

# 恒安邨 360 萬破頂 馬鞍山最貴公屋

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價高企,公屋市場再錄新高價成交。消息指,馬鞍山恒安邨恒月樓高層12室新近在自由市場易手,單位實用面積約489方呎,作價360萬元,料貴絕馬鞍山一帶可售公屋,較2月該屋苑創下的350萬元紀錄再高出10萬元,折合呎價7,362元。至於原業主於1999年從房委會以21.9萬元免補價買入,料物業連補地價後仍能大幅升值。

## 愉景盈翠接連創新高

私宅方面亦見新高,荃灣愉景新城錄同類型單位新高呎價。美聯陳業輝表示,荃灣愉景2座中層E室,實用面積582方呎,日前以約695萬元成交,折合呎價11,942元,創屋苑同類新高水平。原業主於2005年6月以約281萬元購入上述物業,是次轉售賬面賺約414萬元。

青衣盈翠半島錄高價租賃。中原陳輝麟表示,2座高層H室,實用面積518方呎,新近以月租2.1萬元租出,折合呎租高達40.5元,料成為屋苑新高。按業主於1998年以338.3萬元買入價計,單位回報高達7.4厘。

## 渣甸山洋房下月截標

渣甸山白建時道59號別墅新近以招標形式出售,並於5月18日截標。美聯何瓊麟介紹,是次出售項目位於建屋地段7681號,現為一幢3層高別墅,現屋實用面積3,411方呎,地下為停車場及花園及人工泳池,物業以現有形式出售。市場消息指,該項目早前叫價高達1.8億元,按此計算折合呎價約5.28萬元

# 中原料西貢宅地值2.5億

香港文匯報訊 一幅位於新界西貢對面海康路住宅地將於本周五截標。中原地產測量師黎堅輝表示,該地規模小,投資額相對較少,在近年中小型發展商積極投地,該行維持該地樓面呎價約5,000元,總值2.5億元。

該丈量約份第215約地段第1181號之地盤面積約為36,856方呎,指定作私人住宅用途,最高樓面面積51,592方呎。黎堅輝表示,西貢地皮供應一向不多,同區對上一幅同類招標地為篤康村路地皮,獲信和置業以每呎樓面地價約4,891元承接。是次住宅地設有5層建築物高度限制,鄰近戶外康樂中心,環境較清幽,私隱度頗高,適合用作發展低密度住宅。

黎堅輝稱,近年中小型發展商積極投地,該地規模小,投資額相對較少,投資風險亦較低,相信是中小型發展商投地的選擇之一。觀察近一年數幅規模較小的地皮,均獲不知名財團入標競投,不排除有中資背景的財團小試牛刀,獨資競投以增加投地經驗。

# 土瓜灣喜點 333 萬入場

## 市區的骰盤 平過一城嘉湖

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘、梁偉聰)市區單幢新盤如雨後春筍,位於馬頭角的市建項目喜點昨日迅速上載首張價單,折實入場價333萬元,部分單位呎價低見1.24萬元水平,定價低於同區近年新盤,甚至是沙田第一城及天水圍嘉湖山莊單位。雖然該盤單位面積僅200至300多方呎,惟用3百餘萬元即可入住有沙中綫概念的市區新樓,加上全盤供應只有168伙,這批「的骰戶」隨時出現爭崩頭情況。



喜點與二手私宅呎價比較

樓盤	平均呎價	樓齡
喜點	13,897元*	-
翔龍灣	14,370元	8
帝庭豪園	13,680元	17
傲雲峰	13,620元	11

註:折實呎價

資料來源:中原、市場資料  
製表:記者 蘇洪鏘  
■喜點一般單位面積由250-357方呎。圖為示範單位。

由內房企中海外與市建局合作的喜點,繼日前先後開放網頁及上載樓書後,昨日旋即上載首張價單,涉及56個單位,分佈於5樓至20樓,實用面積由250方呎至357方呎,分為開放式及一房戶。單位定價介乎377.9萬元至597.8萬元,實用呎價介乎14,079元至17,425元;平均呎價15,794元。

發展商提供多元化的優惠,包括60天現金付款、早購優惠及稅務津貼等,合計高達樓價12%折扣。倘計盡所有優惠,該價單最平單位為5樓F室,實用面積255方呎,折實後售價低見332.5萬元,折合呎價13,041元。以入場價計算,更低於近期沙田第一城的一房戶或天水圍嘉湖山莊的兩房戶成交,惟該盤僅提供168伙,相信遠未能應付市場置業需求。

## 叫價低同區新盤貼二手

對照現時市場資料,該盤的折實呎價與同區二手屋苑相當貼近(見表),而且較區內利·港灣18去年首批40伙單位平均呎價17,404元為低。今次挾沙中綫推出的市建新盤,可謂為區內一、二手均投下震撼彈。

喜點戶型主要分為開放式單位及一房單位,實用面積由最小229方呎至最大357方呎,一梯8伙,連天台特色戶則有4間,位於27樓的C、D、E、H室。

## 豐泰何文田盤調整優惠

另一方面,陸續有發展商調整價單隨行就市。由豐泰發展的何文田泰榮雅道3號項目昨日更新價單,調整幅度由減價2.9%至加價

4.3%不等,不過個別單位折扣則加碼至24%。

付款優惠亦有所改動,當中實用面積1,094方呎的A戶型,最高折扣由原先7.25%大幅提升至24%,同時取消贈送車位。項目入場單位為5樓C室,實用面積655方呎,定價為1,303.9萬元,較調整定價前1,250.3萬元高出4.3%,但折實後售價則為1,087萬元,折合呎價16,602元。項目共提供67伙,惟至去年推售至今僅銷出兩伙,而本周二(21日)更暫停銷售13伙。

## 麥花臣匯117伙周六搶客

至於九龍旗下旺角麥花臣匯亦會在周六開賣117伙,九建市務及銷售部總經理楊聰永表示,該117伙入場價折實為585.2萬元,指是次特別推出「1帶1」優惠,連購兩伙指定的14組D及E室單位,在除原有優惠外,可獲額外3%折扣,是次非永久居民最高可享23%折扣,而永久居民則為20.5%折扣。

同樣於周六發售的新盤還包括將軍澳綠藍天早前推售的3伙單位,荃灣環宇海灣4伙以及元朗尚悅推30伙。當中,尚悅再度提價加推,發展商剛修改價單,將部分單位提價約4%。環宇海灣就修改價單及折扣優惠,最高可享19%折返優惠,折實呎價大約1.49萬元至近1.6萬元不等,折實價由1,882.1萬元起。

另外,新地旗下豪盤赤柱村道50號銷情延續,昨日推出12號屋即獲承接,作價約1.22億元,單位實用面積2,713方呎,折合呎價近4.5萬元。市場人士反映,該盤昨日獲13組客爭購,最後由本地客成功購得。至此,該盤累售8間洋戶。

# 去年落成私宅九成半售出

香港文匯報訊 中原地產黃昇昇指出,2014年落成私人住宅售出比例將會上升到九成半水平。即2014年或以前落成的私樓,售出比例全線升到九成以上。今年起,發展商主力銷售2015年及2016年落成的私人住宅,現樓貨尾積壓的情況仍然維持在低水平,沒有惡化。一手市場的銷

售壓力來自同類型新盤的競爭,而非自身累積待售的貨尾。

截至於2015年第一季統計,2014年落成的私人住宅有15,719個。當中,未推售單位有2,079個,貨尾單位525個,合共待售單位2,604個,佔全年落成量16.6%,換算售出比例已達83.4%。由於4月錄藍天(1,648個單位)售罄,並將在第二季的數字中反映,該行估計售出比例將升到九成半水平。

至於2013年落成的私人住宅有8,254個,目前售出比例為94.7%,餘下40個未推售單位及396個貨尾單位,合共待售單位436個,佔全年落成量5.3%。2012年落成的私人住宅有10,149個,售出比例為92.9%,餘下208個未推售單位及514個貨尾單位,合共待售單位722個,佔全年落成量7.1%。最後,2011年及以前落成的私人住宅合共有待售單位1,642個,未推售單位佔107個,貨尾單位佔1,535個,佔整體落成量僅0.7%,換算售出比例為99.3%。

# 星展稱樓市無泡沫

香港文匯報訊(記者 黃萃華)對於本港樓市展望,星展香港經濟研究部經濟師盧明俐昨日表示,本港樓價今年已累升近7%,其個人認為即使持續上升,樓價與基本未見出現脫節,即不視為有泡沫。

## 供不應求 樓價料升一成

盧明俐指出,樓市供不應求的情況依然存在,今年本地房屋供應量約1.3萬伙,比平均需求1.8萬伙為低,加上多年來供應量不足,即使預計明年供應量有較明顯增加,亦不足以滿足積壓多年的購買力,令樓價調頭。

至於加息預期對樓市帶來負面影響,盧明俐認為聯儲局再而三推遲加息預期,代表美國經濟基本面並未及預期好,而通脹亦不明顯。她指,即使加息,速度亦會是緩慢,加上市場對美國加息的消息早已消化,相信要經過一年至兩年加息周期才會影響港人供樓負擔能力,預期全年樓價按年升幅為10%。



星展盧明俐認為,樓價與基本未見出現脫節。記者 張偉民攝

# 油氣「港A股」 首選MI能源

「港A股」概念繼續發酵,而近期受惠於國際油價回升,石油相關股份普遍表現不俗,趁此時機可在當中揀選股份,其中MI能源(1555.HK)可作首選。

MI能源是一家專注於石油及天然氣的勘探、開發和開採的獨立上游國際油氣公司,目前它在中國、哈薩克斯坦、美國等幾個國家運作6個不同的油氣田的開發區塊以及4個油氣田的勘探區塊,油氣田的總面積超過4,000平方公里。基於原油總產量計算,它是中國陸地上最大的獨立油氣公司,2014年度其於中國合計產油766萬桶(約合103萬噸左右),遠遠超過其他國內民企同類公司產油量。加上其在哈薩克斯坦以及美國的原油產量,其於2014年度合計生產原油961萬桶(約合128萬噸左右)。油氣公司的價值在於其擁有的地下資源,根據獨立儲量顧問公司按國際標準PRMS計算,MI能源於2014年底擁有的「探明(1P)+概算(2P)油氣淨儲量高達1.65億桶油當量,超過2千萬噸,貼現後的儲量淨現值高達40億美元,較2013年底的35億美元增長了14.3%。

MI能源在中國的成熟原油產品一直維持着非常低的現金運營成本,2014年度,不考慮已出售的孔南和廟三項目,剩下國內原油項目的每桶油操作費約為10美元,全部現金運營成本每桶約16至18美元。考慮到中國政府於2015年初將石油特別收益金的起徵點提高至每桶65美元,以布蘭特油價昨收在每桶60美元為例,MI能源中國項目仍為集團提供每桶42.44美元的現金利潤,這也就意味着即便是在目前的油價水平下,MI能源於中國的原油項目依然保持着強勁的盈利能力,遠遠區別於美國處在水深火熱之中的從事頁岩油(氣)開發的公司。

MI能源的另外一大亮點在於其持有51%權益的中澳項目,該項目於2014年度的試氣成效顯著,並已於2014年11月份進入試生產階段,2015年度將是其進入大規模生產的元年。

在當前低油價的環境下,中國對於天然氣的需求及氣價均高企不下,預期中澳項目的產量和盈利都將會快速增長。持有中澳項目餘下49%股權的澳洲上市公司Sino Gas & Energy Holdings Ltd目前市值約為2.8億澳元(約16.6億港元),雖然該澳洲上市公司只持有中澳49%權益作其單一項目,但市值已相當於MI能源當前市值的60%,可見MI能源持有的中澳項目價值被明顯低估。

MI能源的另外一大核心資產,哈薩克斯坦的

Emir-Oil項目的原油產量也較之2011年9月份收購時增加了兩倍以上,於2014年度完成油氣產量近230萬桶(或30萬噸)。

同時,MI能源亦於去年達成兩項投資,有利未來發展,包括出資700萬美元和中國一加拿大自然资源投資合作基金(中加基金)共同投資加拿大國際石油公司;以及與中油燃氣(0603.HK)達成協議,即將成立一家合營公司,相信有助公司進一步開拓國際能源(尤其是天然氣)市場,加強及擴大各自市場佔有率,前景可予看高一線。

## MI能源現價吸引

而比對內地相關A股,惠博普(002554.SZ):主要經營油氣田開發地面系統裝備等,公司2014年度淨利潤1.56億元(人民幣,下同),同比增長51.5%,市值約73億元,市盈率逾46倍,市盈相對增長率(PEG)為0.89(數值愈低愈好)。洲際油氣(600759.SH):主要經營石油開採及礦業等,該公司預計2014年度淨利潤較2013年增加90%左右,即約8,637萬元,市值約267億元,市盈率逾300倍,PEG為3.33。潛能恆信(300191.SZ):主要經營油氣田數據研究及開發等業務,該公司預計2014年度淨利潤為922.1萬至3,227.3萬元,同比下降65%至90%,市值約80億元,市盈率高達245至860倍。受提早贖回債券相關的一次性支出1.6億元以及非現金資產減值撥備影響,MI能源2014年純利5,848萬元,現時市值約26億港幣,市盈率約41.6倍,PEG為0.62。無論是從油氣儲量、產量,還是從銷售收入及EBITDA(息稅前利潤)等關鍵的運營指標和財務指標上比較,MI能源都遠超上述公司,但是目前的市值卻遠低於以上公司,與以上可比公司作比較,MI能源的股價更顯得吸引,是「港A股」的不二之選。(特刊)



MI能源作業現場

# 港摩天寫字樓租金最高

## 超級摩天大樓 中國佔四成

香港文匯報訊 萊坊昨日發表最新2015年《摩天大樓報告》,追蹤全球18個市場的優質寫字樓租金。該報告指出,香港的摩天大樓在低空置率及中央商業區供應有限下,年租達到每方呎250.50美元,大幅拋離對手蟬聯全球摩天寫字樓租金最貴市場。

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管紀迅表示,香港在2014年為全球摩天大樓租金增幅第三高的城市。由於供應短缺,預料今年香港核心區甲級寫字樓的租金將進一步上升5%。今年,北京、上海及廣州將有大量甲級寫字樓新供應投入市場,因此租金很有可能會下跌。萊坊全球摩天大樓租金排名亦同時反映中國內地一線城市的表現,上海全球排名第十,而北京更跌出十大。

## 經濟復甦 紐約增幅超香港

該報告又指出,香港及美國紐約摩天大樓的租金高昂,紐約摩天大樓的租金緊隨其後,可能是美國經濟復甦帶動北美主要城市的投資者和租戶的寫字樓需求。自2014年7月,紐約優質摩天大樓的租金大幅上漲20%,達到每平方呎150美元,租金增幅比香港的11.3%更高。紐約的數碼、創意、金融和專業行業不斷擴充,而摩天大樓能提供最受歡迎的工作場所,因此促進其發展並帶動紐約寫字樓租金上漲。

全球高於1,000呎的摩天大樓數目,由2009年的19棟大幅加至現時79棟。其中40%在中國內地和28%在阿聯酋。在全球現代化城市,摩天大樓現漲潮。自2000年以來,倫敦增加23棟(高於350呎)全新摩天大樓,而在40年前僅有17棟。在美國紐約,去年已增加四棟全新摩天大樓,包括地標建築物世界貿易中心一號大樓。但不可不提,自2000年以來,杜拜和上海分別建成近190棟和90棟摩天大樓,數量驚人。

萊坊亞太區研究部主管Nicholas Holt指出,在過去十年,中國主要城市寫字樓向上發展是一個很明顯的現象。事實上,全球高於1,000呎的摩天大樓中,40%位於中國內地,這可以認定中國在國際市場的重要性。

萊坊首席經濟師James Roberts表示,該行發現西方城市削弱亞太金融中心的寫字樓大樓租金領先的地位。儘管香港寫字樓優質樓層的租金在上升,但紐約的租金增幅更快。同時,倫敦和東京租金上升幅度亦有所收窄。以經濟增長前景着眼,今年紐約和倫敦最受追捧,這些大城市與亞太金融中心的競爭在增加。很多人指全球經濟平衡正從西向東轉移,但可以肯定的摩天大樓的租金提供了另一個指標,並顯示情況並非完全如此。

