

# 3新盤共收8800票 凍資12.9億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、莊程敏)三個新盤繼續正面交鋒，經過周末一輪搶攻後，各自有可觀的收票量，齊齊超額認購，合共收票量更已高達8,800票，凍結市場至少12.9億元資金。由於市場焦點全部集中在一手新盤，搶去不少二手屋苑購買力，加上二手屋苑業主叫價硬淨，流失不少客源，周末十大屋苑成交量出現回落。中原地產及美聯物業於過去兩天錄得十大屋苑成交量分別達15宗及16宗，按周下跌11.8%及36%。

長實地產執行董事趙國雄表示，三個新盤齊推，但各自有不同的客戶，旗下馬鞍山星漣海主換樓客，而另外兩個新盤則不乏細單位，會吸引上車客，「競爭唔係話絕對無，但相對就無咁大」，不擔心互相爭奪。他重申項目有加價空間，但加價幅度會是市場可接受的水平。

## 星漣海主換樓客 用家為主

長實地產投資董事郭子威表示，項目未來1天至2天內會再加推，加推單位不會少於46伙，四房單位比例會增加。他又指，項目近日參觀人流理想，7成至8成成為用家，因為曾於內地路演，大約有50組至100組內地買家，短期內會公佈銷售安排。

消息指，星漣海至今累積收近1,100張入票，而142伙已推出單位計算，超額6.7倍，凍資1.1億元。至於最大規模的新地南昌站匯豐，消息指至今已收到逾4,100票，佔目前已推單位210伙的逾13倍，以每票20萬元計，凍資8.2億元。

## MONTEREY加價加推

至於會德豐將軍澳MONTEREY截至昨晚8時收約3,600票，較首批186伙超額12.4倍，凍資3.6億元，會德豐地產常務董事黃光耀表示，項目將於短期內加價加推，料加幅溫和，幅度介乎3%至5%。他又指，大手買家暫錄得50組，買家較有興趣3房單位，當中有買家希望購入4至5伙。



圖為星漣海售樓處。



### 曾小姐

現時居住黃埔，因該區樓價上升急速所以有心換樓，認為馬鞍山區環境好，所以目標在該區置業，打算購買800呎3房單位，一家人居住。認為未來樓價仍會繼續上升，「樓市好少跌，人人都話儲錢不如買磚頭。」



### 吳先生

從事銀行業，原住將軍澳私人物業，是次置業為自用，計劃購入3房，預算一千多萬元，首期打算付800萬至900萬元。對樓市前景仍有信心，因見到內地資金仍繼續南下搶地，暫看不到任何利淡因素。

文、圖：顏倫樂

此外，MONTEREY昨晚加價1%至2%加推93伙，平均呎價17,657元，折實平均呎價則約14,568元，至於折實售價則由452.1萬元至1,545.9萬元。

其他新盤亦有新動向，如長實紅磡維港，星岸宣佈周四起可供發售之分層戶加價3%。而新地何文田天鑄10伙日前截標，美聯曾凱群表示，2組本地家族分別購入其中3伙，合共成交6伙，涉及金額近5億元；據悉其中7座天池屋30及31樓C室複式戶，實用面積2,709方呎連1,691方呎平台，成交價1.7億元，實用呎價6.3萬元，破盡何文田歷史新高，直逼九龍站。

另外，中海外啟德1號1，今年1月底透過招標以1.64億元售出的4個位於7座的單位，據成交記錄顯示已取消交易，估計買家遭發展商沒收訂

金5%涉約820萬元。但同一時間，據一手銷售資訊網資料，啟德1號1昨日落實獲買家以招標形式大手購入低座第1座1至5樓共4伙，成交價逾2.03億元，平均呎價3.06萬元，再創東九龍標準戶新高紀錄。

此外，新世界荃灣柏傲灣剛上載最新銷售安排，本周四發售新一批99伙。

至於嘉華啟德嘉匯昨日新一輪銷售推出48伙，消息指出約24伙，據悉「星之子」陳易希亦現身該盤售樓處。總結過去周末兩天，一手新盤共售出77伙，較上周100伙下跌約23%。

二手成交方面，中原地產十大屋苑過去兩日錄得15宗成交，較上周17宗減少2宗或11.8%。美聯物業過去兩日十大屋苑錄得約16宗成交，按周跌約36%。

# 工廈炒過龍 宜避之則吉

## 置業錦囊

國森地產集團董事 許峻森



筆者最近到黃竹坑睇樓，了解該區工業大廈的投資潛力，發現平均呎價已達每呎6,000元至7,000元，除了用「炒過龍」來形容外，實在找不到其它形容詞。工廈本身的限制範圍極多，相信很多業主或投資者本身亦不知情。

現時，大部分工廈地契訂明，只許作工業及或倉庫用途。在這個情況下，若把該工廈用作其他用途，除非已向地政總署申請更改用途條款，否則便可違反地契條款。

政府禁止在工廈開設或營運辦公室、興趣班、工作室、種植、陳列室、保健中心、物業代理及商店等行業，輕則收到警告，重則被釘契。

申請更改用途極為繁複，需先向地政總署的分區地政處申請短期豁免，在審批過程中，需經過規劃署同意及通過消防處的消防設備要求，最後也需諮詢民政事務處；過五關斬六將後，申請人又須繳付豁免限制費用和行政費作更改用途的代價，千辛萬苦後，才得到一張短期豁免書。

## 申請更改用途難度極高

香港工廈大概總存量約為1,700萬平方米，用平均300平方米一個單位計算，香港大概有57,000個工業大廈的單位，可笑

的是持有有效的短期豁免書只約1,000宗左右，佔比例不足2%。若果政府要嚴格執行違反工業地契條款的個案，筆者相信有五成以上的工廈正在違法經營。

補習社、教會、旅行社、財務公司、會計師樓、律師樓、金融公司、健身班、興趣班和物業代理等等，這些行業一律不可能得到短期豁免書，所以我們不會看到以上的行業在工業大廈中營運。工廈始終是工廈，在香港現時的經濟社會形態來說，工廈已經不合時宜，把工廈天台改建成農莊，又違反了地契用途的規定，市場上至少逾300間工廈迷你倉都涉嫌違反地契，就連在工廈開辦演唱會也被食環署腰斬，工廈又有何作為呢？

工廈除了被業主間成廚房外，還有佛堂、美容院、酒吧、私房菜、甚至卡拉OK等，就因這些畸形現象的出現，才令到工廈呎價飆升至4,000元-8,000元，若工廈租戶全作工業用途，筆者相信工廈的月租應為每呎9元至12元。

相信很多人都忘記了工廈於十多年前的回報率大概為8%，現時的平均回報率只約3.5%，已經極為不理性。

工廈用途狹窄、低回報率、折舊率高，實在是一種劣質的投資工具，在展望政府不會放寬法例的前提下，筆者奉勸各位讀者除了購入作貨倉自用外，對工廈這種物業投資應該要避之則吉。

舜宇光學(2382)今天公佈2016年全年業績。業績前再有大有行看好。該大行指出，舜宇光學2月份的手機鏡頭付運量按年升接近一倍，估計去年純利接近12億元。重申舜宇光學「跑贏大市」的投資評級，目標價上調至65.9元，是不足一個月內第二次上調目標價。舜宇光學上周五創57元上市新高，收報56.95元。投資者如看好舜宇光學，可留意舜宇光學認購證(28824)，行使價63.5元，9月到期，實際槓桿4倍。

聯通(0762)將於周三公佈全年業績。公司早於1月底發盈預警，預期去年淨利潤按年大跌95%。由於市場已廣泛預期業績將大幅下滑，聯通或可趁兩會期間炒作混合所有制改革。聯通集團表示，混改方案正在國家部門審批之中。投資者如看好聯通，可留意聯通認購證(14945)，行使價10元，12月到期，實際槓桿5倍。

## 神華博反彈吼21347

中國神華(1088)將於周五公佈全年業績。中國神華早前發盈喜，預期去年利潤可以按年增加40%以上。中國神華上周跌近4%，藍籌之中包尾。投資者如看好中國神華反彈，可留意中國神華認購證(21347)，行使價16.35元，10月到期，實際槓桿4倍。

人民銀行公佈，2月份新增貸款1.17萬億元人民幣，高過市場預期。廣義貨幣(M2)供應按年上升11.1%。建設銀行(0939)跌至6元水平有支持。投資者如看好建行，可留意貼價認購證(25278)，行使價6.29元，6月到期，實際槓桿13倍。

■本欄逢周一刊出

# 留意舜宇光學購證 28824

輪證動向  
中銀國際股票  
衍生產品聯席  
董事葉匯豪

# 美加息在即 佈局中小股基金



## 投資攻略

美國聯儲局本周加息來勢洶洶，建議投資目標不妨轉向具有基本面的基金。根據美銀美林分析，去年小型股盈利僅增長1.6%，至今年則將大幅躍升至14.3%，高於中大型股，在盈利增長前景樂觀下，全球中小型股基金可看高一線。

## ■保德信投信

保德信全球中小基金經理人高君逸分析，2月全球股市持續盤整走高，主要仍在於全球經濟數據優於預期，從區域來看，亞太地區小型股單月表現優於歐

美成熟國家，但從中長期來看，美國小型股表現仍優於其他地區；不過，聯儲局加息為全球資本市場拋出變化球，投資者應該選擇具有盈利動能的中小型股

基金，爭取資產的增長性。

有利於小型股後市走勢。

## 75%機會跑贏大型股

高君逸進一步指出，根據國際貨幣基金(IMF)預測，美國2017及2018年國內生產總值(GDP)年增長率分別為2.3%及2.5%。依照瑞士信貸的分析報告，一旦美國經濟增長維持在2%到3%，中小型股(羅素2000指數)回報將有75%的機會打敗大型股(標普500指數)，而且領先幅度達5個百分點，這顯示經濟穩定復甦，加上收益率走高，

## 特朗普減稅利中小企

他認為，過去在貨幣緊縮時期，美國小型股表現多優於大型股，加上特朗普日前釋出的稅務政策有利於改善小型股盈利表現，投資者應降低押寶單一國家所需承受的波動，分散佈局全球中小型股；惟須留意的是，今年包括中國內地金融市場、特朗普的政策動向，以及通貨膨脹壓力三大變因，均可能對市場形成干擾，因此策略上，以定期定額或是分批佈局為宜。

# 金價超賣 反彈幅度有限

## 金匯出擊

英皇金融集團(香港)營業部總裁

黃美斯

備受矚目的美聯儲利率決議將於周三舉行，加息幾成定局。本周亦會有荷蘭議會選舉和20國集團財長和央行總裁會議。民調顯示，荷蘭民族主義者Geert Wilders領導的自由黨，支持率落後於更為主流的手政黨。自由黨主張荷蘭退出歐盟，以及禁止穆斯林移民入境。投資者擔心荷蘭大選出現意外，而在數周之後，法國將決定是否讓反歐盟的、極右翼政黨領袖勒

龐成為新總統。

## SPDR 上周減持黃金近9噸

美聯儲即將於本周加息的預期，打壓金價上周表現，倫敦黃金上周五觸及五周低位1,194.55美元，但其後於紐約時段顯著反彈，2月美國非農就業報告未能達到市場上調後的預期，引發美元回跌。美國勞工部公佈，2月非農就業崗位增加23.5萬個，增幅超過預期，惟美

國薪資僅緩慢增長，亦令投資者失望。金價曾一度回升至1,206美元水平，尾盤報1,204.50美元。全球最大的黃金上市交易基金SPDR Gold Shares，上周四黃金持倉量下跌8.88噸至825.22噸，本周降幅累積達到15.36噸。

由於美國和歐洲情勢存在不確定性，黃金作為避險資產的魅力料將使其跌勢受限。技術圖表所見，金價已見跌破25天平均線及延伸自去年12月的上升趨向線，技術上已破壞金價過去三個月的上升趨勢。倘若以黃金比率計算，50%的調整水平為1,193美元，61.8%則見

於1,176水平。上升阻力將回看50天平均線1,214及1,220美元，關鍵則在25天平均線1,233美元。

倫敦白銀方面，銀價上周五跌至16.78美元，為1月27日以最低水平。技術走勢而言，自去年11月，100天平均線為銀價走勢的分水嶺，相信在此區後將見銀價呈現進一步沽壓。以黃金比率計算，61.8%的回吐水平為16.70美元；較大支撐料會看至16.20及15.70美元。上方阻力則指向100天線17.15，進一步阻力仍會矚目17.50及17.90美元。

## 本周數據公佈時間及預測 (3月13-17日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
13	無重要數據公佈				
14	歐盟	6:00PM	1月份歐元區工業生產#	-	+2.0%
	德國	3:00PM	2月份消費物價指數#	-	+1.9%
15	美國	9:30PM	2月份生產物價指數	+0.1%	+0.6%
			2月份消費物價指數	+0.1%	+0.4%
		11:00PM	1月份商業存貨	+0.3%	+0.4%
16	澳洲	9:30AM	2月份失業率	-	5.7%
	歐盟	6:00PM	2月份歐元區調化消費物價指數#(修訂)	+2.0%	+1.8%
17	美國	9:30PM	2月份建屋動工(單位)	125.5萬	124.6萬
			截至前周六的首次申請失業救濟人數	24.2萬	24.3萬
	歐盟	6:00PM	1月份歐元區貨物貿易盈餘(歐元)	-	281億
美國	10:15PM	2月份工業生產	+0.2%	-0.3%	
	11:00PM	2月份設備使用率	75.4	75.3	
		2月份領先指標	+0.5%	+0.6%	

註：#代表增長年率

國內聯絡電話：(86)13600072711 鍾偉光先生

預約電話：27305518 中午1時至7時會客

寓九龍彌敦道27號④字近新樂酒店佐敦站C出口

指點前程、接批中外命書、判斷獨到、財祿、兒女、壽年、禍福、婚姻、師家秘學、擅論終身事業、風水姓名、名師批命、相掌命家、風水姓名、批命運、擅批命運、相風水、姓名、批命運、擅批命運、相風水、姓名、批命運

名震中外 命準最

**比華利中港酒店**  
集團管理 · 自置物業  
牌照號碼：H/0277 H/0278

尖沙咀 · 中港酒店 灣仔 · 比華利酒店  
日租450元起 日租750元起

訂房專線：9509 5818

中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層  
電話：2730 1113 傳真：2723 5398

比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層  
電話：2507 2026 傳真：2877 9277

網址：www.bchkhote.lk

刊登廣告熱線  
28739888 / 28311781

**申請酒牌續期公告**  
DROP

現特通告：Cattermoul, Lorna Tambo其地址為香港中環荷李活道39-43號安樂樓地庫，現向酒牌局申請位於香港中環荷李活道39-43號安樂樓地庫DROP的酒牌續期，其附加批註為酒吧及跳舞。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2017年3月13日

**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE DROP**

Notice is hereby given that Cattermoul, Lorna Tambo of Basement, On Lok Mansion, 39-43 Hollywood Road, Central, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of DROP situated at Basement, On Lok Mansion, 39-43 Hollywood Road, Central, Hong Kong with endorsement of bar/dancing. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 13th March 2017