

# CCL反彈0.4% 5個月最勁

## 中原黃良昇：經濟下行 跌勢未止

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價繼續低位徘徊，最新中原城市領先指數（CCL）為134.95點，雖然於低位回升0.4%，但估計只屬技術性反彈，主要反映加息後樓市明朗化所帶來的短暫利好，再加上樓價下跌吸引用家入市，刺激樓價單周反彈。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，經濟下行壓力仍大，CCL跌勢未止，預料未來將繼續下試120點低位。

黃良昇指出，美國加息後第二周，CCL四大指數齊升，為20周以來首次。當中CCL最新報134.95點，按周升0.4%，升幅為20周以來最大。不過，估計今次只屬短暫反彈，樓市下行壓力仍大，最近各區仍然湧現多宗減價成交個案。

### 兆康苑樓價重返2014年

最新一宗來自屯門居屋兆康苑，中原林金陵表示，屋苑N座低層5室，實用面積447方呎，業主於本月3日放盤，自由市場叫價300萬元，其間股市波動，立即下調叫價30萬元至270萬元，即獲買家承接，實用呎價6,040元，樓價返2014年中水平。

大埔居屋新興花園亦同樣劈價。中原黃達雄表示，1座高層D室，面積424方呎，業主於本月中放盤時開價399萬元，經議價後急減60萬元，以自由市場價339萬元成交，呎價7,995元，低市價10%。同類型單位去年4月曾以400萬元沽出，是次成交價較當時下降15%。

### 內地客172萬辣稅購瓏門

減價不斷亦吸引內地客入貨，美聯物業葉偉淇表示，該行剛促成今年首宗瓏門三房單位成交，內地用家需付雙辣稅172.3萬元。單位為5座高層D室，面積646方呎，業主最後一口價減23萬元，以766萬元成交，呎價11,858元。

除CCL急跌外，中原城市指數中其他數據亦同樣有些微升幅。其中CCL(中小型單位)報134.41點，按周升0.38%。CCL(大型單位)報137.86點，按周升0.53%。至於分區指數中，港島區及新界東錄得升幅，分別升約2.61%及1.9%，報147.75及140.47點。而九龍跌1.08%至132.15點，新界西跌1.36%至119.31點。



趁墟做老闆

由九倉策動的「學校起動」年度重頭項目「趁墟做老闆」展銷會將舉行。美聯集團副主席黃靜怡昨鼓勵學生要「敢於發夢」、「勇於追夢」、「大膽八卦」及「不怕失敗」，新一代老闆突圍而出更須緊記「創意是本錢」。

■記者 梁悅琴

### 冷鋒襲港 睽樓受阻

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）強勁冷鋒周末襲港，影響力可謂無遠弗屆，連樓市睇樓氣氛亦被冷卻。美聯物業分行統計，本周末（1月23日及24日，下同）15個指標屋苑預約睇樓量錄約603組，按周微跌約1%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，股市反覆波動，加上冷鋒來臨，二手睇樓活動亦受到一定影響。預料春節後二手交投逐步回暖。

## 元朗凹頭宅地收10標書

香港文匯報訊（記者 梁偉聰、顏倫樂）本港樓市年內有進一步下行壓力下，地政總署公佈，元朗凹頭住宅地昨日截標共接獲10份標書。有發展商不諱言稱，擔心地皮附近有不合理設施，出價方面較為審慎。

項目佔地約30.63萬方呎，指定作住宅用途，總樓面約36.76萬方呎，毗鄰爾巒。有份入標財團包括長實、信置、新地、恒地、百利保夥拍富豪、佳明、建灝地產及嘉華等。

### 建灝：限制多 出價審慎

獨資入標的建灝地產行政總經理林綺華表示，考慮到項目施工有難度，發展限制多，而且附近有天橋和輕鐵，帶來噪音及影響景觀，因此集團出價審慎。公司計劃發展小型上車盤，她相信項目建成是數年後的事，不擔心承接力不足。

而佳明售樓部經理阮方華同樣認同上述因素，因而是次出價審慎。對於近期樓價下跌，她稱不擔心購買力問題，因項目要三年至四年後才建成，相信屆時市況會有變。集團計劃作混合式發展，興建分層單位和獨立屋。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文就指，樓市淡靜加上股市波動，地盤附近基建配套不太完善，估計每方呎樓面地價約3,500元至3,800元。中原測量師行執行董事張競達認為，入標反應符合預期，惟料發展商出價傾向審慎，估計地皮每呎樓面地價約5,000元，總值約18.4億元。

地政總署昨日公佈本季內另一幅豪宅地皮的招標時間表，地盤位於赤柱黃麻角道，將於1月29日開始招標。地盤面積約272,329方呎，可建樓面226,044方呎。中原地產測量師張競達估計每方呎樓面地價20,000元，估值45.2億元。

### 樓訊速遞

#### 海柏匯首批登記超額1.4倍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港小輪於長沙灣海柏匯首批70伙昨日中午截止接受登記。負責代理銷售的恒地營業部（一）總經理林達民昨日表示，項目累積錄得168張入票，超額登記1.4倍，其中2張為地產代理人票。其個人對今日銷情具有信心，最快明日加推單位。此外，恒地於西半山帝匯豪庭繼續開放示範單位予公眾參觀。

#### 林達民：最快明日加推

林達民表示，股市昨日回升，對今日銷售的海柏匯有利，尤其是現時300多萬元的樓盤，月租可達1萬元或以上，回報不俗。而且，「持牌頭」亦是更加穩定的投資，料今日會獲滿意銷情。

其他發展商方面，恒地於西半山帝匯豪庭昨日繼續開放示範單位予公眾參觀，並吸引藝人黎諾懿與太太及外父外母前往。據悉，黎諾懿的外母向來有投資物業，是次心儀四房三套大單位，計劃作投資之用。該盤將於明日開售首批18伙。

#### 名鑄相連單位招標沽出

至於豪宅成交方面，新世界於尖沙嘴名鑄以招標形式售出59樓C室相連單位，連裝修成交價9,400萬元，呎價42,650元，買家可享樓價8.5%回贈。



■恒地林達民（右四）表示，對今日海柏匯銷情具有信心。

記者梁悅琴 攝

### 大嶼山豪宅地申寬密度

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地政總署最新一份向城規會提交的申請文件披露，位於大嶼山長沙近嶼南道的一幅臨海的政府土地，建議略為放寬地積比率，由原來0.4倍，放寬20%至0.48倍。據了解，地皮現時劃為「住宅（丙類）」地帶，未來料發展低密度住宅，預料下年度或有機會加入賣地表內。

該地佔地約26,695方呎，以0.48倍計算，可建樓面約1.28萬方呎，假設平均單位面積約753方呎，新改動後，總單位供應約17個單位，較未改動前增加3個單位。除放寬地積外，政府亦申請提高建築物高度，由現時2層（7.6米），放寬至3層（10.5米）。



記者  
張偉民 攝

### 基金透視 理財網基金

**印尼炒減息有利後市**  
印尼首都雅加達上周四（1/14）遭到伊斯蘭國（IS）襲擊，造成至少11人死亡及多人受傷，而此風波尚未平息時，又驚傳旅遊盛地峇里島接到恐嚇信，且印尼警方近日更在媒體上表示有可能再爆發更大規模的恐怖攻擊，引發人心惶惶。對此，有大行表示，此事件短線上雖會衝擊市場信心，但影響並不重大，預期印尼股市在經濟刺激政策及降息利好支撐下，後市不看淡。

摩根投信副總經理謝瑞妍分析，歷史上從未發生過恐怖攻擊、戰爭，或傳染病等非經濟因素而使股市中長期趨勢轉向，以2005年10月峇里島大爆炸後為例，印尼股市也僅當月小跌1.3%，指數在小幅整理後波段漲幅高達176%。

政府政策仍是牽動印尼股市的重要因素，謝瑞妍說，印尼幅員遼闊且屬疆域破碎的島國地形，地方基礎建設相對落後，政府透過削減燃油補貼政策，將額外資金轉移去推動收費公路及鐵路建設等基礎設施建設，有望加速民間投資，對印尼長線經濟發展有相當助益。

### 薪資增 民間消費料勝去年

日盛大中華基金經理人鄭慧文認為，印尼股市去年下跌12.13%，已修正至谷底，今年以來走勢相對抗跌。今年印尼已確定將上調最低工資，薪資持續快速增長，使民間消費年增率可望優於去年；此外，在央行日前宣佈調降0.25%助益下，印尼國內景氣可望回溫，進而帶動內需消費、基建、金融等企業獲利轉好。

從基本面來看，富蘭克林華美新興市場股票組合基金經理人陳韻如表示，印尼的長期成長故事完整，且預期在經濟振興方案及基礎建設陸續上路下，2016年經濟成長有機會回升至約5.5%上下，依過往經驗，隱含約10%的企業獲利成長率。

物價方面，陳韻如指出，隨着商品價格的下跌，印尼消費者物價年增率已從去年中7%的高峰，下滑至去年底的3%，今年全年可能在5%上下，使實質利率仍居高，未來即使面臨儲局升息環境，印尼央行在今年還是可能有0.5%至0.75%的降息空間。

謝瑞妍強調，除了印尼外，東盟各國也持續推動改革政策，像是馬來西亞實施消費稅、泰國維持能源價格並提高天然氣價格等，而泰國對基礎建設的推動，料有利長線經濟改善。因此，投資者若長線看好印尼後市，建議可透過東盟基金來參與印尼的政策轉機。

## 經濟料有驚無險 股市仍看好

新年伊始，全球股市受內地經濟放緩及國際油價跌至12年新低拖累，有如溜滑梯般向下滑落。然而，根據一月份的全球經理人調查報告顯示，經理人對於全球經濟的樂觀程度稍見下滑，主要因為中國經濟狀況被視為最大的尾端風險，僅有淨8%的經理人預期全球經濟將在未來一年裡增強，而上月為29%，所幸只有12%的經理人認為全球經濟將在未來一年裡轉向衰退。

■富蘭克林投顧



富蘭克林華美中國消費暨中國A股基金經理人游金智指出，現今投資者對於中國經濟彌漫着一股的恐慌情緒，但要論斷中國經濟是好是壞，其實取決於觀察的是哪個經濟領域，比如中國的鋼鐵、煤炭等產能過剩產業冷颼颼，但電影與電商等行業卻熱呼呼。至於，在市場所憂心的人民幣議題，人行當前讓人民幣有序貶值為順勢之舉，一方面可協助出口，另一方面也可減輕輸入性通縮風險，這對未來經濟的發展是相對有利的，因此，理應不該將人民幣有序貶值視為利空。

經理人在資產配置上還是偏向加碼股市，並減碼債市，但態度上趨於謹慎，有淨21%的經理人表示正在加碼股票，而上月為42%，資產配置的現金水位從上月的5.2%升至5.4%。對於商品資產的看法更趨悲觀，有淨30%的經理人表示正在減碼，較上月的29%增加。

### 歐洲與日本股市受偏愛

在區域的投資配置方面，富蘭克林證券投顧指出，經理人看好歐洲央行持續釋出流動性對歐洲經濟及股市有利，且期待歐洲企業盈餘重現增長，經理人對於歐股的淨加碼程度未有太大變動，從55%稍降至51%。雖然人民幣貶值為日本出口商帶來壓力，但經理人預期隨着企業稅下調與成本控管，日本企業今年有望出現兩位數以上的獲利增長，使得對日本股市的淨加碼程度僅小幅下滑，從前月的37%降至31%，為看好度僅次於歐洲的區域市場。

#### 美股調整後漸具吸引力

對於美國股市，經理人對於美股的淨減持程度從上月的19%降至15%，反映經理人對美股在股價調整後，評價面慢具有吸引力，加上美國企業高品質的經營能力，經理人開始有回補美股的動作。

另一方面，受到人民幣引發亞洲貨幣競貶疑慮、大宗商品價格滑落，恐對新興國家經濟造成影響，經理人對新興股市的淨減碼程度再度擴大，從上月的27%升至33%。

富蘭克林坦伯頓互惠歐洲基金經理人菲利浦·博吉瑞認為，現階段市場對歐股有過度恐慌的現象，歐洲央行持續釋出流動性，且歐洲基本面並未出現惡化的現象，近期公佈的經濟數據多有優於預期的現象，歐洲經濟仍維持溫和復甦，內需消費力道也較以往更為強勁，因此，看好歐洲內需循環股表現將相對突出。

富蘭克林證券投顧指出，觀察美股過去十年來走勢，標準普爾500指數與季線的負乖離率達到約5%時，美股多可見反彈走勢，僅在2015年人民幣大貶、2011年歐債危機、2008年金融海嘯時，負乖離率會達到10%以上，因此以當前已經約8%的負乖離下，美股隨時可能出現跌深反彈的走勢。

馮強

### 預期擴量寬 歐元續走低

歐元本周三受制1.0975美元附近阻力後走勢轉弱，周四跌幅擴大，失守1.08美元水平，並一度向下逼近1.0775美元附近兩周低位，周五走勢略為偏穩，大部分時間處於1.0815至1.0870美元之間，走勢依然偏弱。雖然歐洲央行本周四宣佈維持貨幣政策不變，但全球股市近期大幅下跌，布蘭特及紐約期油近周屢創12年新低之際，歐洲央行行長德拉吉迅速在周四會議後暗示將在3月份重新評審其貨幣政策，顯示歐洲央行頗為憂慮歐元區經濟前景轉弱及通脹下行壓力增加，投資者不排除歐洲央行將在3月10日會議上進一步減息以及擴大現時每月600億歐元的購買資產計劃。受到德拉吉言論影響，歐元急速從1.09美元水平下挫至1.0775美元附近。

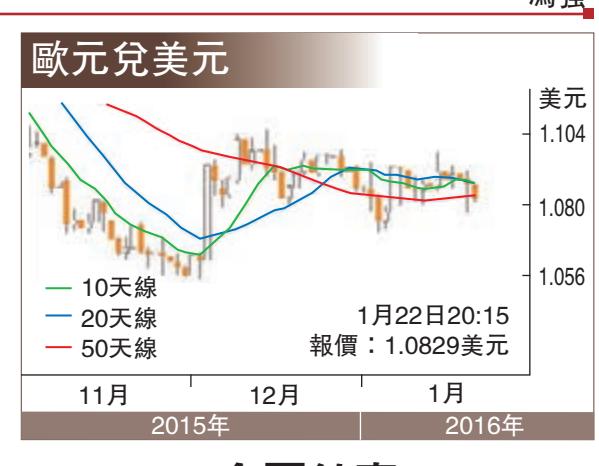
#### 英脫歐公投構成不明朗

另一方面，歐洲央行剛於上月把存款利率下調0.1%，從負0.2%下降至負0.3%，並將購買資產計劃延長6個月，卻匆匆在本周四會議上表示有進一步的寬鬆傾向，反映歐洲央行決策委員早前對擴大寬鬆行動的分歧可能已經縮小，歐洲央行有機會在3月份的會議上大幅加重其寬鬆計劃的力度，預期投資者現階段將會高沽低吸歐元，加重歐元下行壓力。

#### 油價反彈 金價炒上落市

周四紐約2月期金收報1,098.20美元，較上日下跌8美元。市場對歐洲央行將在3月份作出進一步寬鬆行動的預期，帶動歐元及日圓等主要貨幣下跌，美元指數持續徘徊於99水平，全球股市呈現顯著反彈，反映投資者的避險情緒略為降溫，限制金價升幅，現貨金價周五大部分時間窄幅活動於1,095至1,101美元之間，不過布蘭特及紐約期油近日從每桶27美元水平急速反彈至周五的31美元水平，稍為減輕金價的下行壓力。預料現貨金價將暫時處於1,080至1,110美元之間。

### 歐元兌美元



### 金匯錦囊

歐元：歐元將反彈走低至1.0680美元水平。

金價：現貨金價將暫時處於1,080至1,110美元之間。