

# 昇柏山增優惠去貨尾

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）發展商加快清貨，新盤持續增優惠。恒基地產、新世界及培新等合作的烏溪沙迎海第一期昨晚公布重推197伙價單，發展商繼續以送稅等優惠提供最多16%折扣，與迎海、星灣優惠相若；長實旗下荃灣昇柏山昨晚公布擴大折扣率及增加優惠促銷，同系長沙灣丰滙冀下月開價及開放示範單位，現時正籌備印製售樓說明書。

恒基地產業（一）部總經理林達民表示，迎海第一期將推出現樓213伙，其中197伙的價單於昨晚上網，價錢會較尚有82伙的迎海、星灣便宜1%至2%。根據迎海第一期昨晚上載價單顯示，此批197伙，分布於第1、2、3、5座，實用面積511方呎至914方呎，售價由638.2萬元至1,239.7萬元，呎價由11,256元至14,832元，發展商提供90%即供付款（照訂價減5%）、額外5%折扣優惠及按合約價6%印花稅回贈，恒地會員獲贈首18個月管理費，最多折扣優惠約為樓價16%。

## 迎海1期重推16%折扣

林達民表示，會繼續推出多項優惠吸引買家，例如減辣優惠、延長或縮

短成交期優惠以及收樓付款辦法等。對於政府今天公佈財政預算案，他則認為加辣措施並不適當，二手未能活化，即使一手銷情理想，樓市也不算健康。

## 丰滙計劃下月開價

另一發展商，長實高級營業經理何家欣表示，長實與市建局合作的長沙灣丰滙冀下月開價及開放示範單位，現時正籌備印製售樓說明書。她透露，示範單位將有4個，全部為三房單位。

她指出，丰滙由3座大廈組成，提供402伙，三房單位約佔80%單位，包括純三房單位，實用面積介乎597方呎至601方呎；三房連主人套房單位，實用面積為708方呎；以及三房連主人套房



長實高級營業經理何家欣表示，長沙灣丰滙的示範單位將有4個，全為三房單位。記者梁悅琴攝

及儲物房或工人房單位，實用面積介乎710方呎至745方呎。餘下20%為一房單位，實用面積介乎362方呎至391方呎。項目亦設有5萬方呎商業樓面，由於項目前身為新亞書院舊址，因此獲中文大學支持興建6,200方呎的新亞書院紀念公園。

同系的荃灣昇柏山亦加入多項強化優惠，變相減價，即供付款折扣率由7%

升至8%；二按付款折扣率由3%升至5%；加入238天成交期付款（照售價減6%），此付款方法於3月1日至3月31日買入可獲額外23.8萬元售價折扣。同時，發展商加入額外8.8萬元售價折扣優惠作為置業傢俬津貼，於3月1日至3月31日買入者可獲價值2萬元禮券。

其他新盤方面，北角DIVA及元朗添柏各售出2伙、深水埗普悅售出1伙。



火炭御龍山2伙位於9座的高、中層單位分別蝕讓186萬元及200萬元離場。資料圖片

香港文匯報訊 辣招草案剛獲立法會通過，個別賣家見撤招無望，願提高議價空間加快沽貨，火炭御龍山連環錄得賬面蝕讓個案。

中原豪宅STATELYHOME溫志樑表示，分行最新於辣招通過後錄得火炭御龍山連環成交，其中9座高層A室，實用面積1,845方呎，享開揚東南馬場

# 御龍山連錄蝕讓成交

景，業主原開價3,300萬元，於辣招通過當日減價至3,000萬元易手，呎價16,260元，共減價300萬元或9%。單位有兩台客人有意洽購，最終由一名同區換樓客成功購入，而原業主2011年以3,186萬元購入單位，持貨約3年賬面蝕讓約186萬元離場。

溫志樑又指，上述那位向隔客隨即參觀屋苑另一戶同類單位，9座中層A室，實用面積1,845方呎，同樣享開揚東南馬場景，業主叫價3,150萬元，於辣招通過當日減價400萬元或12.7%，並於周日以2,750萬元成交，呎價14,905元。原業主2009年以2,950萬元購入單位，持貨約5年，賬面蝕讓200萬元。

另一方面，美聯物業徐永成表示，該行剛促成一家馬鞍山觀瀾雅軒三房單位連車位成交，一名換樓客以約1,050萬元承接，低市價約半成。交易涉及3座高層A室的單位，實用面積1,113呎，連車位，業

主最初開價1,100萬元，後以1,050萬元成交，折合呎價9,434元，低市價約半成。原業主於2000年9月以533.7萬元購入物業，升值近1倍。

## 業主賣樓賺幅跌穿60%

事實上，二手豪宅轉手獲利跌幅超過大市。利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，1月二手已知上手購入價的私宅住宅買賣登記中，帳面成功獲利比率98.5%，較去年12月下跌0.6個百分點；期間每宗私宅轉手個案平均賺幅僅得58.1%，環比下跌4.3個百分點，數值屬近17個月最低。其中，價值1,000萬元或以上的物業獲利成交率，按月下跌5.9個百分點至94.1%。

周滿傑認為，首季一手新盤攻勢不斷，加上3D稅項撤銷無望，私宅業主賣樓獲利所得有可再減3個至5個百分點，回落到55%以下水平。

# 美聯：辣招或致財赤

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府將於今天公佈新一份財政預算案，市場普遍預期盈餘減少。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，辣招嚴重打擊物業交投之餘，相信亦影響發展商投地態度漸趨保守，均有機會令政府庫房收入減少，香港或會再現時財赤，而且政府應扶持更多市民上車，並非打擊市民置業。

## 息口供應趨增 樓價易跌

布少明表示，長遠來說，樓市不振將損害庫房收益，惟樓市下行周期已開始，加上政府於《施政報告》表示增加經常性開支，在未來息口趨升，供應持續增加的情況下，樓價呈易跌難升局面，若外圍經濟一旦再現變化，將對本港樓市帶來進一步打擊，在開支有機會大於收入的危機下，呼籲政府及早因應市況檢討及調整樓市政策，保持樓市健康發展，否則財赤或會重現，影響本港經濟穩健。

## 發展商傾向低價投地

他表示，辣招抑制需求，相信亦會影響發展商投地的取向，從而影響當局賣地收入。根據地政總署資料，政府透過招標及拍賣的賣地收入由2011/12年度的699億元，跌至2012/13年度的597億元。發展商投地態度漸趨審慎，如天水圍天榮站項目多番調低要求後仍於兩度流標，以及早前兩幅位於屯門的限量地成交價遠低於市場估值，呎價更創下同區十二年新低。配合新盤削價賣樓，預期發展商日後或只會以更低價投地。

雙辣招於上周末三讀通過，布少明預期，在既成事實的情況下，業主叫價偏高的情況有軟化的跡象，特別是新盤優惠持續，一手壓二手的力度料會進一步加大，預期二手成交在業主叫價回落後有機會回升。經過連續5個月二手註冊在3,000宗以下的水平，未來數月二手成交料回升至逾3,000宗以上，惟仍較正常水平為低。

美聯物業資料研究部指出，於3D辣招運行後，即去年2月23日至今年2月22日的一年間，全港二手住宅註冊量僅錄37,409宗，較3D辣招推出前一年的74,165宗大減約50%。

# 泛海藍地項目申增細單位

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）早在2007年已取得發展許可的泛海屯門藍地住宅項目，昨日申請以獲批的規劃方案為主幹(包含曾經的修訂內容)，再作出多項修訂，其中住宅單位由原來72伙增加至132伙，增幅約83.3%，平均單位面積由961方呎縮少46%至517方呎。此外，地下商業樓面亦改為住宅附屬用途等。

地皮鄰近輕鐵藍地站，地盤面積約18,915方呎，規劃原為「商業」用途，於2007年獲准改作住宅發展。泛海申請「擬議分層住宅並略為放寬建築物高度限制」，擬建3幢12層高住宅，合共提供132伙，總樓面約68,092方呎。翻查紀錄，泛海2012年3月亦曾經增加項目單位至117伙，但未獲城規會通過。

## 金匯 動向

馮強

# 就業弱抑央行政策 澳元反覆回試89關

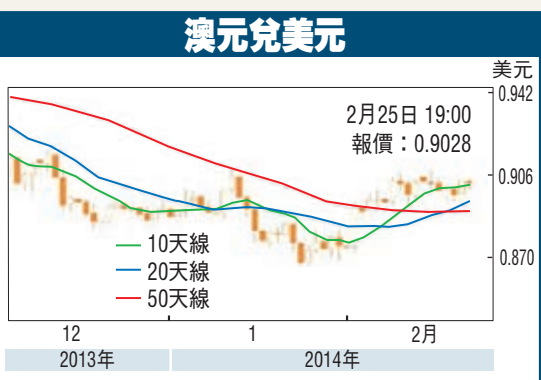
澳元上周受制90.80美仙附近阻力後，迅速遇到回吐壓力，更於本月初早段反覆走低至89.36美仙附近。雖然澳元周一晚曾顯著反彈至90.48美仙附近，但受到部分投資者仍傾向逢高沽出澳元的影響下，澳元周二時段已逐漸回軟至90.03美仙附近。

澳元本月初從87.30美仙水平反覆走高至上周90.80美仙水平，主要受到澳洲央行把寬鬆的貨幣政策改為中性所帶動，隨着澳洲近期公布的經濟數據仍然偏弱，除了1月失業率擴大至6%之外，經季節性調整的12月零售銷售按月又遜於11月的表現，反映澳洲的經濟數據現階段還未能配合澳元的反彈走勢，導致澳元過去兩週均明顯未能擴大其升幅，並且繼續受制過去兩個多月來位於90.60至90.90美仙之間的主要阻力區。

另一方面，澳洲央行將於下周二舉行政策會議，受到澳洲就業數據依然偏弱影響，不排除澳洲央行的會後聲明可能會略為不利澳元的表現，令澳元逐漸回吐2月份的升幅。此外，澳元兌日圓交叉匯價從本月初的88.25水平持續走高至上周的92.97附近後，升勢有趨於放緩傾向，不利澳元的短期表現。預料澳元將反覆走低至89.00美仙水平。

## 避險資金入市 金價續走高

周一紐約4月期金收報1,338美元，較上日升14.40美元。現貨金價本周初延續上週尾段升勢，一度反覆走高至1,338美元附近的差不多4個月高位。受到烏克蘭局勢未明朗影響，同時泰國又持續出現炸彈襲擊事件，現貨金價本周二明顯保持周初的大部分升幅，同時金價於1,330美元之上，反映部分避險資金仍逢低吸納黃金，限制金價的回吐幅度。全球最大黃金上市交易基金SPDR Gold Trust本周初增持黃金，令市場氣氛進一步利好金價，故此預料現貨金價將反覆走高至1,350美元水平。



## 金匯錦囊

澳元：澳元將反覆走低至89.00美仙水平。  
金價：現貨金價將反覆走高至1,350美元水平。

# 股市波動 水資源基金向好

儘管日前全球股市出現激烈波動，引起投資者擔憂，然而相較於科技、生科、能源等今年市場熱門關注行業，相對冷門的水資源行業也靜悄悄地升溫，比如水資源技術龍頭 Xylem (XYL) 自2月4日公布經營收入按年增加7%後，其股價累計就漲了8.63%；投資者倘若憧憬水資源板塊股後市還有吸引力，不妨留意佈局建倉。 ■梁亨

XYL公布2013年第四季經調整後的淨收入為1.03億元(美元，下同)或每股56美分，按年增長為19%，而按一般公認會計準則(GAAP)的淨收入則0.68億元或每股37美分；XYL同時公布於3月19日派發的季度股息上調10%，每股為12.8美分。

## 水資源技術龍頭季績增19%

這使得XYL股息按年度為51美分計算，股息率為1.41%；而XYL的優勢，就包括其收入增長是高於同行的平均17.4%、0.55倍的債務/股本比率是低於同行的均值之餘，公司的1.59倍速動比率則表明XYL具備支付短期流動性需求的能力。

因此，即使XYL的股價在公布季度業績時的一年，已漲了超過30%，由於XYL的穩健財務狀況以及其競爭優勢，隔天券商「Canaccord Genuity」給予的36元目標價旋即達標，因此另一券商「Zacks」於本月上調XYL的評價由「中性」至「優於大市」，給予的40元目標價距日前的收盤價，也僅一步之遙，表明其業務前景獲得市場青睞的。

比如佔近三個月榜首的東方匯理水盈環球基金，主要是透過不少於三分之二的總資產投資於全球各地與水資源行業有關的證券管理組合，以實現長期資本增值的投資策略

目標。

該基金在2011、2012和2013年表現分別為-19.16%、23.14%及24.94%。基金平均市盈率、標準差和近三年的貝他值為16.68倍、12.63%及0.41。

資產地區分布為41.61%美國、9.76%法國、9.34%瑞士、8.83%英國、8.78%荷蘭、3.51%挪威、3.01%日本、2.46%新興亞洲除外新興市場、1.93%日本除外亞太區、1.62%瑞典及0.36%芬蘭。

資產行業比重為35.91%工業、21.45%能源、20.99%公用、8.88%原材料、8.8%其他行業、2.9%資訊科技及1.07%非必需消費品。

基金資產百分比為91.21%股票及8.79%其他/貨幣市場。基金三大資產比重股票為7.99% 荷蘭皇家殼牌、5.93% Pentair 及5.73% Xylem。

## 水資源基金表現

基金	近三個月	近一年
東方匯理水盈環球基金 AE C	6.10%	16.53%
百達水資源 P USD	4.66%	15.86%
領先動力水資源基金 A	0.45%	14.90%

## 金匯 出擊

英皇金融集團(香港)總裁 黃美斯

# 非美貨幣陷拉鋸 關注耶倫證詞

美元短線焦點在接下來發佈的美國數據，包括房屋、耐用品訂單，以至周五的第四季GDP修正值。過去數週來，市場持續面對包括美國聘僱、零售銷售及房市等負面消息。此外，投資者也將把目光放在周四美國聯邦儲備理事會(FED)主席耶倫赴參議院金融委員會，進行半年一度的貨幣政策聽證會。耶倫接替伯南克擔任美聯儲主席之後，剛開始的幾次談話大致支持以當前的步調縮減購債，並暗示當前經濟疲態只是暫時問題。

美元周一小幅回跌，在烏克蘭前總統亞努科維奇(Viktor Yanukovich)垮台之後，情況或將趨穩，對美元的避險需求從而減退。美元兌澳元、加元和紐元等所謂的商品貨幣亦走低。紐元兌美元走高至0.8342。自本月初守着0.80關口不破以後，則持續走高；縱然上周早段出現一段調整，但亦僅跌至周四最低的0.8240水平，只要0.80守穩，仍會保持着中期持穩發展。整體而言，現階段紐元兌美元仍延續着去年第四季的區間爭持走勢，而上方的重要頂部為0.84水平，若果出現突破，則可望有着更可觀的上升空間，下一級將可看至0.8450及去年10月高位0.8544；以前期爭持幅度計算，伸延目標可看至0.87水平。至於下方支持預測在250天平均線0.8180及0.81，關鍵支撐仍會在0.80關口。

德企業信心改善 歐元續走強

歐元區1月消費者物價按月降速創有史以來最快，受非能源工業品成本下降拖累，通脹率仍遠低於歐洲央行目標。1月消費者物價調和指數(HICP)終值較前月下降1.1%，較上年同期上升0.8%，為連續第二個月按年上漲。另外，德國2月企業景氣判斷指數意外升至111.3，創2011年7月以來最高，路透社調查預測為110.6。

歐元兌美元周一走勢大致持平，數據顯示德國企業信心意外改善，扶助歐元稍早上揚；但之後歐元回吐漲幅，因此前歐洲央行(ECB)管理委員會委員維斯科表示，若有必要，ECB準備考慮將存款利率降至負值。儘管很少有入預期歐洲央行短期內會採用負利率，但對於歐元區有陷入通縮風險的疑慮，令進一步貨幣寬鬆的膽識維持不墜。周一的歐元區通脹修正數據顯示，歐元區1月消費者物價按月降速創有史以來最快，更突顯出這個風險。

圖表走勢所見，自今年初以來，歐元兌美元持續着區間爭持。估計歐元兌美元下方支持仍會關注着1.35及1.34水平。由於匯價亦見於上週突破了短期下降趨

## 今日重要經濟數據公布

08:30	澳洲	第四季建築完工價值。預測0.7%。前值+2.7%
15:00	瑞士	1月瑞銀集團(UBS)消費指標。前值1.81
	德國	3月GfK消費信心指數。預測8.2。前值8.2
17:00	意大利	1月薪資指數月率。前值0.0%
		1月薪資指數年率。前值+1.3%
17:30	英國	第四季國內生產總值(GDP)季率修訂。預測+0.7%。前值+0.7%
		第四季國內生產總值(GDP)年率修訂。預測+2.8%。前值+2.8%
23:00	美國	1月新屋銷售年率。預測40.0萬戶。前值41.4萬戶

向線，短期料仍有進一步上升空間。此外，歐元自2008年7月份觸高於1.6038以後，則持續着一浪低於一浪的走勢，月線圖可見之後的兩個頂部分別為2009年11月的1.5144及2011年5月的1.4939；過去五年走勢整體於一個大型平底三角形內運行，下底在1.2050，交疊着200個平均線；三角頂部見於1.3830，將為中期走勢的一道重要阻力，延伸目標可至1.39及1.40關口。另一方面，下方支持預測在1.3685及50天平均線1.3650，下延支持估計為1.36及1.35水平。