中不忘誇獎旗下產品，「我哋去到邊度，我哋就為我哋嘅neighbour(鄰居)、甚至整個城市創造價值。」

這位主席對集團旗下產品質素信心滿滿，早前亦曾說旗下商業業務質素遠高於內地其他同類物業。恒隆去年公佈全年業績時，有記者詢問陳啟宗是否擔憂越來越多內地房企投入商業地產市場，令競爭將越來越激烈？當時陳啟宗指，一些房企選擇將商業業務賣散「本來已經係垃圾，依家係垃圾中的垃圾」，又指這些發展商「本來已經輸我一條街，現在輸我一里路。」

樓市難撈 不如轉行賣酒

記者：趙建強

特稿

賣樓賣得差還可以賣甚麼？不如轉行去賣白酒。這個看似完全無關的業務，卻可能是星河灣未來最重要的盈利來源。內地傳媒引述分析指，星河灣今年可售物業約100億元(人民幣，下同)，估計只能售出50億元，故白酒業務的收益甚為重要。

內地《財經國家周刊》引述星河灣董事副總裁樑上燕稱，向白酒業務轉型，是「多元化發展」、「一個久謀而後動的過程。」但她亦強調，星河灣「不可能把地產做成副業，而把白酒做成主業。」另外，樑上燕否認與茅台集團合作，分析相信星河灣將建立自己的白酒品牌。

相信可建立自己白酒品牌

其實，主打豪宅物業的星河灣近年發展迅速，但隨着內地嚴厲的調控政策完全沒有放鬆跡象，多個項目銷售不濟，而這家沒有上市的內房企業融資又較為困難，面臨的資金鏈緊絀問題亦更為嚴峻。

新華社昨日一篇報道亦指出，在內地樓市成交冷清、交易停頓下，預料今年樓價持續下調，房企併購將加劇，相信不少房企今年將會消失、倒閉。而且，中央已多次發話不會放鬆調控，房地產企業確需為自己開闢一條新路。

未來數年目標銷售600億

因此分析指出，20年前就開始珍藏大量白酒，甚至亦有個人酒廠的星河灣董事長黃文仔，確有資格將興趣、愛好發展成事業，而且，星河灣出售豪宅所積累的客户群，亦將成為未來白酒業務的重要客源。《財經國家周刊》又引述接近黃文仔的消息指，黃氏早前購入大量原酒，未來數年目標銷售600億元白酒。不過，亦有評論指出，白酒市場需要數年培育，星河灣轉型或需要交點學費。

看着星河灣轉型，綠城(3900)董事長宋衛平稱，2012年重點是「力求生存」；恒大(3333)制定一個與去年銷售持平的全年目標。再看一眾去年銷售未能達標的內房企業，今年內地房地產市場相信仍然難捱。

《發現幸福》網絡人氣主演家庭赴港收穫幸福之旅

■主演家庭於香港金紫荊廣場前合影留念

新世界中國地產有限公司投拍的首部社區業主生活紀錄影片《發現幸福》於廣州大劇院完成首映儀式後，又於2012年初為主演的業主家庭舉行「全家一起去旅行—香港四天三晚遊」，將活動再次推入高潮。是次赴香港旅行的業主家庭來自廣州、武漢及成都，均是由網友票選出來的最具人氣的博客博主。在港期間主演家庭除參觀了由新世界集團投資興建的星光大道和香港會議展覽中心，及金紫荊廣場等香港著名景點，以及地標建築名鑄和K11購物藝術館外，又暢遊香港迪士尼樂園，在享受快樂旅程的同時，感受新世界集團為香港城市建設所作出的貢獻。

「每一天　新生活」發現幸福影像活動是由新世界中國地產聯合華誼兄弟共同打造的社區業主生活影片拍攝項目，自2011年8月22日啟動伊始，就因其新穎形式和真實性而備受期待和關注。經歷新世界中國地產八個城市社區家庭投選、影片拍攝及首映禮後，《發現幸福》在全國範圍內引發了公眾對於幸福真諦的熱議與探討。作為「每一天　新生活」發現幸福影像活動的重要一環，新世界中國地產邀請網絡人氣最高的三戶主演家庭免費到香港旅行，並鼓勵他們以攝錄機及相機記錄旅行期間所發現的美好事物，於博客上發表並分享旅途中的幸福感受，得票最高者將獲得價值五千元人民幣的「發現達人」大獎。

作為受邀業主家庭之一的成都業主劉開莉表示：「參與《發現幸福》影片的拍攝，是新世界中國地產在2011年送給我們的一份最幸福的禮物，以此記錄下我們一家的幸福，還有幸受邀赴香港暢享四天三晚的旅行，我用DV記錄下在香港的點滴，發現每一份落在眼裡的幸福，這成為我們一家最珍貴的一次旅行記憶。」而作為主辦方的新世界中國地產，亦希望在提供高標準的產品與服務外，藉此活動與旗下社區業主一同響應社會幸福價值觀的達成，努力構建幸福和諧的社區文化。

責任編輯：何全益　版面設計：劉坻坻

標誌公司在港發展里程碑

法拉利及瑪莎拉蒂全新淺水灣陳列室開幕

全新法拉利及瑪莎拉蒂淺水灣旗艦陳列室，已於日前正式開幕。位於淺水灣心臟地帶的全新陳列室，佔地19,000平方呎，具備完善設施之餘，更可飽覽南中國海的幽雅景色。在香港和澳門代理法拉利和瑪莎拉蒂品牌多年的勵駿汽車公司及快意汽車有限公司，憑藉全新旗艦店正式投入服務，標誌着公司在香港發展已跨進另一里程碑。

■主禮嘉賓一同於全新淺水灣陳列室為全新458 Spider主持登場儀式

為配合近年香港地區對法拉利及瑪莎拉蒂汽車需求的急速發展，勵駿汽車公司和快意汽車有限公司特地推行了一連串的業務擴充計劃。繼早前於鴨脷洲及沙田的法拉利及瑪莎拉蒂3S中心分別正式投入服務後，全新的淺水灣旗艦陳列室亦正式座落於景致優雅的淺水灣，除了致力為顧客服務、滿足本地的殷切需求外，同時也代表着法拉利和瑪莎拉蒂在香港發展的一個重要承諾。

藉着背山面海的優越地理特質，加上淺水灣聚居了不少社會精英賢達，全新旗艦陳列室座落於此，正好是法拉利及瑪莎拉蒂最佳的新居。開幕當日，勵駿汽車公司及快意汽車有限公司主席董事長李文輝博士、勵駿汽車公司及快意汽車有限公司夏德成與法拉利大中華區總裁兼首席執行官范艾聞一同出席了全新旗艦店的剪綵儀式，場面熱鬧。

全新458 Spider登場

此外，開幕當日陳列室亦舉行了全新法拉利458 Spider的登場儀式。全新458 Spider豐富了法拉利中——後置8汽缸引擎車型的產品線，它採用了精良的敞篷配置，同時在技術解決方案、操控性與性能等方面，均與458 Italia同樣有着絕佳表現。與傳統的折疊式軟頂敞篷跑車相比，458 Spider採用的全鋁製硬頂設計具有更多優勢，如重量降低了25kg、開篷後更加安靜、散熱效率更高、及開閉篷時間僅需14秒等。另外，由於收容車頂僅需要很小空間，使得設計師能夠在座椅後部設置一個存放行李的寬敞平台。為了使駕乘者在整個敞篷駕駛過程中都享有最佳舒適度，458 Spider後部採用獨具特色的拱形設計，並配備寬大的可調節式電控擋風板。這項巧妙的設計是此款車型的亮點，可以有效減緩駕駛艙中的空氣流動，確保最為高效的空氣動力性能並降低駕駛艙內噪音。