

嘉湖海逸申重建 2幢5千伙

一層超50伙 住宅單位數量約1/3嘉湖山莊

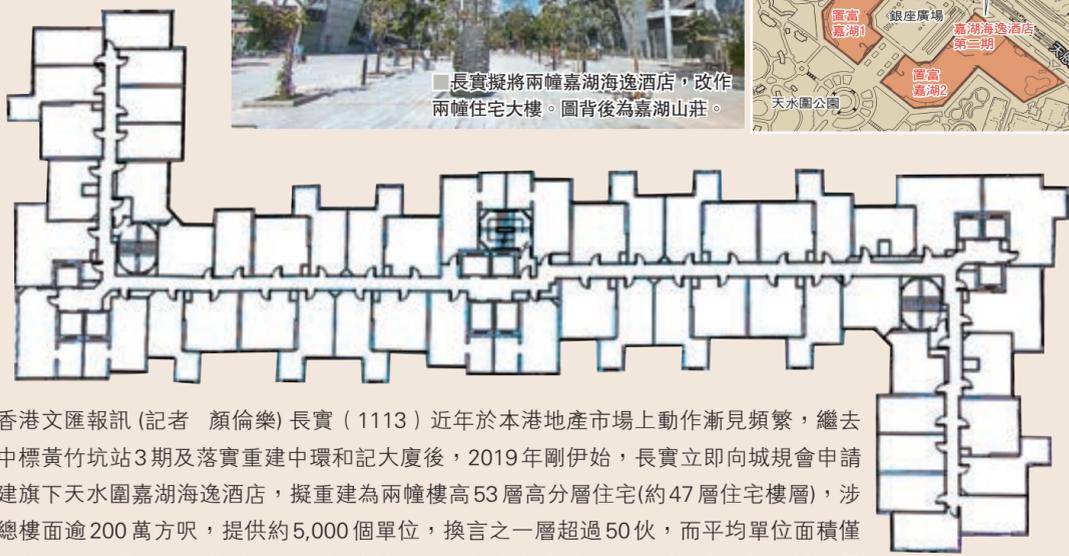
■據長實呈交圖則顯示，項目提供5000伙，每層單位約有53至54伙，每層10部電梯，大部分單位屬開放式戶型，少量為一房單位，未見有大單位提供。



■長實擬將兩幢嘉湖海逸酒店，改作兩幢住宅大樓。圖背後為嘉湖山莊。



嘉湖海逸酒店申建住宅位置



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)長實(1113)近年於本港地產市場上動作漸見頻繁，繼去年中標黃竹坑站3期及落實重建中環和記大廈後，2019年剛伊始，長實立即向城規會申請重建旗下天水圍嘉湖海逸酒店，擬重建為兩幢樓高53層高分層住宅(約47層住宅樓層)，涉及總樓面逾200萬方呎，提供約5,000個單位，換言之，一層超過50伙，而平均單位面積僅300方呎。而項目以單位數量計，相等於三分之一個嘉湖山莊(15,880伙)或半個黃埔花園(10,431伙)。

城規會文件顯示，長實就天水圍地段第4號向城規會申請規劃許可，現址正正為天水圍嘉湖海逸酒店，佔地約300,316方呎。資料顯示，嘉湖海逸酒店於2000年開幕，至今落成才19年。提供1,102個酒店房間，標準房面積介乎388方呎至409方呎，套房面積由603方呎至818方呎。

兩酒店擬建兩大樓 住宅涉47層

據了解，長實打算於現時「商業」地帶上發展分層住宅，並擬議略為放寬總樓面限制，由現時145.3萬方呎增加至200萬方呎。重建後的200萬方呎中，住宅地積比率佔約5倍，非住用地積比率為1.66倍，當中住宅樓面佔約150.16萬方呎，按擬提供單位數量5,000伙計算，平均單位面積僅300方呎。

至於項目的非住用樓面約49.86萬方呎，主要保留現時酒店平台位置的置富嘉湖商場1期

及2期，更值得留意，新方案中包括兩幢新建綜合用途大廈，樓高53層，包括2層地庫及1層空中花園，而當中住宅樓層分別有47層，以項目提供5,000伙計算，相當於每層單位約有53至54伙，據發展商呈交圖則顯示，每層10部電梯，大部分單位屬開放式戶型，少量為一房單位，未見有大單位提供。相比「劏房之城」紅磡環海，東岸一梯36伙更加誇張，密度較公屋更誇張。

平均每伙僅300呎 密度超公屋

申請人指，申請方案屬於混合用途，符合新市鎮市中心集高密度的商、住、文化用途的規劃原則。而作為天水圍新市鎮的區域中心，項目的地積比率與周邊發展密度相協調，又認為擬議發展加上區內新的私人住宅項目能進一步改善區內公私營房屋及人口比例，項目會為區內景觀環境質素帶來改善。

翻查資料，項目位於天水圍公園旁，距離港鐵天水圍站約20分鐘，位置鄰近地鐵銀禧站及天榮站，附近的新盤為天榮站住宅項目，於2015年由新地投得發展的地盤(約1,900伙)，預計投資額約70億元，但項目自去年8月因沉降問題，至今仍然在停工狀態。而項目附近已落成屋苑包括長實早年發展的私人屋苑嘉湖山莊、柏慧豪園等。

業內料落成後呎價1.4萬起

此外，申請人表示，會運用建築特色及獨特的建築外形設計，促使住宅大樓成為區內地標，又認為項目通達性強，步行、騎單車及公共交通工具皆能容易到達，適合住宅發展。業內人士估計，項目近地鐵站，附近亦有商業配套，適合重建住宅，而回報亦較酒店高，估計約4至5年後才推出市場，計及補地價金額，估計落成後住宅每呎約14,000元起。

FSM：16市場現「大平賣」



■沈家麟稱，市場由去年至今已累積一定跌幅，故現時估值相當吸引。岑健樂攝

香港文匯報訊(記者 岑健樂)FSM投資組合管理及其研究總監沈家麟昨於記者會上表示，儘管今年開市以來投資市場氣氛悲觀，但由去年至今市場已累積一定跌幅，故現時估值相當吸引，投資者不應過分看淡。另一方面，他認為美國經濟增長經已見頂，預期聯儲局將於年內暫停加息。因此綜合上述因素，他以合理市盈率11倍計算，推測今年恒指目標價為29,000點。

恒指今年目標29000

他認為，美國經濟已見頂，未來盈利增速將會放緩。相對不少市場而言，美股不算便宜。在此背景下，收入穩定、股息較高的價值股將會跑贏增長股。在一眾超賣市場中，中國股市估值最為便宜。由於內地經濟放緩，基本面轉弱，加上內銀持續補資本，儘管估值吸引，如無刺激政策支持，指數估值修復空間不會太大。以合理市盈率11倍計算，恒指今年目標價為29,000點；以合理市盈率9.5倍計算，恒生中國(香港上市)100指數的2019年目標價為9,200點，潛在升幅逾兩成(以1月7日的收市價計算)。

避險救市主題股強勢

目前市場較強勢的股份以避險、公用及救市主題股份為主，而非一般升市時以有盈利背景支持的強勢股所帶動。在缺乏方向下，在A股及港股市仍以優質基金投資為重。另外，沈家麟預料2019年仍會有更多息率吸引的新債發行，並會推高二手債的息率，屆時將有不少投資機會浮現，他建議可留意短中期內房債。同時在動盪市況下，一些被譽為「危機中的基金王者」如短存續期基金及環球債券基金等，也能夠發揮穩定組合的功用。

內地料續放水振經濟

展望2019年，投資市場的關鍵將為央行貨幣政策上的取態。沈家麟指，美國經濟增長已見頂，中國經濟亦在去槓桿政策下持續放緩。當中美兩大經濟體處於下行周期，經濟及企業基本面不容樂觀，但此背景卻透視出一

小米唱淡兼禁售期滿 小米捱沽

小米股價創上市新低



香港文匯報訊(記者 周紹基)繼蘋果後，三星、LG都發盈警，也觸發小米(1810)被大行降目標，股價急挫7.5%，但有經營手機業務的聯想(0992)及中興(0763)卻上升。德銀透露最近與小米管理層會面，認為宏觀經濟困局及智能手機市場轉弱，都為小米盈利帶來壓力，加上該股禁售期在今日屆滿，股價短期受壓的機會頗大，到下半年才有望復甦。

手機股將重估 股價料續受壓

訊匯證券行政總裁沈振亞表示，近年手機股

被市場過分高估，結果炒高了估值，事實上，目前手機股的市場已高度飽和，更有不少人擁兩部手機，「但一人只有兩隻手」，所以智能手機市場的發展瓶頸已至，現階段甚難衝破，預期手機股將進入新一輪估值重估的過程，股價難免有壓力。正如德銀指，面對宏觀經濟困局、智能手機市場轉弱，加上禁售期今日屆滿，該行將小米的目標價，由21.4元降至18.6元，但維持「買入」評級，因料下半年或會復甦。不過，小米股價仍跌7.5%報11.1元，另一間大行麥格理，也調降小米目標價，由25元降至17元，評級為「跑贏大市」。

其他手機股方面，聯想及中興分別升1.6%及2.5%，手機設備股舜宇(2382)也跌1.7%，但瑞聲(2018)低位反彈3.6%。

觀望中美談判 港股26000爭持

港股方面，市場觀望中美貿易談判，大市好淡爭持，友邦(1299)、中移動(0941)及長和系支撐大市，但騰訊(0700)、平保(2318)等重磅股則

拖低升幅。恒指在26,000點前遇頗大阻力，50天線再次得而復失，全日收報25,875.4點，升39點，成交749億元。

沈振亞表示，市場對美國加息憂慮下降，同時亦憧憬新一輪中美貿易談判取得進展。但港股再次在26,000點大關前回軟，反映市場對後市並不看好，大市反彈乏力。他指出，技術上，恒指若再受制26,000點阻力區，未能突破，後市將要準備回落。

此外，匯豐也將港股於區內投資評級建議，由增持降至中性，認為經濟及企業盈利具不確定性。不過，該行仍維持中資股的「增持」評級，因市場現時低估了中國現在的正面因素，包括盈利表現及政策承接成效。

去年銷售不達標 吉利插11%

個股方面，吉利(0175)繼續弱勢，由於去年銷售不達標，被多間大行下降目標價，該股急挫11.3%，錄得4年來最大單日跌幅，也是昨日最差藍籌。長汽(2333)亦成為國指跌幅最大股份。

貝萊德：全球投資者今年擬減買股

香港文匯報訊 貝萊德(Blackrock)的調查結果顯示，全球投資者正在增加能抵禦經濟滑波的投資組合，計劃在2019年削減公開上市股票的投資配比，增持私募股權及房地產等資產。

貝萊德的調查顯示，在參與調查的230家機構中，有超過一半計劃在2019年削減公開上市股票的配比，該比例高於2018年的35%。全球股市在2018年遭遇逾10年來最糟糕表現，對經濟放緩、貿易緊張局勢和利率上升的擔憂在去年下半年打擊市場。各市場在2019年初也同樣震盪。

股票最不受美加投資者青睞

調查顯示，股票在美國和加拿

大尤其不受青睞，這兩國有68%的投資者計劃削減股票配比，而歐洲大陸的投資者中只有27%計劃削減股票配比。有56%的客戶表示，對經濟周期正在反轉的擔憂正支撐這種重新調整配置。貝萊德稱，美國和加拿大投資者最擔心美國加息。

亞歐最憂地緣政治貿易緊張

同時地緣政治不穩定和貿易緊張也是歐洲和亞洲投資者的主要擔憂問題。貝萊德表示，私營資產和固定收益可能是2019年人氣轉變的主要受益者。因此，這些調查中有54%打算增加對實體資產的曝險，47%計劃提高私營股權的配置，以及有40%選擇買進不動產。

東亞聯豐：美最快年中才加息

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)美股近期表現反覆受壓，外界憂慮美國是否將踏入經濟衰退周期，東亞聯豐投資董事曾倩雯表示，美國今年最快要到明年年中才出現經濟衰退，雖然當地財政刺激措施陸續退市，加上縮表等令當地金融環境進一步收緊，然而美國目前經濟數據優於預期，尤其內需健康支持當地經濟增長，加上通脹壓力溫和，料美聯儲今年將加息1至2次，最快或於今年年中加1次。

曾倩雯表示，美國至今未有具備所有踏入經濟衰退的特徵，而去年環球金融市場出現調整，或與中美貿易戰影響經濟信心有關，一些企業或暫時採取觀望態度，加上臨近去年底資

金流動性緊張等，她認為本輪調整與2015年、2016年出現調整情況相似，料美聯儲將暫緩加息至今年年中，有機會帶動經濟表現反彈。

人幣年內可望靠穩

曾倩雯又預期，美元升勢將暫停，主因之前利好因素將陸續消退，包括推出減稅等財政刺激措施，以及當地加息速度快過其他地方等，美元或再難大升，而在相對情況下，若美國最終決定不實施對中國進口產品加徵更重關稅，人民幣年內走勢有機會靠穩，亦未必會跌穿7算水平。

東亞聯豐投資業務發展部董事總經理盧德欣



■曾倩雯(右)認為，美國今年最快要到明年年中才出現經濟衰退。左為盧德欣。馬翠媚攝

表示，留意到在加息周期下，有不少投資者都希望尋找低風險、與加息掛鉤及年期較短的投資，而東亞聯豐投資昨推出亞洲債券目標年期基金2022，基金投資期為3年，到期日為2022年1月底，旨在派發12期季息，回報與倫敦銀行同業拆息(LIBOR)掛鉤，目標回報率為3個月期LIBOR加1.4%。

富衛人壽遭譴責及罰240萬

香港文匯報訊 富衛人壽保險因未有遵守《證監會強積金產品守則》對關鍵人員所訂的要求，遭證監會譴責及罰款240萬元。證監會昨公佈，富衛人壽被發現未有時刻確保有至少兩名關鍵人員具備最少五年管理退休基金或公眾基金的投資經驗。

調查指出，由2012年12月至2016年11月，富衛人壽僅有一名關鍵人員符合最低投資經驗要

求。富衛人壽是在強制性公積金計劃管理局於2017年1月作出查詢後，才發現其並無足夠關鍵人員。

證監會亦發現富衛人壽未有就指派和監察關鍵人員方面實施政策及程序，亦沒有向有關職員表示他們已獲指派為關鍵人員。富衛人壽在這方面的缺失，是導致其長時間持續地違反《強積金守則》的原因。