

hk.warrants.com

### 全城捕捉開價積極牛熊證發行人

如何知道發行人開價是否積極？  
開價是否積極可從買賣差價及流通量兩方面觀察得到。一個優質的發行人，應致力做到最窄的買賣差價及提供最大流通量，幫助投資者降低成本，提高收益。hk.warrants.com/LPQuality

開價積極發行人

買賣差價是發行人提供最佳買入價及最佳賣出價之間的差價；流通量是發行人為牛熊證買入及賣出提供的買賣份數。對於投資牛熊證，買賣差價愈窄，愈容易買入賣出；流通量大方便買賣數量較大的交易，避免分批買入或沽出的風險同成本。窄的買賣差價及大的流通量，可以有效幫助降低投資成本。youtu.be/rko-4Bq5oQ

有沒有恒指牛熊證發行人開價積極指標？

一、格買賣差價產品數目 (隻數)	平均買賣差價 (點數)	維持一格差價時間 (佔全日交易時間百分比)	平均最佳買入/賣出流通量 (相對開盤數)
法興 151.07	法興 1.16	法興 85.32	法興 51.80
市場 46.14	市場 2.15	市場 48.67	市場 17.65

以買賣差價及流通量組成積極指標，法興表現優於市場平均表現，一目了然，更有圖表及數據提供。  
hk.warrants.com

法興銀行 SOCIETE GENERALE

結構性產品並無擔保。以上資料由法興銀行提供，如發行人或擔保人無力償還或違約，投資者可能無法收回部分或全部投資款項。結構性產品價格可升可跌，投資者有權損失全部投資。過往表現並不預示未來表現。在若干情況下，法興可能為唯一在交易所為結構性產品提供買賣報價的一方。投資者，請先仔細閱讀產品說明書內有關結構性產品的全部詳情。

法興熱線：2166 4266  
hk.warrants.com

hk.warrants.com/hsicbbc

恆指牛熊證之選

簡單易用，數據一目了然，包括成交額、價格、槓桿、恆指現貨收市距離等

牛熊證街貨分佈讓你洞悉市場好壞

讓你輕易快捷查詢牛熊證剩餘價值

每週第一個交易日 中午12:15 (香港時間) 中午12:30 (香港時間) 於法興網站內推出 邀請資深分析師分析大市走勢及橫切個股

法興熱線：2166 4266  
hk.warrants.com

# 新地1個月賣樓套逾百億

## 下季4盤排隊推 南昌站千伙盤矚目

香港文匯報訊（記者 張美婷）近期不少新盤推出，連尾貨盤亦有不錯的銷情，一手市場過去周六日在缺乏近來動輒千伙供應的情況下，雖較前周的829伙成交減少六成三，但兩日仍錄得共307伙成交，保持旺勢。曾言「月月有樓賣」的新地經已一馬當先，一個月內套逾百億元。新地副董事總經理雷霆昨日更稱，供應逾千伙的西鐵南昌站項目或在年尾推出。連同西半山、沙田及屯門項目，新地下季料有4盤推出，涉及近1,500伙單位，繼續長賣長有。



■新地下季計劃出售項目分佈港九新界，以西鐵南昌站項目供應最多。

記者梁悅琴 攝

新地於上週六進行第四輪銷售的元朗Grand YOHO，全日已售出逾9成單位，套現約85億元，預計未來兩個月會以少量批發餘下單位，亦不排除會保留少量單位作現樓發售。雷霆表示，Grand YOHO出售不足一個月已售出逾1,000伙單位，相信若連同系內幾個新盤如元朗映御、筲箕灣形等計算，新地在短短一個月內套現逾100億元。

### Grand YOHO 售逾千伙

相對於近期有大盤推售的發展商，新地回籠資金明顯領先。據粗略統計，中國海外的啟德1號（I）次輪推售221伙，連同本月初首輪推售300伙，項目累售521伙，佔項總單位數545伙的96%，套現逾47億元；華懋將軍澳海瀾匯同於前周六（10日）次輪銷售再沽近260伙令項目累售近760伙，套現58億元。

雷霆續指，去年公司銷售成績良好，期望今年可以持續。公司於年尾可能推出系內大型新盤西鐵南昌站和西半山巴丙頓山，不過需要視

乎預售樓花同意書獲批才可賣樓，當中南昌站連接地鐵，令申請程序更添複雜，故推售時間依然不能控制。他指，若項目未能於本年推出，將推遲至下年第一季，惟不會於新年檔期開賣。伙數較少的沙田新九肚發展區雲端和屯門珀御等項目，亦可能於第四季推出。

資料顯示，南昌站項目1A期多達1,014伙，珀御321伙、巴丙頓山79伙、雲端59伙。

新地代理總經理胡致遠補充，Grand YOHO以用家為主，佔整體逾7成，餘下佔比為長線投資者。項目以新界區居多，佔整體約7成，當中元朗、屯門和天水圍的買家佔有不少份額；九龍區佔2成，港島區佔1成。分層單位最高成交價約1,490萬元，而特色單位呎價逾2.5萬元，較早輪售出呎價逾2.4萬元為高。

### 喜築首批收票超額

麗展與市建局合作的馬頭角喜築，首批118伙，上週六以折實呎價1.53萬元推出首批價單。麗展高級副總裁潘銳民表示，項目已收約140

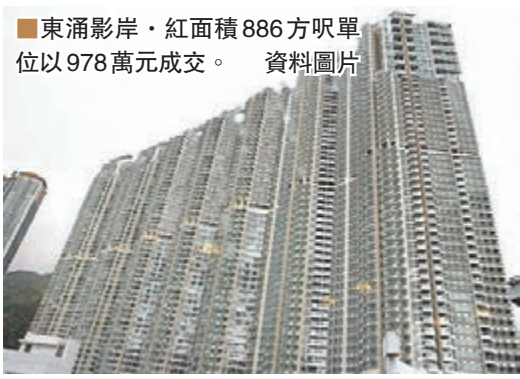
一手盤上週六日銷情	
樓盤	銷量 (伙)
元朗 Grand YOHO	246
元朗朗屏8號	12
何文田皓畋	10
將軍澳海瀾匯	8
屯門滿名山	6
元朗映御	5
將軍澳 SAVANNAH	5
何文田 ONE HOMANTIN	5
筲箕灣 ISLAND RESIDENCE	3
旺角 SKYPARK	2
紅磡環海·東岸	2
西半山羅便臣道80號	1
西半山瀚然	1
西營盤 Kensington Hill	1
<b>合計</b>	<b>307</b>

數據截至昨晚8時  
製表：記者 張美婷

票，即意味已錄超額認購，而參觀示範單位的情況理想，料今日公佈正式銷售安排，其後有機會加推單位。他續指，項目管理費為每呎3.2元，相對同區新盤屬低水。另外，恒地北角尚譽將於明日（20日）首推30伙。有消息指，項目暫收200票，超額認購逾5.6倍，下周一截止登記。

# 十大屋苑中秋交投回升

東涌影岸·紅面積886方呎單位以978萬元成交。資料圖片



香港文匯報訊（記者 周曉菁）本月一手成交量有望創下今年單月新高，二手交投亦不遑多讓，四大代理商過去周末日（17日至18日）成交量較前一周均有上升，上升幅度由3成至5成不等。至於為期3天的中秋節假期（16至18日）期間，龍頭行中原和美聯的成交量，更分別按年以2倍和1.78倍飆升。

利嘉閣地產總裁廖偉強分析，近期整體樓市氣氛相當良好，新盤火熱推出，惟近期缺乏焦點，吸引部分客源回流於二手市場，令市場反應活躍，買家四處尋找心儀單位，帶動中秋節三天假期交投量亦上升。

### 美聯：中小單位受追捧

美聯物業住宅部行政總裁布少明指，目前多個以中小型單位為主的屋苑持續受到追捧，高價成交續現，個別單位成交價已迫貼去年高位，交投氣氛明顯回穩。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑亦表示，上周末日各大藍籌屋苑均錄得交投，預計二手交投將繼續造好。

不過，由於各區新盤優惠層出不窮，部分二手業主需以低市價放盤，務求盡快沽貨止賺。世紀

21北山地產嚴智賢表示，錄得天后莊苑高層A室成交，實用面積530方呎，以860萬元沽出，呎價16,226元，低於市價約一成。該物業3房間隔，原業主於2009年6月以530萬元購入，持貨至今賬面獲利62%。

### 公司賣影岸·紅賺4成

亦有業主願意小幅減價沽出單位。中原地產陳旭明表示，東涌影岸·紅A座高層C室，實用面積886方呎，原業主叫價1,000萬元，買賣雙方經議價後，單位終以978萬元成交，折合平均呎價11,038元，減幅約2%。據悉，業主於2011年以公司名義斥資700萬元購入單位，持貨約5年，現易手賬面獲利278萬元，單位升值4成。

個別業主雖減價售出單位，但仍以高於市價錄得成交。利嘉閣楊震霆透露，新近錄得馬鞍山觀瀾雅軒4座中層B室成交個案，單位面積604方呎，業主4個多月前叫價750萬元，現以706萬元易主，折合呎價11,689元，減價約6%，但較同類單位市價仍高約5%。據了解，原業主於2010年5月，以約400萬元購入上述單位，今次賬面獲利約306萬元，升價約77%。

十大屋苑中秋假期交投情況			
代理行	假期3日計	過去周末日計	周末日與前周比較
利嘉閣	27宗	16宗	↑4宗
美聯	25宗	20宗	↑10宗
中原	22宗	14宗	↑5宗
港置	21宗	11宗	↑3宗

製表：記者 周曉菁

## 何文田一籃子舊樓招標

香港文匯報訊 何文田自由道、勝利道新近有一籃子物業放售，下月27日截標。當中，部分樓宇經已完全符合申請強拍的要求，可上馬啟動重建，涉及地盤面積約1.2萬方呎。

### 3幢物業已符強拍條件

何文田自由道9-11號共85%業權、自由道13號共95%業權、勝利道5A-5D共94%業權，以及自由道4A-4D共10個住宅物業公開招標出售。負責是次項目的第一太平戴維斯投資部董事李月容昨日指出，此為區內少見的大型地盤，業主持貨多年一直惜售。物業重建後，地舖樓面呎價可達32,000元，住宅樓面呎價8,500元，平均樓面呎價可達11,000元至12,000元。當中，自由道9-11號及13號之地盤面積分別約

4,701方呎及2,445方呎，共約7,146方呎。物業最高地積比率為9倍，住宅的地積比率不可超過7.5倍。至於勝利道5A-5D的地盤面積約4,915方呎，與上述自由道9-11號及13號的地盤只相隔一條小巷。物業最高地積比率為9倍，住宅的地積比率不可超過7.5倍。

李月容稱，不可小覷自由道9-11號及13號的價值，由於此地盤共有8個地舖，商業價值十分可觀。此地盤與勝利道5A-5D的地盤樓齡已逾50年及已獲得逾八成的業權，完全符合申請強拍的要求。

另外，自由道4A-4D共10個住宅物業，佔整體項目約27.7%之業權。物業樓齡亦逾50年，符合申請強拍的條件，日後可考慮配合其他業權聯合出售物業。



■是次招標以何文田自由道9-11號、13號商業價值最高。

## 發展商為股價鬥快推盤

近期香港一手樓銷售大升，成績相當好，二手樓銷售卻仍然淡靜，存在着冰火兩重天的現象。事實上，發展商賣樓成績理想，乃由於調整了對市場的策略，在賣樓時提供大量優惠，變相減價，所以新盤往往能熱賣。反觀二手樓銷售方面，大部分業主仍不願向現實低頭而大幅減價，導致成交大量萎縮。

有人認為，發展商正在鬥快推盤，明顯是看淡後市，筆者並不認同這看法。筆者認為，發展商鬥快推盤的原因，是由於害怕業績表現不佳，賣樓未如理想，當盈利未能達標，分析員將會調低股價評級，這才是發展商的真正壓力。因為在半年前，筆者不時聽到某幾位大老闆正在煩惱着股價被大幅調低一事，因為分析員在計算土地儲備貶值、未來的樓價下跌時，將這些風險反映在他們的股價上，令其股價低迷。所以，發展商鬥快推盤的真正原因，並不是因為他們看淡後市，而是因為他們擔心若股價長期低迷，會帶來很多不良的連鎖反應。

### 外資行唔明本港市況

外資大行普遍估計，樓價跌三成，甚至有悲觀言論預測大瀉五成，其中一份報告內容大概如下：翻查美國的聯邦基準利率（Federal Fund Rate），自1954年以來有很大波幅，特別在上世紀70年代石油危機時，利率曾上升至18厘以上，但到90年代以後，利率很少高於6厘。以過去30年平均數來說，聯邦基準利率約為4厘至5厘之間。而現在的指標0至0.25厘，屬於極度不正常的水平。假若美國開始退市，利率便會向上升，問題是會升多少？如果歷史可作參考，加息的最終目標，應會是4厘至5厘。從歷史經驗來說，每次加息幅度可大於0.25至0.5厘，甚至0.75厘也很平常……總結來說，每加息1厘，樓價就回落7%，所以樓市相當危險。

### 辦公室承接住宅升勢

整份報告只針對利息，卻沒有分析貨幣供應量，筆者對該報告的分析員實在相當失望，分析草率，對地產業界一知半解。現在事實證明，由於市場有足夠的剛性需求，不少人正等待樓價回落，一回落就有人衝入去買。在筆者眼中，樓市一定會下跌，但大瀉的機會不大，原因是歐美經濟仍缺乏增長動力，政府被迫以量化寬鬆去應付危機。這種情勢下，利率可能長期沒法上升，例如美聯儲局今年加息機會也不大，歐洲更出現負利率，現在就連中國、澳洲都要減息，我們先別說會大幅下滑，從現時環境來看，就算是樓價回調，也會5%後到此為止。筆者預測，香港區辦公室將會接下一波升勢，實在值得投資，所以於上星期五身體力行，在灣仔購入辦公室作投資用。