

港股今料高開逾200點

A股ETF溢價甚高 宜小心獲利沽壓

香港文匯報訊(記者 周紹基)美國新公布的就業和服務業數據理想,令上周五美股三大指數全部高收,標普500升至1,466點,是為07年底的收市新高。港股ADR也普遍上揚,按指數計算港股今日可望高開逾200點,突破23,500點。至於港股ADR普遍造好,匯豐控股(0005)較香港收市價升1.47%,料將帶動大市。市場人士預期,今年「一月效應」仍值得期待,料本周可造好,但不宜過分樂觀,獲利盤的沽壓不能忽視,尤其是溢價已經甚高的A股ETF。

信誠證券聯席董事張智威認為,港股上周五未有跟隨美股升300點,雖然大市尾市「拗腰反彈」,但也反映恒指短線受限于23,000點水平,故他建議,已持貨的散戶可於23,400點至23,700點間先行沽貨,除非出現中央突然出招救市或減息等消息出台,否則應先行「計數獲利」。他續指,美國大印銀紙下,憧憬內地再「放水」救市並不切實際,中央已表明內地今年不會盲目追求經濟增長,故行政手段將會減少。

分析員：美政經爭拗或下旬發酵

金利豐證券研究部執行董事黃德凡亦表示,大市風光背後存在隱憂,好像美國表面上避過「財政懸崖」,但其實美國政府只是將問題押後兩個月爆發,2月底將要面對債務上限問題,有關的政治爭拗可能提早在1月下旬發酵,屆時將令大市動盪。

至於大家都關注的「一月效應」,今年能否

出現,他表示對港股和A股的樂觀看法未變,但過去一個月,港股跟A股已錄得過量升幅,高位獲利回吐在所難免。因此,對股市的看法,1月還是審慎樂觀,2月則有機會回吐。

X安碩A50溢價10%屬極高水平

此外,投資者亦要注意A股ETF,特別在名稱有X的合成ETF,包括X安碩A50(2823)和X標智滙深300(2827)。他指出,資金在過去一個月,持續流入A股ETF,導致相關ETF溢價不斷上升。以X安碩A50為例,上周五收市價11.46元,下跌1.55%,但每單位資產淨值只跌0.01%,目前溢價高達10%,屬極高水平,故短期內仍有下跌風險,料未來一至兩周,將出現合成A股ETF跑輸相關指數情況。

至於持有實物資產的華夏滙深300(3188),市場價格較每單位資產淨值,亦有3.3%溢價,



由於匯控等重磅ADR普升,港股預計今日高開二百點。資料圖片

部分A股ETF溢價

ETF	上周五收(元)	溢價(%)
X安碩A50(2823)	11.46	+10.2
X標智滙深300(2827)	30.20	+10
南方A50(2822)	10.92	+5.7
華夏滙深300(3188)	32.15	+3.4
易方達中100(3100)	31.10	+2.1
嘉實明晨A股(3118)	10.70	+1.5

較推介時的1.68%為高,故即使市場皆看好A股續升,但投資者如要加碼買進A股ETF,也應等溢價回調才追入。

融創上調今年銷售目標 26%



融創董事會主席孫宏斌。黃嘉銘攝

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘 上海、蘇州報導)剛過去的2012年,多間內房企銷售均成功達標,當中更有部分公司超額完成,令市場憧憬內地房地產業在本年度大放異彩。其中於去年超標56.4億元人民幣,下間的融創中國(1918)表示,將公司本年度的目標銷售額定為450億元,比去年全年的356.4億元總銷售額高出達26%,並表明仍主力集中業務於高端住宅項目,當中蘇州綠城·玫瑰園將會是年度推盤重點,初步銷售目標金額定為25億元。

每平米均價1.78萬 行業居次席

融創董事會主席孫宏斌接受香港傳媒訪問時表示,公司於去年一度將銷售目標由220億元調高至300億元,最終再超額完成18.8%,比2011年大幅增長86%。同時,在去年356億元的銷售額中,歸屬於公司的權益銷售額為283.5億元,均價每平方米約1.78萬元,在眾多地產商中排名第二。而合約銷售面積則約200萬平方米。孫宏斌預計,今年內地房地產市場一定會比去年好,但就指出個別地方需求差異大。然而,他強調業務未來仍會以現時的大城市為發展重心,並不擔心上海及北京的產業有壓力。

事實上,由綠城(3900)及融創合作的上海外灘項目綠城·黃浦灣,自2009年下半年開售至今已賣出90%單位,當中有管理層透露,該地段自2004年開始一直沒有住宅用地出讓,加上不少買家對外灘景觀情有獨鍾,令樓盤內類近大小但景觀不同的單位價差可達一半。這或許可反映出區域內的供需關係不太平衡,令一線城市頻頻出現地王,而且高端住宅市場成交價創出新高,當中上海浦東陸家嘴海景壹號則於去年10月創出每平米21.56萬元新高成交。

至於同屬華東板塊的蘇州,公司今年的重點推盤絕對是蘇州綠城·玫瑰園。該樓盤營銷副總裁朱杰表示,項目將於本年5月開盤,料可套現90億元,數量達300多套,當中計劃先銷售200多套,均價由每平方米6萬元至12萬元不等。朱杰補充,對蘇州的樓市極有信心,不擔心有泡沫,初步銷售目標金額為25億元。

綠城建高端地產平台佔5成股權

值得一提的是,在去年6月,綠城與融創宣佈搭建高端地產平台公司,並組建合營公司上海融創綠城控股有限公司,綠城將9個項目股權注入該公司,融創則以33.7億元獲得50%股權,當中已包含蘇州綠城·玫瑰園這項目在內。

另一方面,孫宏斌估計,公司本年上半年的負債率將與去年下半年的93%持平,負債率雖高,但他表明不會考慮配股,更直言專注賣樓動輒即可套現數十億元,相反配股只是兩三億元的數額,並不划算。

地監局：絕大部分代理提供實用面積

香港文匯報訊 地產代理監管局由今年開始,要求所有地產代理租售二手住宅時需向客戶提供實用面積資料,以實用面積計價。地監局行政總裁伍華強昨於電台節目中表示,局方過去幾日的巡查發現,絕大

部分的代理已落實指引,少數無遵守的地產代理聲稱未有時間執行,但承諾會盡快改善。伍華強說,現行法例下,地產代理有責任查冊取得單位實用面積資料,相信新措施不會加重他們的財政負擔。

投資者摸出三商廈賺千萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)張姓投資者最近摸出手持的三項商業物業,合共賺過千萬元。其中最大物業為中環鴨巴甸街19號全幢商業物業,面積4,000方呎,10月以4,980萬元購入,現以5,800萬元沽出,每呎1.45萬元,帳面賺約820萬元。另

外,通業街224號1樓舖位,面積1,100方呎,10月購入價470萬元,現以600萬元摸出,呎價約5,455元,帳面賺130萬元;英皇道953號地下,面積1,200方呎,8月時以3,800萬元購入,亦以3,920萬元摸出,賺120萬元。

Midland Deluxe Home 美聯豪宅天下

40th Anniversary 物業抗通脹 穩健兼保值

網上搵樓 全盤在手 www.midland.com.hk

<p>貝沙灣 實:1190呎 建:1460呎 全海連車 2,300萬 2989 9233</p>	<p>貝沙灣 實:1319呎 建:1621呎 觀則全海 2,500萬 2989 9233</p>	<p>貝沙灣二期 實:2770呎 建:3317呎 罕有連車 6,400萬 2828 3434</p>	<p>貝沙灣4期 實:729呎 建:865呎 高層連車 1,450萬 2812 1177</p>	<p>貝沙灣 實:1281呎 建:1697呎 三房連車 2,680萬 2812 1177</p>	<p>貝沙灣 實:1306呎 建:1710呎 超豪華會所 3,000萬 2812 1177</p>
<p>渣甸豪庭 實:788呎 建:1155呎 四房雙車 1,550萬 2832 7999</p>	<p>貝沙灣 實:1956呎 建:2365呎 四房雙車 4,300萬 2812 1177</p>	<p>貝沙灣 實:1933呎 建:2463呎 四房雙車 5,000萬 2812 1177</p>	<p>雅翠軒 實:608呎 建:933呎 高層三房 1,260萬 2832 7999</p>	<p>威利閣 實:294呎 建:2700呎 海景雙車 7,200萬 2832 7999</p>	<p>文華新村 實:629呎 建:750呎 天台連車 1,250萬 2832 7999</p>
<p>柏樂苑 實:2437呎 建:2938呎 360度環視地庫 8,500萬 2832 7999</p>	<p>曉峰閣 實:857呎 建:841呎 山景兩房 1,380萬 2922 6666</p>	<p>The Albany 實:1948呎 建:2549呎 名人地庫 8,800萬 2588 1818</p>	<p>堅尼地道頭段 實:1418呎 建:1800呎 中環城市 3,300萬 2522 1777</p>	<p>帝景園 實:729呎 建:1981呎 品級裝修 4,300萬 2899 0010</p>	<p>賽西湖大廈 實:1124呎 建:1260呎 實用連車 1,980萬 2571 2999</p>
<p>富匯豪庭 實:1805呎 建:2522呎 四房兩車 5,800萬 2921 8228</p>	<p>特色平台 實:963呎 建:1204呎 約900呎平台連可通車 2,000萬 2857 2880</p>	<p>美城花園大廈 實:1227呎 建:1535呎 四房雙車 1,480萬 2922 3311</p>	<p>峰景大廈 實:1689呎 建:2195呎 北半島高層 2,300萬 2922 3288</p>	<p>帝華臺 實:691呎 建:934呎 三房連車 950萬 2922 6638</p>	<p>高雲台 實:769呎 建:1000呎 泳池會所 1,080萬 2525 7360</p>
<p>又二居 實:566呎 建:442呎 靚裝修 980萬 2397 2328</p>	<p>翠華山一號 實:1187呎 建:1551呎 向南兩房 2,480萬 2381 1889</p>	<p>尚 實:1614呎 建:2009呎 41呎闊 2,500萬 2926 7288</p>	<p>懿 實:1762呎 建:2342呎 東南兩房 3,000萬 2926 7288</p>	<p>半山一號 實:1604呎 建:2088呎 泳池靚景 2,350萬 2328 9338</p>	<p>新德園 實:2059呎 建:2104呎 超值實用 4,380萬 2926 7171</p>
<p>翠華山花園 實:905呎 建:1051呎 清幽山景 太古名廠 990萬 2397 2328</p>	<p>天璽 實:644呎 建:883呎 清幽內園 高層上蓋 2,350萬 2926 3622</p>	<p>翠華山一號 實:1830呎 建:2302呎 兩層高層 1,200萬 2926 4688</p>	<p>御龍居 實:761呎 建:955呎 兩層高層 860萬 2926 4477</p>	<p>凱旋門 實:846呎 建:1133呎 正南北向 2,450萬 2926 6288</p>	<p>君臨天下 實:946呎 建:1068呎 極高層 1,900萬 2926 3833</p>
<p>海名軒 實:1513呎 建:1891呎 有匙引看 3,200萬 2926 5111</p>	<p>海名軒 實:1580呎 建:2150呎 海邊大宅 3,400萬 2926 5222</p>	<p>海逸豪園 實:1100呎 建:1472呎 靚海單邊 1,950萬 2214 7141</p>	<p>海逸豪園 實:1125呎 建:1413呎 海景靚景 1,650萬 2926 5111</p>	<p>海逸豪園 實:854呎 建:1067呎 東南海景 1,050萬 2764 0933</p>	<p>海逸豪園 實:782呎 建:970呎 靚輪碼頭 1,158萬 2926 5522</p>
<p>海名軒 實:1666呎 建:2172呎 環迴景致 地庫豪宅 4,600萬 2926 5111</p>	<p>匯景花園 實:1228呎 建:1568呎 罕有相連 高層靚景 1,600萬 2346 0300</p>	<p>半島豪庭 實:1051呎 建:1382呎 四房兩車 1,100萬 2334 9678</p>	<p>半島豪庭 實:948呎 建:1248呎 有匙引看 1,060萬 2926 5678</p>	<p>麗港城 實:1203呎 建:1507呎 四房兩車 1,350萬 2926 6333</p>	<p>譽港灣 實:826呎 建:1075呎 向南海景 1,100萬 2927 6622</p>
<p>蔚藍山莊 實:1624呎 建:2210呎 前排海景 2,200萬 2929 6030</p>	<p>壹號雲頂 實:898呎 建:1150呎 新地庫 1,050萬 2693 9338</p>	<p>駿景園 實:1370呎 建:1620呎 馬場河景 1,050萬 2602 2588</p>	<p>嘉湖山 實:2629呎 建:3428呎 巨廳雙車 3,980萬 2929 6333</p>	<p>滿山 實:1059呎 建:1460呎 豪華品牌 928萬 2656 6366</p>	<p>翠華天下 實:2706呎 建:3588呎 豪華必備 2,200萬 2662 3626</p>
<p>康樂園 實:1214呎 建:1850呎 靚皮設計 1,400萬 2685 1080</p>	<p>寶松苑 實:2574呎 建:3539呎 名人原居 6,500萬 2929 6000</p>	<p>雍怡雅苑 實:2139呎 建:3231呎 兩層高層 1,780萬 2656 6366</p>	<p>鹿園山莊 實:1307呎 建:1628呎 回報極高 1,450萬 2662 3626</p>	<p>美孚新邨 實:1113呎 建:1483呎 對流大廳 950萬 2920 2222</p>	<p>藍天海岸 實:912呎 建:1223呎 巨廳雙車 780萬 2923 6888</p>
<p>美孚新邨 實:948呎 建:1264呎 全新裝修 710萬 2928 3663</p>	<p>御凱 實:947呎 建:1261呎 汀九樓海 1,200萬 2920 1188</p>	<p>曼克頓山 實:578呎 建:748呎 維港海景 730萬 2928 3683</p>	<p>萬景峰 實:1287呎 建:1688呎 豪華兩房 1,500萬 2920 3300</p>	<p>加州花園 實:1371呎 建:2021呎 加大花園 980萬 2482 4993</p>	<p>碧堤半島 實:1764呎 建:2259呎 自製相連 2,200萬 2496 0669</p>
<p>東堤灣畔 實:1202呎 建:1529呎 豪華裝修 1,280萬 2432 6223</p>	<p>天鑽 實:1577呎 建:2539呎 新地庫 全新HOUSE 2,080萬 2482 9903</p>	<p>歐意花園 實:1566呎 建:2111呎 低水洋房 1,070萬 2920 4388</p>	<p>錦繡花園 實:848呎 建:850呎 前大廳 650萬 2471 0228</p>	<p>錦繡花園 實:1100呎 建:1100呎 絕對靚景 800萬 2471 0600</p>	<p>御林皇府 實:1978呎 建:2846呎 豪華管理 3,800萬 2471 0228</p>
<p>加州花園 實:1485呎 建:2044呎 投資兩宜 1,080萬 2920 4488</p>	<p>加州花園 實:3003呎 建:4229呎 花園大宅 4,000萬 2668 1808</p>	<p>御林皇府 實:1978呎 建:2846呎 豪華管理 3,800萬 2471 0228</p>	<p>御林皇府 實:1978呎 建:2846呎 豪華管理 3,800萬 2471 0228</p>	<p>御林皇府 實:1978呎 建:2846呎 豪華管理 3,800萬 2471 0228</p>	<p>御林皇府 實:1978呎 建:2846呎 豪華管理 3,800萬 2471 0228</p>

實=實用面積 建=建築面積

招聘熱線: 2316 8866 *收集個人資料只作招聘用途

美聯物業代理有限公司 牌照號碼: C-000982

新盤訂價戰 市場反應「天與地」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市氣氛雖然見好轉,但「雙辣招」影響下,成交宗數繼續低企,發展商自然不敢怠慢,本已貼市價推盤的新地將軍澳天晉2期,昨推出大抽獎優惠刺激銷情,周末售樓處湧現參觀人龍。但於同一場地擺設售樓處的恒基九龍城曉著,由於「吊高價」的關係,加上單位數量只得70伙,參觀氣氛顯得相對冷清得多。

天晉2期3日約2萬人參觀

新地代理助理總經理陳漢麟表示,天晉2期由上周五至昨日已有約2萬人參觀,當中60%為將軍澳本區居民。現場所見,樓盤位於中環國際金融中心昨日更出現近期少見的人龍,發展商見狀繼續「給力」吸客,新地會員購買單位可參加抽獎,得獎者可獲兩卡鑽石。陳漢麟又指,目前接觸的準買家9成屬用家,又強調日後加推時會加價,加價空間約10%。消息指樓盤截至上周末已獲至少400票登記。

曉著傳暫錄約23伙預留

消息稱,目前樓盤暫錄約23伙獲預留。據了解,曉著昨日再度加推,涉及8伙,新價單顯示,分布在至7至10樓的A及C室,建築面積由286至326方呎,實用面積由182至205方呎,訂價402.9萬元至439.4萬元,建築面積呎價13,705元,實用面積呎價21,673元,區內代理指,新加推單位屬原價加推。



天晉2期參觀情況。顏倫樂攝



劉生為將軍澳街坊,打算換樓自用,樓貴定平好難講,現在甚麼都貴。顏倫樂攝



何生睇中4房單位,雖然訂價貴,但計算優惠後可以接受,預計新盤貼市價開售會令二手造價下降。顏倫樂攝



陳生希望施政報告有長遠政策幫市民置業,不怕再出招,因香港根基穩固,但受外圍影響,今年樓價調整就預計會有。顏倫樂攝

十大屋苑二手成交兩日增29%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)踏入2013年,股市造好,加上有新盤準備開售,刺激樓市交投氣氛,令二手交投表現回暖。中原地產統計,過去兩日十大屋苑錄得22宗成交,比上周末再升5宗,升幅29.4%。

沙田第一城升幅最強

十大屋苑中,沙田第一城升幅最強,由之前1宗躍升至7宗,但亦有屋苑交投宗數低企,黃埔花園及新都城均錄得零成交,估計被新盤搶去不少客源。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,多個新盤準備開售,加上普通買家怕遲買會貴,加快入市步伐,令二手屋苑交投表現好,預計樓市小陽春會步到來的機會大幅增加。

美聯物業統計十大屋苑,過去兩日亦錄得25宗成交,較上周末之21宗升約19%。十五大藍籌屋苑則錄得約36宗買賣成交,與上周末之24宗上升約50%。美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤與表示,長假期過後,樓市明顯回暖,而且股市表現造好,誘發累積購買力解封。部分買家亦趁施政報告公布前偷步入市。

中原黎宗文表示,業主未有大幅反價,沙田第一城過去兩日錄得7宗成交,早前累積的市場購買力踏入2013年正陸續釋放,全屬用家入市個案。美聯物業鄧惠

十大屋苑過去兩日交投表現

屋苑	成交(宗)	上周末(宗)	呎價(元)	呎價變幅(%)
太古城	5	3	11,000	-1.8
康怡花園	1	2	8,887	-6.5
海怡半島	2	1	9,100	-4.2
美孚新邨	2	2	6,900	+8.3
麗港城	1	1	6,620	+4.1
黃埔花園	0	0	-	-
新都城	0	2	-	-
沙田第一城	7	1	7,600	+6
嘉湖山莊	3	5	4,400	+4.8
映灣園	1	0	6,148	/
總數	22(+29.4%)	17	-	-

資料來源:中原 製表:香港文匯報記者 顏倫樂