

Mount Nicholson 6號 8.3億沽 傳內地女星買入

香港文匯報訊(記者 曾敏儀)超級豪宅逆市創新高。由九倉及南豐發展、會德豐銷售的山頂聶歌信山道 Mount Nicholson, 昨日一手住宅銷售網顯示, 項目的6號屋以8.3億元標出, 登上全港最貴洋房寶座, 打破山頂普樂道天比高10號屋於2011年8億元的成交紀錄。市傳買家為內地女星李小冉。

Mount Nicholson 共涉17座獨立洋房, 首推出的6號屋於上週六截標, 據悉接獲5份標書, 發展商昨日開標, 最終以8.3億元沽出。山頂普樂道天比高10號屋以8億元成交價高居全港最貴洋房4年半, 巨型洋房 Mount Nicholson 6號昨日成功取而代之。

天比高10號屋呎價仍最貴

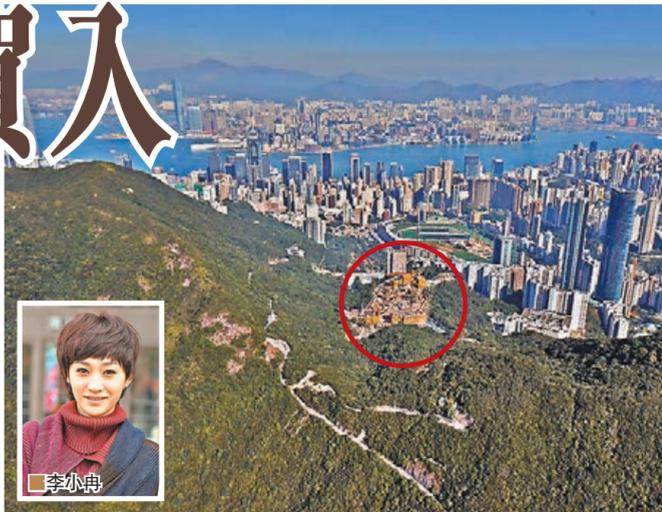
6號屋為項目第二大面積洋房, 實用面積9,455方呎, 為近年罕見大型洋房, 因此事實上成交平均呎價87,784元不算高, 甚至未能打入全港最貴呎價洋房排行榜。現時屈居第二的天比高10號屋實用面積僅5,989方呎, 呎價高達133,578元, 仍為全港最貴呎價的洋房。

發展商對售價表示滿意, 很高興物業的優越位置、獨特設計及高私密度獲買家垂青, 對後市樂觀。6號洋房面積9,455方呎, 擁大前後花園共6,188方呎, 地庫1,728方呎, 天台及平台1,530方呎, 設獨立升降機、冷暖水泳池, 擁維港景色及翠綠山巒環抱。

映御超購5倍 短期或加推

另外, 折實入場費約280萬元的新地元朗映御, 市傳累積入票超過650張, 以首張價單計, 超額5倍。示範單位開放至今, 累積近2萬參觀人次。新地代理業務部總經理張卓秀敏表示, 項目最快日內公佈銷售安排, 並會考慮短期內加推。資料顯示, 該盤上週五公佈, 首批108伙, 開放式單位折實280萬元起, 平均折實呎價10,138元。

總結過去兩日, 一手市場錄得22宗成交, 其中恒基地產極御、星灣沽出9伙, 利奧坊曉岸及迎豐分別沽出4伙及1伙。



山頂聶歌信山豪宅 Mount Nicholson 的6號屋以8.3億元標出, 登上全港最貴洋房寶座。紅圈為樓盤位置。

全港最高成交價洋房				
項目	實用面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)	成交年份
山頂聶歌信山道 Mount Nicholson 6號屋	9,455	8.3億	87,784	2016年
山頂普樂道天比高10號屋	5,989	8億	133,578	2011年
山頂白加道28號8號屋	6,863	7.4億	104,303	2013年

資料來源: 綜合市場資訊 製表: 記者 曾敏儀

簡訊

宏景花園一籃子舖位3.2億放售



宏景花園一籃子地舖、商場舖位及356個私家車車位意向發售價約3.2億元。

香港文匯報訊 近日港零售市道不景, 促使核心區地舖租金受壓。但民生地段居民消費力未受影響, 因此這些區域的商用物業更受實力投資者追捧。美聯旺舖區域營業董事蔡良其表示, 該行獲業主委託出售鑽石山斧山道185號宏景花園一籃子舖位及商場舖位連356個私家車車位事宜。

物業商舖部分位於宏景花園商業/停車場大廈地下、一樓及屋苑三至五座地下, 總樓面面積約20,227方呎。業主現時意向以約3.2億元放售一籃子物業及356個車位。扣除各項雜費後, 商舖及車位每月租金收入約106萬元, 租金回報料可達4厘。

翻看附近商場物業買賣記錄, 牛池灣瓊東街8號嘉峰商場面積共約30,705方呎, 於去年2月份以約1.75億元成交, 折合每方呎造價約5,699元。黃大仙陸鄰街8號現崇山商場面積約12.6萬方呎, 於2014年8月以約13.8億元易手, 折合每方呎成交價約10,952元。

周末十大屋苑二手成交回暖

十大屋苑過去兩日二手成交		
地產代理	成交宗數	按周變化
中原地產	7宗	多2宗
美聯物業	7宗	多2宗
利嘉閣	6宗	多3宗
香港置業	3宗	多1宗

資料來源: 各大代理 製表: 記者 曾敏儀

日十大屋苑亦錄得7宗成交, 按周多兩宗。布少明又指, 政府短期未有「減辣」傾向, 樓市前景仍然不明朗。

新盤價格戰 二手減價意欲升

香港置業高級執行董事伍創業稱, 發展商部署推盤步伐加快, 預計有部分發展商會以「價格戰」為銷售策略, 促使二手業主減價意欲提升, 令未來樓價將逐步下調。港置剛過去兩日十大屋苑亦錄得3宗成交, 按周多1宗; 而利嘉閣錄得6宗成交, 按周上升3宗。

嘉湖山莊過去兩日錄得4宗成交, 比上週多1宗, 平均實用呎價繼續下行, 本周末回落2.9%至6,300元。當中麗湖居3座高層C室最初叫價380萬元, 降價30萬元連同租約以350萬元易手, 折合實用呎價6,410元。單位實用面積546方呎, 三房兩廳, 單位月租8,300元, 新買家暫可享2.8厘租金回報。

新界東方面, 沙田第一城有兩單位以貼近業主開價成交, 打破上周末同期的零成交。成交的單位為46座高層H, 實用面積304方呎, 成交價362萬元, 另外29座低H實用面積327方呎, 成交價357萬元。

九龍區方面, 麗港城周六日錄得一宗交投, 單位為28座中層D室, 實用面積687方呎三房兩廳, 享園景, 獲買家以712萬元承接, 每方呎實用造價10,364元。原業主於2011年1月以488萬元買入單位, 持貨5年, 現轉手賬面獲利224萬元, 單位升值46%。

是時候投資珠海房產嗎?



置業錦囊 國森地產集團董事 許駿森

三十年前, 珠海跟深圳同時間被中央政府列為中國經濟特區, 轉眼之間三十年過後, 我們看到深圳已經成為新興大都會, 樓價更有機會超越香港樓價, 但珠海至今的生產總值只是深圳的八分之一, 而力推的橫琴, 與澳門才一水之隔, 經常被冠以珠海寶地, 更被納入國家戰略規劃, 但至今仍有數條村落, 常住人口才不過幾千人, 另一方面深圳的前海已發展翅飛, 說到究竟珠海錢在哪裡? 是時候大抄底投資珠海房地產了嗎?

分析珠海和深圳兩地房地產比較, 我們應先從地理說起, 橫琴為106平方公里, 前海卻只有15平方公里, 土地面積上, 橫琴比前海大得多。

港珠澳大橋對珠海極重要

橫琴是珠海管轄範圍下的其中一個島嶼, 定位是幫助澳門的產業多元化, 但事實上澳門的經濟狀況很小, 相對之下, 深圳的成長是由於香港的產業轉移到深圳所致, 深圳的資本輸入極為明顯, 因此, 珠海本身是更渴望香港投資和產業轉移, 因此港珠澳大橋本身對於珠海極為重要, 港珠澳大橋在2009年12月開始興建, 是連接香港、澳門和珠海三地的跨海大

橋, 落腳點位於拱北對開海面填海興建的珠澳口岸人工島, 再經引橋接駁至拱北, 地點選項為香港國際機場人工島, 經過大澳以北海面並橫越珠江口, 經過珠江口中心的海底隧道, 最後抵達珠海及澳門口岸(珠澳口岸), 分成兩端連接珠海拱北、澳門東方明珠, 港珠澳大橋一旦落成, 將會成為一個與香港陸路相連的城市。

珠海政府難與港府直接交流

珠海多次派官員到香港游說, 希望與香港政府確立合作模式, 再向中央爭取政策優惠, 但可惜珠海只是廣東轄下一個城市, 珠海有任何想法必須先申報給廣東省政府, 然後再由廣東省政府和香港政府聯席會議商討, 再下命令到珠海跟進, 根本費時費力, 沒有直接交流。為此如果大家因為看中港珠澳大橋, 而在珠海進行大抄底的話, 我還是先建議大家冷靜下來, 留心關注一下到底未來珠海和香港有什麼實質的合作內容更為有效, 內地的房地產說到底也是政策市, 我們要抱持寧可買貴不可買錯去投資內地房地產方為上策!

十方控股未來多投資電影



十方控股行政總裁徐小明。 黃萃華攝

香港文匯報訊(記者 黃萃華)資深電影人徐小明新上任十方控股(1831)行政總裁一個月, 即宣佈斥資1.4億元認購「3D 葉問3」60%票房, 他表示, 集團目前正處於轉型期, 會多投放資源於電影投資, 對今年盈利有信心, 希望可扭虧為盈。

徐小明指, 集團今年會主要投資於電影, 目前有兩個電影項目正於洽談階段, 而兩個電影項目一個是中外合資, 以全球市場為目標的電影項目, 另一個為主打內地市場的電影項目。

建立製作團隊需時

他稱, 新業務模式主要是收購電

影票房收益權, 雖然投資金額較貴, 但質素上有保證, 若遇好劇本、好演員亦會委託拍攝, 他又表示, 未來集團會建立製作團隊, 但時間需時。

至於被問到可會出售現有的平面印刷及廣告業務, 他強調, 現有業務對集團的新業務模式有協同效應, 因此未有出售考慮, 但未來會集中於新業務發展, 於業務比重上作調整。

亞視出身的徐小明提到4月1日亞視將被收回牌照, 他指, 亞視是培育他的地方, 對亞視的感覺如父母一樣, 認為4月1日是一個艱難的時刻, 希望亞視有翻身的機會, 加上亞視是全球第一條中文頻道, 對其不能延續下去感可惜。

鼎豐力拓民生業務

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)鼎豐集團(6878)融資部總裁鄭潤聰日前表示, 去年10月成功收購內地福建融資租賃公司嘉實, 專注於與民生關係密切的行業如旅遊、遠洋漁業及農業。由於內地產能過剩問題逐漸浮現, 所以集團未來會傾向不良資產及民生業務發展。

集團看好三農規劃, 利好農業發展, 於今年1月開始發展農業融資租賃業務, 讓農業相關公司可以使用無人駕駛飛機作農業噴灑服務。

探索互聯網金融商機

鄭潤聰指, 採用4個螺旋槳的無人機, 在散播農藥時準確度更高, 預計可以減少使用35%農藥。除此之外, 無人機亦可實時獲取農藥大數據, 以降低農藥使用量, 提高農作物質量和價格。他透露, 該業務

的內部回報率為15%至18%。

遠洋漁業融資租賃業務方面, 集團上月成功交付6艘遠洋圍網作業漁船, 是目前福建地區噸位最大, 設備最先進的捕撈漁船。現時已交付的近海漁船有27艘, 遠洋漁船則有10多艘。

鄭潤聰表示, 集團有能力在半年內完成處理一項不良資產, 而集團去年中出售兩項以5,000萬元人民幣購入的不良資產, 錄得2,100萬元人民幣的收益, 回報率約42%。

主席洪明顯指出, 集團目前沒有開展互聯網金融業務, 但會繼續按照國家法規及市場情況, 繼續探索互聯網金融領域的發展可能性, 同時繼續密切留意國家政策帶來的潛在商機, 積極對接「一帶一路」的國家戰略規劃, 並配合福建自貿區發展。

內地料續採寬鬆貨幣政策



中銀國際

今年1月內地金融機構新增人民幣貸款達到2.5萬億元(人民幣, 下同), 超過去年同期1.47萬億元和2009年3月1.89萬億元(前期最高值), 創下新高, 對實體部門新增人民幣貸款(扣除對非銀金融機構貸款)達2.54萬億元, 大幅超出市場預期。

大城市銷售回暖支撐新增貸款

內地1月份新增貸款中, 對住戶部門新增貸款為6,080億元, 去年同期為4,260億元, 住戶居民新增中長期貸款達4,780億元, 高於去年1月份的3,290億元和去年12月的2,920億元, 大城市房地產市場回暖支撐了居民新增貸款的顯著增長; 1月份非金融企業和其他部門新增貸款達到1.94萬億元, 遠遠超過去年同期1.05萬億元, 其中新

中銀國際首席經濟學家程漫江 宏觀分析師 葉丙南

增中長期貸款達1.06萬億元, 高於去年同期6,120億元, 主要得益於貸款政策寬鬆背景下基礎設施投資擴張。

1月份新增貸款超出預期部分是受季節性因素影響。內地銀行往往會爭取在2月春節假期前發放更多貸款, 早投放、早收益; 同時, 大城市房地產銷售和基礎設施投資較快增長對貸款增長產生了明顯支撐, 實體企業通過增加人民幣融資以償還或替代外幣債務。預計2月份新增貸款或出現回落, 但1季度新增貸款總規模將明顯高於去年同期水準。

隨着人民幣貸款、證券發行和表外融資增多, 社會融資規模回升, 由2015年12月的1.82萬億元上升至2016年1月的3.42萬億元, 也顯著高於去年同期的2.05萬億元。實體企業減少外幣融資而轉向人民幣貸款, 2015年下半年以來, 外幣貸款明顯下降, 2016年1月外幣貸款環

比下降1,727億元。1月份表外融資(委託貸款、信託貸款和銀行承兌匯票)有所回升, 其中新增委託貸款、信託貸款和銀行承兌匯票分別為2,175億元、552億元和1,326億元, 2015年12月分別為3,519億元、371億元和1,513億元; 得益於貨幣當局降低門檻以及利率下降, 債券融資維持強勁增長, 同時由於監管機構重啓IPO, 股權融資有所反彈, 1月證券融資(債券和股權融資)大幅上升156.3%, 2015年1-12月上升31.4%。貸款和其他信用加速擴張抵消了資本流出對存款的負面影響, 推動貨幣供應增速進一步回升。

1月M1和M2分別同比增長18.6%和14%, 高於2015年12月的15.2%和13.3%。預計貨幣當局仍可能保持相對寬鬆的貨幣政策取向, 以應對經濟下行和通貨緊縮壓力。(以上資料只供參考, 並不構成任何投資建議)

香港文匯報訊 受石油價格持續低迷和商品需求及售價疲弱影響, 中信資源(1205)昨日公佈, 去年收入下跌79.1%至37.13億元。期內盈虧, 錄得61.04億元虧損, 2014年同期盈利為2.23億元。每股虧損77.63仙, 不派末期股息。

公告指, 集團期內錄得多項重大資產減值, 其在Alumina Limited的權益按市值計價的公允價值顯著減少, 其在CITIC Canada Energy Limited的權益應佔的大幅虧損和其在中信大錳(1091)的權益應佔的虧損增加。

中信資源盈虧轉虧61億