# 星灣沽203伙套13億

■大學生王先生：今次是由家人先支付首期及供樓予他買入單位自住，計劃用550萬元買入2房戶，將來打工時會由自己供樓。 梁悅琴 攝

**香港文匯報訊（記者 梁悅琴）**臨近歲晚，中細價新盤持續暢旺，恒基地產、新世界及培新合作的馬鞍山迎海．星灣第四批272伙昨晚推售。消息指，截至昨晚9時半，首批247伙標準戶已售出203伙，套現約13億元。恒基地產營業(一)部總經理林達民表示，該盤於1月11日推售至今已累售逾750伙，套現逾50億元。至於豪宅銷情相對轉弱，太古地產同於昨日推售的何文田DUNBAR PLACE新一批13伙，昨日只售出1伙。

## DUNBAR新貨售1伙

林達民指出，迎海．星灣第四批單位，其中247伙標準戶於下午5時按抽籤次序揀樓，開售首小時已售出112伙，售樓處內約有千人，當中有2至3組客買入2伙，至於晚上10時才推售的25伙特色戶，亦有10多名客戶感興趣。他對昨晚銷情有信心，亦無客人投訴秩序。消息指出，昨日推售的B、C、E、F室於晚上8時已沽清。

昨晚推售的馬鞍山迎海．星灣第四批272伙，主要位於第18座，當中包括247伙標準單位及25伙特色單位，包括4房及頂層複式，實用面積由480方呎至2,881方呎，售價544.6萬元至8,187萬元；最高呎價為2.8萬元，創同區呎價新高，預計沽清可套現26.8億元。其中，247伙共收票逾2,900張，昨晚按抽籤揀樓次序發售，另外25伙特色戶則安排在昨晚10時即時報到再即場抽籤發售。

## 囍滙1期超額1.2倍

至於今早開售的灣仔囍滙1期首批50伙，昨日下午3時截票，消息指，共收票110張，超額登記1.2倍。今早推售的50伙，其中31伙為2房，實用面積587方呎單位入場費1,210萬元，扣除最高17.5%折扣優惠後，折實入場費998.2萬元；6伙3房戶，實用面積658方呎單位入場費1,356萬元，折實入場費1,118.7萬元；13伙1房，實用面積440方呎單位入場費1,001.2萬元，折實入場費825.9萬元。

# 莊太量籲撤換樓客辣稅

**香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）市場上看淡香港樓市的聲音愈來愈大，但有學者指出，本港樓價暫不可能出現大幅回落勢頭。中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量指，本港樓市仍受惠於美國低息、建築成本高企支持，加上發展商壟斷以及暫未有可能出現第二次亞洲金融風暴，相信今年本港樓價回調幅度只有約5%至10%。**

莊太量昨日出席「GoHome.com.hk 2014年上半年香港房地產市場前景調查結果記者會」時指出，未來長遠樓價走勢始終需視乎美國息口的轉變，又認為過去政府推出辣招，雖能短期壓抑需求，但長遠對經濟帶來負面影響，房屋流通量亦因此受到影響，建議政府未來應考慮調整額外印花稅（SSD）的政策，考慮撤銷對換樓客徵收印花稅，以增加房屋流轉速度。

## 全年樓價料跌5–10%

他續稱，自己亦屬業主之一，認為現時本港樓價高企，中產人士「不食不住」，亦需花14年至15年供樓，加上工資水平未能與樓價升幅同步，屬不正常狀況。至於有關政府着力增加房屋供應，能否有助紓緩樓市高水情況，他認為現時建築工人短缺，勢將推高建築成本，導致發展商難以大幅下調售價。

至於GoHome.com.hk每半年定期進行一次的網上問卷調查，最新一次於去年12月共訪問2,575位市民。GoHome.com.hk區域總經理蘇嘉媛表示，86%受訪人士認為當前樓價過高，其中「無樓族」對此認同的比率更逾95%，但預計樓價將回落的市民按年急增26個百分點至38%；近四成人預期跌幅將介乎6%-10%。

■香港中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量(左)及GoHome.com.hk區域總經理蘇嘉媛 。

## 調查：30%人期待「加辣」

另外，蘇嘉媛指，政府去年推出多項需求管理措施，43%人士希望措施繼續維持，另有30%更期待「加辣」；各大發展商因應政府「辣招」推出不同新盤補貼優惠，四成人會因而考慮購買。

# 高緯：新盤今季供應更多

**香港文匯報訊（記者 梁悅琴）**高緯環球發表報告預期，發展商藉着樓市氣氛改善，在今年第一季推出更多新盤，並繼續以送稅等優惠吸客，樓價亦將會隨之下降，料今年樓價跌10%，上半年成交相信維持穩定。

## 看好酒店業前景

至於商廈物業，該行預計，價格將有8%以內的調整。 由於內地客來香港持續增加，但本港酒店房間不足，該行看好未來1至2年酒店物業前景。

高緯環球香港投資部執行總監方智傑表示，去年第四季受到12月新盤市場反彈，發展商積極推出新盤，並以低於市價及提供稅務優惠出售，成功令市場購買力釋放，而豪宅項目銷情 亦不俗，顯示買家現金充裕，而且願意投資於住宅市場，令物業成交總金額在第四季按季上升2.8倍；不過，因應政府推出雙辣招影響，全年計仍按年下跌43%。

# 地監局調查代客墊資入票

**香港文匯報訊 (記者 顏倫樂)** 針對最近新盤出現「代客墊支」，「水票」氾濫等情況，地產代理監管局昨稱，對事態「高度關注」，由於相關代客貸款的行為已涉及誤導，或令其他準買家以為樓盤熱銷，不論地產代理公司、地產代理本身，最高刑罰將會是罰款30萬及吊銷牌照。當局最近發現1宗相關的違規個案，已經立案展開跟進。

地監局主席陳韻雲表示，雖然當局未有就「水份票」明確訂出違規準則，但代理銷售新盤時，如果向準買家提供貸款，不論該筆款項用途為何，這種行為已屬違規，因為執業通告列明禁止貸款，加上「水票」或許涉及誤導，令市場錯誤以為新盤熱銷，亦已屬違規。若發現代客墊支，除涉及的地產代理外，代理公司的高層、管理層亦要負責。

她又指，當局一直有放蛇或巡查，並向地產公司索取帳目等，亦已經與地產代理公司聯絡，希望公司能加強與員工的聯繫，派員監察賣樓秩序。地監局亦會與一手銷售監管局緊密聯繫，互相通報有效資料，如懷疑代理違規，可轉介個案跟進。

## 一手樓盤巡查增45%

地監局在年內已加強巡查一手樓盤共1,475次，比前一年增加45%。投訴數字方面，監管局在去年接獲494宗投訴個案，按年減少10%，只有3宗與一手相關，較2012年的18宗減少。

提到雙辣招，陳韻雲承認，措施令二手樓交投大跌，一手新盤推「減辣」優惠令影響較細，預期未來一年會持續「一手旺，二手淡」，涉及一手銷售的投訴或違規增多。

## 代理考試人數跌21%

地監局行政總裁伍華強及執行總監黃維豐於過去3個月相繼離任，陳韻雲強調兩者沒有關係。

另外，去年考試人數之中，營業員及地產代理分別按年急跌36%及21%，而截至去年底持牌人數亦跌至35,966人，按年跌1.2%。陳韻雲指，預料未來加入行業的人數將減少，持牌人數將持續下滑。

# 去年落成私宅 七成已售

**香港文匯報訊 (記者 顏倫樂、梁悅琴)** 中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，去年落成的私人住宅，當中七成單位經已售出，反映第4季發展商積極推盤，貼市價及補貼印花稅等促銷，追回部分落後的售樓進度。

該行資料顯示，去年落成的私人住宅有8,251個，售出比例達72.6%。其餘未推售的單位有443個，貨尾單位1,819個，合共待售單位為2,262個。而2012年落成的私人住宅，未推售尚有557個，貨尾單位則679個，待售單位合共1,236個，佔全年落成量的12.2%，售出比例87.8%。

金匯動向 馮強

# 就業不振兼低通脹 加元跌勢指向1.128

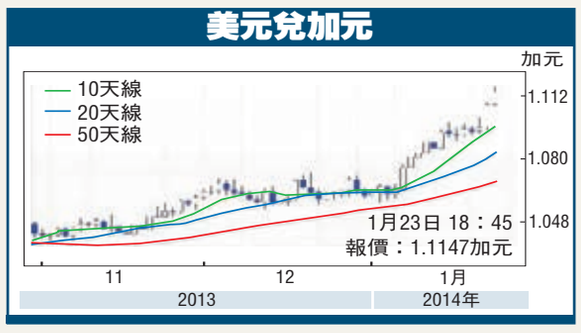
美元兌加元本周初在1.0930附近獲得較大支持後迅速轉強，輕易衝破1.1000心理關位後升勢加劇，並於周四時段反覆上揚至1.1173附近4年半高位。加拿大就業數據自去年9月開始便已處於不振，因此央行去年10月把貨幣政策轉為中性，除了顯示加國通脹有下行風險之外，市場認為央行的政策早晚將會傾向寬鬆以壓抑偏強的加元匯價，而加國12月就業職位大幅下降以及失業率顯著上升，均是引致市場氣氛進一步不利加元的原因之一。

加國央行本周三維持加元利率不變後重申對低通脹的擔憂，同時關注加元偏強對出口的影響，反映加國央行有引導加元下跌的傾向。此外，加國央行表示往後加元利率變動將會受到經濟數據表現決定，由於加國疲弱的12月就業數據主要受到全職職位大幅下降引致，因此市場略為憂慮加國第4季經濟將有轉弱傾向，令加國央行有機會在3月5日舉行的貨幣政策會議上作出降息暗示，對加元構成進一步下調壓力。美元兌加元本周四急速走高至1.11水平，將可能招致加元止蝕沽盤陸續湧現，令加元持續受壓，預料美元兌加元將反覆走高至1.1280水平。

## 油價急彈 金價再衝1260美元

周三紐約2月期金收報1238.60美元，較上日下跌3.20美元。雖然現貨金價本周四曾失守過去一周以來位於1,234至1,235美元之間的支持位，但受到紐約期油過去兩周持續從每桶91美元水平反覆走高至本周四96美元水平影響，現貨金價周四已迅速在1,231美元附近獲得較大支持後掉頭反彈至1,247美元附近。由於近日先後公布的英國就業數據及歐元區1月綜合採購經理指數均表現強勁，令英鎊及歐元周四走勢偏強，同時引致美元稍為回軟，故此預料現貨金價將反覆走高至1,260美元水平。

**美元兌加元**




## 金匯錦囊

加元：美元兌加元將反覆走高至1.1280水平。

金價：現貨金價將反覆走高至1,260美元水平。

# 龍頭股發盈警 能源基金受壓

**市場對全球石油需求的擔心情緒，讓國際油價今年開春以來延續自去年12月底以來的頹勢，相關能源基金開年以來平均也跌了0.81%；在產業龍頭企業面未有好轉前，相關基金暫時不宜沾手。**

■梁亨

即使去年成熟市場股市亮麗，但在英國金融時報掛牌的荷蘭皇家殼牌(RDSA.L)在2012年跌了10%後，去年僅反彈了1.9%；另外，相對於道指與標普500去年約26%和30%漲幅，產業龍頭雪佛龍和艾克森美孚去年分別只漲了18%及20%。

儘管在這一波的成熟市場態勢中，產業龍頭表現落後大盤，但也並不意味着產業龍頭會在今或下個季度有反彈補漲的潛力。

## 殼牌去年4季度盈利大倒退

比如殼牌上周為月底公布的去年第四季業績發布的預告，按行業的標準「CCS(剔除未實現的庫存價值收益或損失)」，盈利降至29億元(美元，下同) 。由於與2012年同季及經調整的2013年第三季的56億元和45億元有明顯倒退，就使得其股價於上周五早段一度急挫4.7%，而當日最終收盤還是跌了3.44%。

雖然殼牌表示上季度的頻密維修活動，影響其油、氣產出，導致收益倒退，然而其美洲上游勘探、原油和天然氣復原業務持續錄得虧損，導致下游原材料的生產採購加工力度乏力，而殼牌是不是一個孤立的案例，同行的下游石油加工業務會否同樣受打擊，從而影響來季收益，等等的不確定性均使得能源股基金吸引力褪色。

比如佔近三個月榜首的貝萊德世界能源基金，主要是透過不少於70%的總資產投資於全球各地與有關能源業的勘探、開發以及生產的證券管理組合，以實現盡量提高總回報的投資策略目標。

該基金在2011、2012和2013年表現分別為-13.45%、-7.73%及16.89%。基金平均市盈率和標準差為13.73倍及21.16%。資產地區分布為73% 北美洲、23.9% 歐洲及2% 澳大利西亞。

資產行業比重為46.1% 綜合石油與天然氣、37% 勘探、8.2% 石油與天然氣、4% 分銷商、2% 石油與天然氣設備服務及1.6% 煤炭。

資產百分比為98.3% 商品與能源股票及1.7% 貨幣市場。基金三大資產比重股票為10% 荷蘭皇家殼牌集團、9.9% 雪佛龍及9.9% 艾克森美孚。

## 全球能源股票基金表現

| 基金 | 近三個月 | 近一年 |
|---|---|---|
| 貝萊德世界能源基金 A2 USD | –0.28% | 8.93% |
| 天利(盧森堡) 全球能源股票基金 AU | –1.05% | 9.17% |
| MFS全盛全球能源基金 I1 € | –1.91% | 9.60% |
| 法巴全球能源股票基金 經典 資本類別 | –1.91% | 8.13% |
| 景順能源基金 C | –2.90% | 12.47% |
| 天達環球能源基金 A | –4.16% | 6.23% |
| 施羅德環球能源基金 A ACC | –6.15% | 7.33% |

金匯出擊 英皇金融集團（香港）總裁 黃美斯

# 央行不急於加息 英鎊漲幅難擴大

英國截至去年11月的三個月失業率跌至7.1%，只比英國央行曾說過會考慮升息的7%門檻高出0.1個百分點。就業人數增加數量創下最高紀錄，進一步顯示英國經濟快速好轉。英鎊應聲跳漲，英國公債價格挫跌，因投資者預期英國央行將必須比先前暗示的時間更早升息。不過，英國央行決策官員強調他們不會倉促行動。

## 經濟成長展望仍脆弱

央行1月會議紀錄指出，委員認為沒有升息的迫切需要，即使失業率近期內觸及7%門檻。會議紀錄並澄清，雖然最終將會升息，但基於經濟成長展望脆弱，且通脹受到抑制，因此不會有驟然劇烈的變化。另外，英國央行貨幣政策委員會(MPC)委員麥卡弗蒂也在演說中表示，即使英國失業率短期內下跌至7%，英國央行也不需要馬上升息。

## 料央行調低失業率門檻

英鎊周三上揚，此前英國失業率驟降，驅使投資人將英國央行可能升息的時間提前。在就業數據公佈後，歐元兌英鎊下跌至一年低位0.8168英鎊，英鎊兌美元則跳漲至1.6588美元，此為約三周高位。英國貨幣市場正進一步消化英國在11個月後升息的可能性，周二時，市場消化英國在12個月後升息的機率。市場目前預期英國在18個月後升息的機率為60%。預料英國央行將利用下個月公布季度通脹報告的機會，修改前瞻性指引，有可能將失業率門檻降低至7%以下，或是強調失業率門檻不會自動引發升息。

**英鎊兌美元**

## 1.6605美元阻力受關注

技術走勢而言，英鎊兌美元周三高位觸及1.6588，繼年初以來，再次向1.66關口叩門，於今年1月2日英鎊兌美元升見至1.6605的兩年半高位，但隨後大幅滑落，目前重新測探此區亦將別具意義，破位料會延展着起自去年7月的升勢，下一目標預料可至2011年4月未可破的1.6750，較大阻力為1.68及1.70關口。另一方面，支持位見於1.65及10天平均線1.6450，關鍵則仍會注目於1.63水平。

**今日重要經濟數據公布**

| | | |
|---|---|---|
| 17：00 | 意大利 | 11月經季節調整零售銷售月率。前值–0.1% |
| | | 11月未經季節調整零售銷售年率。前值–1.6% |
| 21：30 | 加拿大 | 12月消費物價指數(CPI)月率。預測–0.2%。前值0.0% |
| | | 12月消費物價指數(CPI)年率。預測+1.3%。前值+0.9% |
| | | 12月央行核心CPI月率。預測–0.4%。前值–0.1% |
| | | 12月央行核心CPI年率。預測+1.3%。前值+1.1% |
| 23：30 | 美國 | ECRI經濟領先指標(1月18日當周)。前值134.5 |