樓價去年大幅跑贏股市

CCI累升13.3% 代理看好今年續攀高

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）2015年伊始，樓價從高位出發，而回顧去年樓市成績，全年整體樓價累升達一成三，大幅跑贏股市全年僅逾1%的升幅。同時，二手住宅交投破頂之聲響貫全年，其中九龍灣德福花園兩房戶的造價已衝破「七球」，反映樓價正向更高峰邁進，市場人士更預期個別地區樓價今年更有機會錄得兩成升幅。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，2014年樓市買賣氣氛暢旺，樓價升勢不斷，估計及至2014年底，反映樓價的中原城市指數（CCI）將達132.00點，與2013年底的116.52點相比，全年樓價上升約13.3%。另邊廂，去年恒生指數(HSI)走勢反覆，2014年12月31日恒指收市報23,605.04點，較2013年底的23,306.39點，全年港股僅上升1.28%。顯示2014年本港樓市的表現明顯跑贏股市，樓價的升幅大於股市的升幅。

2014年首季樓價橫行，CCI今年1月到3月期間持續在115點徘徊。不過用家的需求和購買力強勁，推升樓價，2014年CCI成功升穿120點阻力位，並屢創新高。CCI由3月的115.91點，上升至12月預測的132.00點，第二季到第四季樓價累計升幅約13.9%。

港股上上落落進賬有限

至於恒指走勢在去年1月到7月期間向好，7月份更一度衝破24,000點阻力位，達24,756.85點，比2013年底的23,306.39點，首七個月累升6.2%。其後恒指未能再推進向上，由7月高位回落至12月底的23,605.04點，五個月累跌4.7%，以致去年全年股市僅微升1.3%。

德福兩房戶破700萬獲承接

二手市場新高的消息，亦由年頭帶到年尾，當中東九龍指標屋苑九龍灣德福花園兩房戶，趕及在去年底衝破700萬元。中原李錦輝表示，涉及單位為N座高層8號室，實用面積588方呎，獲買家以710萬元承接，折合呎價12,075元，為屋苑首宗兩房戶成交價逾700萬元。原業主於1988年僅以90.7萬元購入上址，持貨26年沽貨，物業期內大幅升值6.8倍。

「四小龍」有望再進賬兩成

荃灣的細碼單位亦出現高市價成交，美聯梁仲維表示，立坊一個實用約244呎的蚊型戶成交，用家以約357萬元承接，折合呎價約14,631元，造價高市價約15%。原業主於2012年以約260萬元購入上述物業，是次轉售賬面獲利約97萬元，物業升值約37%。

而2014年西九龍有多個新盤接連開售，帶動區內樓價全線上漲，中原地產歐陽振邦表示，其中「西九四小龍」（泓景臺、昇悅居、宇晴軒、碧海藍天）升幅由11.6%至22.5%不等。預計今年，由新地發展的同區南昌站項目及房協兩大項目有機會開售，可進一步刺激二手交投，「四小龍」樓價平均升幅有機會達兩成。

■居屋康山花園新近有單位在自由市場以585萬元易手，折合呎價高達13,573元，貴絕港島居屋同儕。 資料圖片

康山呎價13,573再誕居屋王

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）居屋市場追價追到年底，造就居屋王誕生。

市場消息指，鰂魚涌康山花園2座高層H室，實用面積431方呎，新近在自由市場以585萬元易手，折合呎價高達13,573元，貴絕港島居屋同儕，是次成交與全港居屋呎價紀錄13,585元僅相差12元。而該項紀錄由大角咀海富苑一個實用面積約212方呎的單位，於上月中創出。

人幣全年貶2.4% 09年來首次

香港文匯報訊（記者 陳堡明）人民幣匯價在2014年最後一個交易日下跌，雖然中間價高開0.06%，但在岸人民幣兌美元收報於6.2040，較上日跌0.03%。全年累計，人民幣兌美元貶值2.42%，為2009年以來首個錄得跌幅的年份。不過，市場人士點評時指，美元在結束買債後轉呈強勢升幅逾一成，故貶值不足3%表現已經相當亮麗。

雖然全年匯價貶值，但未有動搖交易員對人行會穩定匯價的信心，交易員料今年人民幣匯價將會繼續呈雙向波動。而離岸市場的走勢更將影響在岸市場的波幅。香港離岸人民幣去年全年跌幅則超過2.5%，乃2010年進行離岸人民幣交易以來第一次出現年度跌幅。

去年實現雙向波動

路透引述招商銀行金融市場部高級分析師劉東亮指出，2014年人民幣表現最值得點評的地方就是實現了雙向波動，改變了過去很多年單邊升值的走勢。數據顯示，自從2005年人民幣匯率形成機制改革以來，人民幣即期基本上延續持續單邊升值的態勢，其中僅在2009年受金融危機的影響，人民幣匯率即期出現年度下跌走勢，但跌幅非常有限。

分析指，今年會維持雙向波動的原因很多，外在因素由於今年美元繼續升值機會很大，且美聯儲幾乎肯定今年加息，所造成的資本外流及人民幣國際都使人民幣面臨貶值壓力。不過，內地經濟繼續保持高速增長，貿易順差仍然很大，都會支持人民幣的匯價，因而難以預測人民幣今年的走勢。

有外資行交易員認為，去年人民幣總體波幅其實不大，但雙邊波動及市場的動盪程度必定是歷年之最。

南北車合併 復牌升逾三成

■圖為準備出廠投入運營的動車組。 資料照片

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）北車(6199)及南車(1766)達成合併協議，每股北車可換1.1股南車（A股及H股均一樣）。南車、北車連帶獲北車承諾優先出售競爭企業的株洲南車時代電氣(3898)，復牌後齊爆升，半日分別升45%至11.12元、32%至10.44元及36%至42.25元，齊躋身升幅三甲。

而反對南車及北車合併之股東可選擇以現金出售所持股份，南車A股及H股作價為5.63元人民幣及7.32元；北車A股及H股作價為5.92元人民幣及7.21元。南車及北車H股作價分別較停牌前收市價7.89元及7.66元折讓7.2%及5.9%。合併後將改名為中國中車股份。 合併協議須待股東大會通過，並得到國資委、中證監及聯交所批准方可作實。

南車及北車發言人指出，合併後料在產品、銷售、生產、採購及研發五方面有協同效應，料合併後將成為全球領先、跨國經營之大型綜合性軌道交通設裝製造商及整體解決方案提供商。雙方認為，合併後可統一海外市場策略、整合海外銷售網絡及統一品牌形象。

法巴指南北車合併產生「雙贏」局面，目標價分別為8.1元及9.95元；花旗將南北車明年目標市盈率上調至分別為15倍及14倍，H股目標價分別上調近16%及17%，至分別為8.8元及9.7元；麥格理予南北車「跑贏大市」評級。

東環首批300伙收票超額39倍

■英皇國際執行董事張炳強（左）及英皇集團企業行政主任楊政龍(右)展示藝人泳兒製作的維港峰蛋糕，期望樓盤銷售再創高峰。 張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤熱浪過渡至新一年，主打中小型單位的東涌東環首批300伙於今日截票。

消息指，9天以來累收逾11,990票，超額登記逾39倍。美聯物業昨公布，聯同經絡按揭轉介於今日起為東涌東環買家提供全新「至震撼」90%按揭優惠，凡東涌東環之美聯買家透過經絡按揭轉介申請按揭，可享首3年定息低至2.4%優惠、第4及5年2.75%，其後P-1.5%(P=5.25%)，按揭額最高可達物業估值之90%或最高800萬元。

維港峰今加價6%加推13伙

英皇國際執行董事張炳強昨表示，西營盤維港峰已累售68伙，套現逾15億元，此盤將於今天早上推售加價加推13個單位，將視乎銷售反應再決定下一步加推部署。今早推售加推的維港峰13伙價單，連同削減售價3%折扣優惠，平均加價約6%，價單平均呎價約30,993元，最高優惠達售價21.5%。

他稱，公司在買地方面依然積極，並會優先選擇港島區地皮，若在港島以外投地，將會以發展精品的住宅物業為主，亦會考慮發展市區重建項目。至於政府有意與私人發展商合作發展居屋項目，張炳強稱，集團亦相當有興趣。

張炳強：樓價升幅料逾10%

展望今年樓市的看法，他預料，由於政府近年推出的限呎及限量盤相繼推出市場推售，料用家為主的中小型住宅項目，樓價將保持平穩，升幅約於5%，港島區住宅及豪宅市場因供應少，相信樓價升幅至少約10%至15%。

瀚然暫停發售至項目完工

此外，太古地產昨公布，西半山瀚然於今日起暫停發售，主要是因為此盤於今年上半年完工，太古將保留大部分高層海景單位於項目完成後出售，大部分為3房、全層單位及複式戶，此盤於去年9月23日開售3個月以來，至今已售出77個單位，套現20.76億元。

其他新盤方面，永義國際於何文田雋瓏昨日獲一名內地客以4,910.93萬元售出11樓A室，實用面積1,813方呎，實呎價27,087元，據悉，買家以有限公司名義購買單位，並選用先享5%售價折扣，其後再可獲11.75%現金回贈。

樓宇維修商日成入場費2500元

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）2015年新股陸續有來。本地樓宇維修保養及翻新服務供應商日成控股(3708)昨日公佈主板上市詳情。日成將發售279,700,000股股份，當中90%作配售，餘下10%公開發售。每股招股價為0.40至0.60元，每手5,000股，以中位價0.50元計算，入場費2,500元，集資5,140萬元。即日起公開發售，至下周二中午12時正結束，14日在主板掛牌。天財資本為獨家保薦人，金利豐證券為獨家賬簿管理人及牽頭經辦人。

而2015年首隻主板上市的新股、內地大理石業公司高鵬礦業(2212)將於本月9日掛牌。高鵬招股明日截止，該股國際配售昨日已經足額，錄得超額認購近6倍。高鵬擬全球發行8,800萬股，集資淨額4,930萬至6,630萬元，10%本港公開發售。該股預計於下周一定價，每手買賣單位為4,000股，入場費4,040.31元，國泰君安為獨家保薦人。

嘉里申強拍何文田樓

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）大財團吸納優質土地儲備的動向年中無休，嘉里日前向土地審裁處呈交強制拍賣申請文件，已收購何文田界限街168至168C號物業達93.75%業權，據其呈交的估值報告顯示，物業估值達8,960萬元，預料日後可建樓面可達10,589方呎。

該項何文田項目於上世界50年代落成，現為樓高4層涉及16伙的住宅大廈。申請文件顯示，嘉里藉旗下公司持有該廈93.75%，目前只餘下1項業權。申請人所提交的報告顯示，物業估值達8,960萬元。

若成功可合併毗鄰地盤發展

值得一提是，與該廈毗鄰的喇沙利道10至12A號早於2013年進行強制拍賣，由嘉里以1.458億元投得。市場預料，倘今次嘉里再下一城，將連同毗鄰的地盤合併發展，地盤面積將擴大至9,000方呎，經修訂地契條款及支付相應土地補價後，可供發展的地積比率為5倍，重建樓面可達4.5萬方呎。至於喇沙利道8號，為嘉里現正發售的豪盤傲名。

新創建料中期錄16億減值虧損

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）新創建（0659）昨日公布，預期截至去年12月底止的中期業績，將會錄得16億元的減值虧損，主要是由於期內鐵精粉價格大幅下跌，故要為公司持有的新礦資源（1231）48%股份進行13億元減值。另外，公司旗下的廣州市東新高速公路車流量較預期低，故亦要減值3億元。

不過集團預期減值虧損屬於非現金項目，對本集團的現金流及營運並無影響。而且由於集團在廈門的港口投資，在期內進行重組，錄得出售收益5.943億元，加上出售澳門電力股份亦獲利15億，故計及這些一次性利潤後，集團預期中期盈利將可按年保持平穩。

中石化冠德25.8億購母企管道

香港文匯報訊（記者 陳堡明）中石化冠德(0934)落實收購母公司資產，昨日宣布向中國石化(0386)收購榆濟管道公司全部權益，管道公司擁有榆林至濟南段的管道項目，總代價為25.8億元(人民幣，下同)，全部將以現金方式支付。

榆濟項目去年11個月賺2.49億

是次收購的榆濟管道項目全長944.93公里，西起中國陝西省榆林，東至山東齊河，其間橫跨陝西、山西、河南、以及山東四省，年設計輸氣量達30億立方米，乃內地「十一五」規劃中的重點工程，全部權益的原投資成本為14.7億元。2014年首11個月的純利達2.49億元，而2013年全年則錄得2.64億元的純利。

中石化冠德的新聞稿稱，相信是次收購會為公司帶來「長期的戰略優勢」，因近年內地着力推動經濟的可持續發展，並大力發展各種新能源以取代煤，其中天然氣更是重中之重。2013年中國天然氣進口量按年大增25%，全年的天然氣消費量更達到1,500億立方米，而根據「十二五」規劃，政府預計今年中國將成為世界第二大天然氣消費國。

瑞銀：收購作價較同類偏低

投行瑞銀發表報告指，25.8億元相當於2014年盈利的9.5倍，作價相對同類管道近15倍市盈率的售價低，重申對該股的「買入」評級，不過目標價則由9.2港元調低至8.7港元。

不過，消息對中石化冠德股價只有短暫刺激作用，該股昨日開市曾一度高見7港元，惟後繼無力全日向下，收報6.21港元，跌0.1港元或1.6%。

比華利中港酒店
集團管理 · 自置物業
牌照號碼：H/0277 H/0278
尖沙咀 · 中港酒店 日租450元起
灣仔 · 比華利酒店 日租750元起
訂房專線：9509 5818
中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話：2730 1113 傳真：2723 5398
比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026 傳真：2877 9277
網址：www.bchkhotel.hk

香港農莊（農地）出售
位於香港元朗錦田區
鄰近錦上路鐵路站 交通便利
租金回報理想 升值無限
單位面積：1130平方呎
售价由HK$950/呎起
有意請聯絡王先生（00852）2151 0882

刊登廣告熱線
28739888