

15 WESTERN STREET 低開一成 首批均呎價2.8萬 西營盤新盤213呎賣593萬

新年伊始，發展商爭相推新盤，惟面對本港經濟衰退，新盤開價變克制。萬科置業（香港）及長虹發展（集團）合作發展、樓花期約21個月的西營盤15 WESTERN STREET昨日公佈首張價單共50伙，折實平均呎價27,919元，比2018年9月同區新盤藝里坊·1號首張價單折實平均呎價29,988元低7%，亦比目前同區新盤及二手呎價低10%，213方呎開放式戶折實593.9萬元入場。

香港文匯報記者 梁悅琴

萬科香港執行董事周銘禧表示，15 WESTERN STREET為2020年首個開價新盤，形容為「2020年開市價」，售價參考周邊一手新盤，及考慮現時市況，定價合理。該盤於昨午開放示範單位予公眾參觀，隨即收票，期望下周推售。

萬科：期望下周推售

他指出，項目首張價單包括20伙開放式單位及30伙一房戶，面積213方呎至344方呎，售價707萬元至1,147.3萬元。發展商提供4種付款方式，包括120日即供付款、120日一按付款、120日二按付款及建築期付款，折扣8%至16%。以最高折扣計，折實平均呎價27,919元，整批單位折實價低於1,000萬元，折實價593.9萬至991.8萬元。若以建築期付款折扣8%計，有11伙折實價低於1,000萬元，相信可受惠放寬按揭政策。

贈送業權契費用

周銘禧表示，如果選用建築期付款，首期只須付樓價5%，交樓時才支付餘額95%。同時，發展商與意大利傢俬品牌Cici合作，購買該盤開放式單位可以優惠價500元換購一套變形傢俬，可變身飯桌或者床。由於該盤屬舊契盤，發展商亦會負責支付業權契費用。據悉，相關費用每伙一般約5萬至10萬元。

對於恒地旗下西半山THE RICHMOND亦部署緊接推售，他認為，兩個項目各有特色，且合共少於200伙，相信同期推出可令市場更加熱鬧。他並預期在用戶帶動下，今年本港樓市會健康平穩發展。

Wetland Seasons Park今開售

此外，新地將於今日發售天水圍Wetland Seasons Park首批381伙，包括375伙以價單發售及6幢洋房招標。發展商公佈，該盤累收7,370個購樓意向登記，以375伙計，超額18.6倍。

至於長實旗下北角維港頌2個月上擡大訂單位，於1月13日至3月31日以每日截標形式發售。

此外，中信泰富旗下馬鞍山峻源加推的84伙於下周一至4月底以每日截標形式發售。

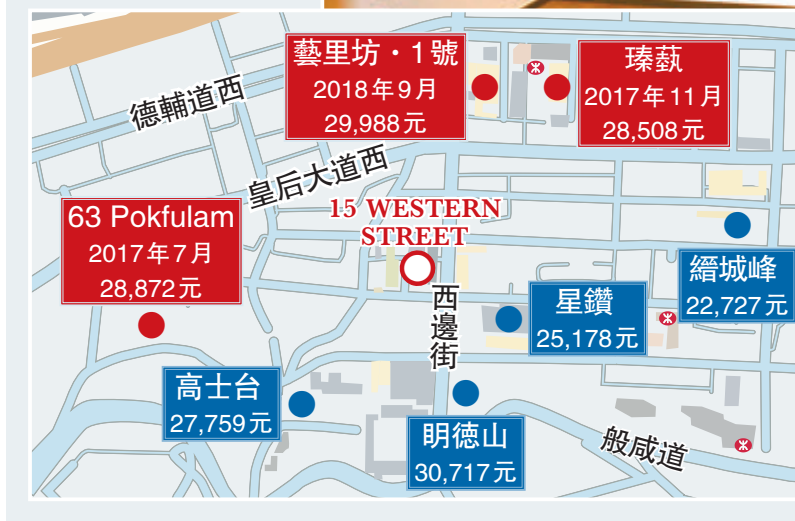
一手成交方面，建滔化工旗下沙田駿嶺薈再錄兩宗成交，26號洋房以逾1.16億元售出，按面積4,320方呎計，呎價26,961元；第2座地面層C室以4,471.6萬元售出，以面積2,233方呎折算，呎價20,025元。



▲萬科香港執行董事周銘禧(右)指，西營盤15 WESTERN STREET售價參考周邊一手新盤，及考慮現時市況。
香港文匯報記者 梁悅琴 攝



▲15 WESTERN STREET的213方呎開放式示範單位。
香港文匯報記者梁悅琴 攝



15 WESTERN STREET 鄰近一二手呎價

- 一手首張價單平均呎價
- 二手最新呎價

15 WESTERN STREET首張價單資料

◆單位數目	50伙
◆實用面積	213-344方呎
◆售價	707萬-1,147.3萬元
◆平均呎價	33,236元
◆最高折扣	16%
◆折實價	593.9萬-963.7萬元
◆折實平均呎價	27,919元

香港文匯報記者 梁悅琴

15 WESTERN STREET開價分析

中原地产西半山首席營業董事李巍：

◆發展商為買家支付業權契據相關費用，買家可節省約5至10萬元，估計該盤投資者約佔70%。

落成後呎租料介乎95至100元，同區藝里坊·1號於兩個月前錄得呎租高達104元。

美聯住宅部行政總裁布少明：

◆開價屬貼市價，同區新盤平均呎價約3.1萬至3.2萬元，料日後呎租可達90至逾100元，租金回報逾3厘。料投資者與用家比例各佔一半。

新盤小陽春已提早於1月出現，料本月一手盤可售出約1,200宗，按月回升1.4倍。

香港文匯報記者 梁悅琴

CCL 微升0.24% 代理料反覆向下

香港文匯報訊（記者 黎梓田）自中美貿易談判取得進展，樓價始喘定回穩，惟2019年全年樓價升幅卻已收窄至約2.1%，成為逾10年最少升幅。反映樓價的中原城市領先指數CCL最新報179.38點，按周升0.24%，CCL三大整體指數齊升。該行研究部高級聯席董事黃良昇指出，指數回升幅度輕微，走勢仍持續反覆向下。

三大整體指數齊升

中原報告指，本周CCL三大整體指

數齊升，但升幅輕微，走勢持續反覆向下調整。CCL最新報178.13點，按周升0.24%，不過與2019年年初相比，全年升幅收窄至約2.1%，成逾10年最少升幅。大型屋苑領先指數CCL Mass報179.98點，按周升0.28%。CCL(中小型單位)報178.68點，按周升0.3%。

報告又指，CCL(大型單位)報175.28點，創41周新低，按周跌0.09%。豪宅樓價明顯下調，連跌6周共3.44%。施政報告9周計，三大整體指數四次齊跌五次齊升。CCL累跌0.49%，CCL

Mass累升0.13%，CCL(中小型單位)累升0.03%。9周計，CCL(大型單位)七跌二升，累跌3.09%。

九龍樓價42周新低

四區方面，九龍樓價指數報172.13點，創42周新低，按周跌1.17%，跌幅17周最大，連跌5周共4.21%。港島樓價指數報188.54點，按周升0.39%。新界兩區樓價有回穩跡象，但走勢仍待觀察。新界東樓價指數報189.82點，按周升0.68%，連升3周共

1.87%。新界西樓價指數報164.23點，按周升2.00%，升幅75周最大。

八大指數中，上周CCL(大型單位)率先沒收2019年全年的升幅，本周九龍樓價指數是第二個見紅下跌的指數。以正式買賣合約日期計，指數與2018年底相比，2019年全年CCL(大型單位)跌0.34%，九龍跌0.27%。其餘六個指數2019年錄得升幅，CCL升2.09%，CCL Mass升2.27%，CCL(中小型單位)升2.56%，港島升3.35%，新界東升4.83%，新界西升2.94%。

MPF年回報12.6% 人均獲利2.6萬



▲去年環球市場股票基金普遍錄得正回報，強積金(MPF)扭轉2018年平均錄得8.3%虧損的情況。

香港文匯報訊（記者 岑健樂）全球股市2019年普遍向好，打工仔的強積金(MPF)表現亦受惠。理柏昨日公佈，受惠環球股市上漲，去年環球市場股票基金普遍錄得正回報，美國、環球、歐洲及大中華股票基金類別升幅均逾兩成。整體而言，MPF去年平均錄得12.61%的正回報，扭轉2018年平均錄得8.3%虧損的情況。以MPF總參與人數436.5萬計算，港人去年人均賬面賺約

26,100元。

美股基金累升27.86%最強

理柏公佈，主要投資於股票基金的市民，成為去年MPF投資中的大贏家。受惠美股創新高，去年美股基金全年累升27.86%，成為最強的基金類別。而去年滙綜指升幅達22%，大中華基金平均回報達23.24%，表現只次於美股基金。中國股票基金則累升15.42%。同時投資股

票及債券的混合資產基金，去年平均回報達14.6%。

受市場歡迎的本港股票基金，去年平均回報達13.29%，勝於恒指同期9%的回報，惟低於日股基金及亞太股票基金，去年各錄得約17.9%的平均回報。單計去年12月，強積金錄得回報約2.7%，各類別股票基金及貨幣債券分別錄得正回報，中國股票、大中華及香港股票表現最好，分別錄得7.6%、7.38%及6.95%升幅，惟港元債券類別錄得約0.5%虧損。此外，現金基金去年只錄得1%回報，本港債券基金去年則錄得3%回報，表現均跑輸平均回報。

累計10年 港股跑輸環球

總結過去10年，美股基金回報平均為171.69%，環球股票平均回報為153.15%，而港股基金的回報52.79%。

個別基金表現方面，去年表現最好的主要為與大中華股票相關的基金，上升最多的是中銀保誠「我的強積金計劃—我的中國股票基金」，上升35.46%；萬通「萬全強制性公積金計劃—大中華股票基金」緊隨其後，上升34.74%；安聯「安聯強積金計劃—安聯東方太平洋基金—A」則上升34.12%。回報最差的是海通的「海通韓國基金—A」，蝕6.83%。

美伊局勢緊張 金油價急升

香港文匯報訊（記者 周紹基）伊朗指揮官死於美軍空襲，市場人士指出，暗殺行動猶如宣戰，料美伊開戰機會大增，而伊拉克也將淪為雙方角力的新戰場。消息令中東局勢動盪，原油價格大漲，布蘭特原油價格急漲4.4%，衝破69美元。同時，金價也應聲狂飆，漲破1,550美元。港股則先升後跌，曾瀾339點，高見28,883點，創去年7月4日以來新高，但回吐壓力下，大市要倒跌92點，收報28,451點，成交980億元。總結全周，港股仍累升226點。

恒指先升後跌

外電引述外資分析師表示，美伊兩國可能從「代理人對抗」，轉向「直接對抗」，這將凸顯原油市場面臨的地緣風險，並令原油或提早第一、二季，出現供應短缺的情況。

大華繼續執行董事梁偉源亦指出，投資者擔心中東局勢會惡化，因為伊朗或將採取報復行動，由於股市在過去1個月大幅走高，任何利空因素，都可成為投資者沽貨的借口。東方匯理外匯策略師福雷斯特亦指出，事件或會推高日圓，兌美匯可能會升至106日圓水平。此外，伊朗報復的風險上升，也會帶動黃金、石油繼續走高。

三大油股彈起

中東局勢令三大油股應聲彈起，中海油

(0883)大升2%，中石油(0857)升幅2.8%，中石化(0386)也升1.5%。另外，中海油田(2883)亦漲3.3%收市。金價造好，招金(1818)、山東黃金(1787)、靈寶黃金(3330)等，升幅大約達半成。

國指收報11,253點，跌0.6%。港交所(0388)續成焦點，有傳港交所主動接觸攜程及網易，望可帶此兩家企業回港上市。彭博報道，網易及攜程的市值分別達3,057億元及1,538億元，均遠超港交所對中概股第二上市市值400億元門檻的要求。三方對此報道未有置評，但消息繼續刺激港交所再升2.4%，報266.6元。

大摩調升港交所目標價一成至310元，美銀亦上調港交所目標價，由260元升至268元。該行相信，繼阿里巴巴(9988)後，未來將有更多在美國掛牌的中概股來港作第二上市，即使公司規模比阿里要小。



▲中東局勢動盪，原油價格大漲，布蘭特原油價格急漲4.4%，衝破69美元。 美聯社