

股市波動拖累 業主心急止賺 猴年樓價續跌 雅濤居劈百萬

香港文匯報訊(記者 曾敏儀)猴年伊始,本港樓市未有轉勢,加上受股市波動拖累,二手住宅業主持續劈價求沽,租金亦受壓。馬鞍山雅濤居兩房業主放盤4個月,苦無買家問津,直至近日終動減逾110萬元,以466.4萬元成交,減幅近20%。

利嘉閣震雲表示,成交單位為雅濤居1座中層E室,實用面積約483方呎,屬兩房間隔。業主原開價580萬元,放盤4個月,直至近日終減價113.6萬元沽出,折合實用面積呎價約9,656元,減幅約19.5%。據了解,原業主於2011年1月以300萬元買入該物業,迄今轉售賬面獲利166.4萬元或55%。

將軍澳中心1個月減12%

將軍澳中心亦見減價,該單位為第11座10樓C室,實用面積406方呎,業主於1月7日放盤叫價560萬元,1月18日減至510萬元,其後於1月22日減價至498萬元,最終減至492萬元易手,一個多月累減12%,實呎價

12,118元。同屬將軍澳,日出康城首都5座左翼高層A室以約630萬元沽出。該單位實用面積約713方呎,屬三房一連儲物房間隔,實用呎價約8,836元。資料顯示,原業主於2009年8月以約453.7萬元購入,期內升值近40%。

深井瑜翠園實呎價更低於7,000元,利嘉閣姚頌滄指出,該單位為6座高層B室,3房間隔,實用面積約686方呎,以480萬元成交,呎價只約6,997元。據悉,原業主於2001年12月以188.8萬元買入物業,易手賺幅逾1.5倍。

新界租盤減叫價吸租客

二手樓價頻減下,連租盤亦要減價吸引租客,元朗Yoho Midtown一個四

房戶,業主大劈3,200元以每月2.28萬元租出,減幅達12.3%。單位為6座中層E室,面積約1,026方呎,屬四房套加工人房間。業主原本叫租約2.6萬元,最終以約2.28萬元租出,實用呎租約22.2元。業主於2010年2月以約759.89萬元購入單位,按現租金水平計,租金回報約3.6厘。

中原地產柯勇亦表示,將軍澳中心2期10座高層G室,業主最初以14,300元放租,議價後累減1,300元,以1.3萬元租出,減幅9%,實用呎租30元。單位面積436方呎,兩房間隔,享開揚市區景及山景。業主於2009年12月以228.8萬元買入物業,租金回報率約6.8厘。

美聯物業吳梓鋒表示,農曆年前後區內累積了不少租賃筍盤,近期吸引不少租客承租,沙田偉華中心一個297呎單位,以月租約10,500元租出,低市價逾10%。單位為3座中層H室,兩房間隔,按面積計,呎租35.4元。業主於2015年3月以約390萬元購入物業。



各區屋苑最新租賃個案

單位	面積	租金	呎租
九龍站凱旋門映月閣高層C室	1,033方呎	62,000元	60元
跑馬地蔚雲閣高層C室	794方呎	35,000元	44.1元
鴨洲洲深灣軒1座中層F室	483方呎	15,500元	32元
將軍澳東港城3座高層G室	466方呎	13,800元	29.6元
大埔太和中心1座中層F室	294方呎	8,700元	29.6元
屯門聚康山莊3座低層B室	423方呎	9,500元	22.5元
屯門兆康苑G座中層3室	449方呎	8,200元	18.3元

資料來源:中原、美聯、利嘉閣及祥益

雅濤居1座中層E室業主雖減價19.5%賣樓,但賬面獲利仍達166.4萬元或55%。
資料圖片

高逸華軒拆售沽逾20伙



高逸華軒已有約16年樓齡。
資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)老牌家族何世柱旗下福利集團昨日拆售其所持有的堅尼地城高逸華軒部分單位,市傳首日售出逾20伙。

666.9萬入場

消息指,高逸華軒昨日拆售7樓及21樓,實用面積介乎434方呎至699方呎,定價由666.9萬元至1,218餘萬元,呎價由14,787元至18,080元。

高逸華軒已有約16年樓齡,自物業於2000年落成後,福利集團便一直持有該樓約260伙作收租用途,及至近年陸續傳出放售套現

的消息,2014年一度傳出打算將260伙一籃子招標,當時意向價約26億元。及至去年,消息指集團計劃將一半單位,約130伙拆售。

逸瓏灣II沽1伙套3096萬

此外,信置等於大埔逸瓏灣II昨日以折實價3,096.76萬元售出第7座10樓A單位,實用面積1,743方呎,呎價17,767元,買家可享38.8萬元現金回贈作為「利息」,逸瓏灣I及II推出「利息」優惠後,累沽8伙,套現逾2.6億元。

其他新盤成交方面,元朗世宙及峻巒各沽1伙。

車位買賣比率上升



屯門兆麟苑停車場車位買賣登記佔上月整體純車位買賣36%。
資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)基於整體物業交投量下跌,車位註冊量比率上升。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示,今年首月純車位註冊量佔整體物業註冊量比率攀升至約21.9%,創自1996年有紀錄以來第三高,僅次於2012年12月的41.6%及2015年11月的28.5%。

註冊宗數連跌兩個月

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,雖然首月純車位註冊量比率升至第三高,但實際上註冊宗數卻連跌兩個月,按月續跌約6.2%至683宗;然而,相比起同期整體物業(住宅及非住宅)註冊量按月大跌約41%明顯為少,故此導致首月純車

位比率出現「顯著」上升。與此同時,首月純車位宗數回落之際,其涉及的金額更顯著下挫,按月大跌約43.9%至約7.58億元,與宗數同創3個月新低。

純車位金額大減,主要因逾百萬元個案減少所致。據資料顯示,首月逾100萬元純車位註冊個案按月下跌約15.8%至277宗,同時間逾50萬元至100萬元亦少約2.7%至322宗;各類純車位個案中,只得50萬元或以下個案錄升幅,按月增加約23.5%至84宗。

首月純車位註冊個案最多的項目,以拆售的屯門兆麟苑停車場登記個案居首,月內錄246宗,宗數大幅拋離次席錄42宗的將軍澳CAPRI。單以兆麟苑個案計算,已佔月內整體純車位683宗約36%。

金價升勢可望持續

香港文匯報訊 紐約黃金期貨上週上漲7.05%,創2008年12月以來最高周漲幅。今年以來,黃金期貨已累計上漲16.9%,分析指,短期內全球金融市場動盪仍將延續,避險情緒仍將主導黃金期貨市場。

股市大跌 避險情緒增

新華社引述分析人士普遍認為,全球金融市場動盪等因素刺激投資者避險情緒是黃金期貨大漲的主要原因,短期內避險需求仍將主導黃金期貨市場,黃金期貨仍有上漲動力。首先,全球金融市場動盪刺激避險需求。日本等國央行宣佈實行負利率等舉措加劇投資者對全球經濟的擔憂。同時,銀行股大跌拖累本週全球主要股市。在這一背景下,恐慌情緒不斷蔓延,資金加速流向黃金市場。

上週四,全球指標股指MSCI明晟全球指數收盤時較去年5月創下的紀錄高點下跌逾20%,全球股市已步入熊市。在大宗商品和股市均下跌之際,投資者被吸引到黃金和債券等風險較低的投資市場。其次,美聯儲或放緩加息步伐為黃金上漲再添動能。上週三在美國國會作證時,美聯儲主席耶倫承認經濟前景存在不確定性,並表示美聯儲正研究必要時採取負利率政策的可行性,但她認為目前美國經濟面臨的下行風險還不足以令美聯儲降息。多數分析人士認為,耶倫的表態雖然意味著美聯儲不會轉變貨幣政策方向,但可能會放緩加息節奏。

美聯儲加息步伐放緩將使持有黃金的機會成本保持在低位,從而對黃金市場有利。金價通常在美元下跌時上漲,在美元上漲時下跌。二者的關聯在於利率。利率上升時,持有黃金的機會成本也隨之上升。黃金不能生息,且有儲存和保險的成本。

產金國南非醞釀罷工

此外,地緣政治局勢也對金價構成支撐。朝鮮半島局勢趨於緊張、南非第二大工會揚言將舉行金礦罷工等,進一步加重市場避險情緒。

路透社刊文說,相對前幾年而言,金價實現持續上揚的機會加大。因油價暴跌以及圍繞全球經濟的擔憂激活黃金的避險屬性,使之成為全球金融市場的寵兒。

多數分析人士認為,短期內全球金融市場動盪仍將延續,避險情緒仍將主導黃金期貨市場。市場分析師盧克曼·奧唐家指出,避險需求仍將在全球市場普遍存在,這一情緒將使投資者在市場波動加劇時轉向黃金等具有避險功能的產品以對沖風險。



油價暴跌以及圍繞全球經濟的擔憂激活黃金的避險屬性。
資料圖片

周小川:人幣無續貶基礎

不讓投機力量主導匯市情緒



周小川指出,人民幣匯率改革的方向仍舊是以市場供求為基礎,參考一籃子貨幣,實行有管理的浮動匯率機制。
資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)內地去年自匯改後,人民幣不斷貶值,近期更有國際大鐘唱淡中國及人民幣。中國人民銀行行長周小川接受內地《財新網》專訪時表示,從基本面看人民幣不具備持續貶值的基礎,但坦言最近投機力量瞄準中國。周小川稱,不會讓投機力量過分主導市場情緒的態度,在全球金融市場不確定性較強、事件驅動擴大市場波動的情況下,國際上對中國溢出版應備受關注。

周小川指,人行會審慎推進人民幣匯率改革,注意選擇合適的時機和窗口,盡量減少負面溢出效應,特別是在國際上造成相互疊加的影響。他又指,未來匯率改革的趨勢是堅定不移,但人行也有耐心,希望「十三五」期間在匯率改革方面取得長足進展,方向是更加依靠市場力量決定價格,實現更有靈活性的匯率。周小川指出,人民幣匯率改革的方向仍舊是以市場供求為基礎,參考一籃子貨幣,實行有管理的浮動匯率機制。

匯率改革堅定不移

對於國際上有人擔心中國是否為增強出口、提升GDP而允許人民幣貶值,並有可能加劇所謂的「匯率戰」,周小川指,如果仔細觀察中國的經常項目平衡,去年貨物貿易順差已接近六千億美元,淨出口對GDP的貢獻率已經不低,因此不存在為擴大淨出口而貶值的動機。他強調,人民幣匯率改革的方向仍舊是以市場供求為基礎,參考一籃子貨幣,實行有管理的浮動匯率機制。首先是強調市場供求關係,

即使市場中存在短期投機力量,亦要尊重市場,央行心目中並沒有一個模型測算的最優匯率水平。

而對於現時內地經濟,周小川認為,當前對經濟形勢和市場形勢的看法確實存在分歧,但對當前的中國經濟要有全面客觀的認識。他指出,當前中國經濟仍運行在合理區間內,在世界經濟和全球貿易增速放緩、國際金融市場波動加劇的背景下,去年中國經濟保持6.9%的中高速增長,在世界範圍內仍屬於較高水平。

調整增長有利全球

周小川稱,中國經濟增速的變化,有全球經濟增長乏力的原因,也是中國政府主動調整結構的結果,有利於中國經濟實現更加可持續、更高質量的增長,也有利於全球經濟再平衡。至於未來中國將着力加強結構性改革,尤其是供給側結構性改革,更好地平衡經濟增長、結構調整和風險防範三者間的關係,實現經濟持續平穩發展。

阿里入股團購網



阿里巴巴成為團購網站Groupon第4大股東。
資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)阿里巴巴再次出手,今次投資目標是美國團購網站Groupon。根據提交美國監管機構的文件,阿里巴巴買入團購網站Groupon共3,300萬股股份,截至去年12月底,共持有5.6%股份,成為該網站第4大股東。市場分析認為,阿里此舉為進一步擴展美國市場鋪路。

陸續收購美企股份

文件顯示阿里巴巴還持有美國網絡零售商Jet.com、AR企業Magic Leap以及Uber美國競爭對手Lyft大量股份。彭博引述Wedbush Securities分析師Gil Luria稱,這些舉動可能代表著

阿里巴巴在國際市場擴張過程中,進一步了解美國市場的策略。他認為,阿里不想自己開展這些業務,所以投資了其他的公司幫助他們學習,並為未來的動作鋪路。

Groupon股價飆升29%

Groupon發言人表示,該網站在見過有關文件前,未悉阿里增持,但阿里以長期投資者聞名。而消息傳開前,Groupon的股價一度創下4年多來的最大升幅。截至周五收市,Groupon股價報2.89美元,升29%,創下自2011年11月4日以來的最大單日漲幅。