港灣冧價20% 西九年半首見「三字頭」

愉城「跳樓貨」筍嗌380萬

二手樓價新一年繼續來回地獄無法折返人間，西九龍率先淪陷，上車價劈穿四球驚現「三字頭」。大角咀港灣豪庭連平台特色戶劈上劈以398萬元沽出，呎價僅11470元，為屋苑甚至整個西九龍自2014年3月以來首度失守「四字關」，創年半新低，較銀行估值低20%，市區樓新界價。另轟動全港的荃灣中心「六屍凶宅」筍價賣出後，同區愉景新城「跳樓貨」筍嗌380萬元，低市價逾20%。

大公報記者　梁穎賢

去年七月爆發股災後，觸發二手樓價高台跳水式直插水底，越插越深，新一年二手樓價繼續頹爆，西九龍第一劈更驚嚇重現「三字頭」。市場消息指出，大角咀港灣豪庭八座低層連平台特色戶，實用347方呎，建築499方呎，平台79方呎。兩周前放盤嗌450萬元，業主心急日前劈落420萬元仍「鬼影都無隻」，最終要減多口劈穿四球，撻落398萬元沽貨，實呎11470元。同座中低層H室去年三月以508萬元易手，呎價14640元，十個月冧價22%，同時該盤甚至有機會爲整個西九龍，自2014年3月以來首度撻落「三字關」。原業主2006年以212萬元買入，帳面賺186萬元或88%。

借得90%按揭 問盤者眾

銀行網上估價普遍高於上述成交價，滙豐估值454萬元，中銀估值458萬元，恒生銀行最樂觀估值508萬元，成交價低估值12%至22%不等。

荃灣中心太原樓「六屍凶宅」以激筍價160萬元賣出後，同區再有「跳樓貨」筍價益街坊。有代理行在分行櫥窗貼上一個愉景新城放盤，寫明實盤有匙，放盤價僅380萬元，單位建築面積593方呎，實用面積470方呎，實呎僅8085元，較同座樓上同室去年初成交價495萬元，低逾兩成，就算去年下半年樓價回落，去年尾同類單位造價亦要482萬元，代理形容愉城兩房無需四球簡直「筍到無朋友」，放盤價重返2012年的四年前低位。

經了解後，放盤單位爲五座中層，原來去年有租客從單位躍下，名副其實「跳樓貨」。單位淪爲凶宅後，業主去年七至八月收回單位後放盤，最初叫價485萬元，可惜放足大半年無人問盤，越放越心急，惟有越劈越平，終極劈至380萬元的「跳樓價」。

代理指出，「荃灣中心六屍凶宅都有人要，呢個單位死者非死於屋內，相對無咁猛，而且又借到90%按揭，諗住純粹貼張放盤谷下另類貨，結果一出登時吸睛，問盤者衆，全日電話未停過，之但係當睇樓客知道單位係凶宅即掉頭走人，始終中國人對呢類放盤有忌諱。」

上址雖淪爲凶宅，但網上銀行仍估到價。滙豐銀行估值達513萬元，中銀估值496萬元，恒生則估值493萬元，全部高過放盤價。

天匯42樓市傳2.2億沽出

一手方面，恒地（00012）旗下亞洲分層王的西半山天匯，46樓A室樓王以呎價逾10萬元賣出後，事隔10日再有成交，市傳42樓一伙剛以約2.2億元沽出，面積3060方呎，呎價逾7萬元，市傳買家爲恒地關連人士。上述只屬市場消息，一切以成交紀錄冊作準。連天匯在內，一手全日錄近20宗成交。

▲新一年二手樓價繼續頹爆，西九龍第一劈更驚嚇重現「三字頭」。大角咀港灣豪庭低層連平台特色戶，兩周前放盤嗌450萬元，最終劈至398萬元沽貨。而港灣豪庭失守四球，實為上車族的佳音

◀愉景新城兩房「跳樓價」四球有找，代理形容「筍到無朋友」

深圳住宅每平米42476元月降5%

【大公報訊】據深圳市規劃和國土資源委員會公布去年12月份數據之後，按該數據計算2015年全年深圳共成交新建商品住宅66450套，成交面積665.89萬平方米，同比分別上漲58.65%和65.21%。同時，去年12月，深圳新建商品住宅成交7282套，成交面積72.63萬平方米，環比分別上升28.48%和24.36%，同比分別下降6.09%和7.62%。當月，深圳新建商品住宅成交均價爲每平方米42476元（人民幣，下同），環比下降5.1%，同比上升64.9%。

2015年12月，深圳二手住宅成交12693套，成交面積102.25萬平方米，環比分別上升32.3%和30.43%，同比分別上升46.4%和37.86%。中原統計數據顯示，深圳二手房價去年全年漲幅高達59%。

受惠於蛇口自貿區的成立以及大前海概念，去年全年南山區二手房價以63%的漲幅領漲全市。龍崗區受到剛需客推動，二手房全年漲幅高達60%。綜合開發研究院房地產研究中心主任宋丁表示，蛇口自貿區的成立使得大量的高端產業形成聚集效應，高收入人群以及資金的大量匯聚，必然帶動周邊房價上升。

美聯物業深圳及惠州區董事總經理江少傑認爲，羅湖在去年的房價快速上漲過程中，成爲關內地區的價格窪地，其無論是住宅還是寫字樓，投資回報率都較高，加之地鐵、快速路、城市舊改等利好消息的不斷傳出，因此成爲投資客的首選，其升值潛力較爲巨大。

展望今年情況，深圳中原董事總經理鄭叔倫認爲，深圳房價過大的增幅已經嚴重透支了市場購買力，加上實體經濟處於疲軟狀態，及金融市場的制約，今年二手房市場整體成交量會較去年出現小幅下降，不過由於深圳自有住房率不到30%，供需矛盾現象將長期存在，市場需求仍然旺盛，因此房價未來依然會呈現持續上升態勢，但去年價格暴漲的情況將不太可能會出現。

穗一手網簽平米16172元月升4%

【大公報訊】據網易房產監控陽光家緣數據顯示，上月廣州一手住宅網簽成交10030套房，環比及同比分別升21%及8%，上月網簽均價爲每平方米16172元（人民幣，下同），環比升4.1%，同比升8%。展望今年，第一太平戴維斯中國華南區研究部負責人何凌表示，去年出台的刺激政策對廣州影響最小，但廣州住宅成交量價仍平穩上升，顯示廣州市場更加穩定。同時，由於與其他一線城市相比置業成本偏低，因此更看好廣州樓市的前景。

以全年計算，網易房產數據中心數據顯示，去年廣州十一區一手住宅成交92325套，同比升28.9%；每平方米均價爲15207元，同比升1.3%，接近持平。

值得一提的是，受廣州萬達文化旅遊城的拉動，上月花都以成交2280套的成績，打敗成交2123套的增城，勇奪12月廣州十一區成交量榜首，環比大升174%。番禺和黃埔以1442套、1202套位居增城之後。

網簽成交量TOP 10榜單方面，廣州萬達文化旅遊城排名第一，成交1321套，每平方米均價爲9884元，是第二名碧桂園鳳凰城成交量的兩倍多。

數據顯示，上月廣州全市一手住宅網簽10030套。從環比變化情況來看，廣州全市十一區中，七區成交環比上漲，四區環比下跌。中心六區中，白雲區表現良好，環比上漲40%，成交420套，天河環比上漲32%達300套，海珠區下跌31%，成交188套；外圍五郊區中，花都區因萬達旅遊城環比變化最大，升幅超過174%。

展望今年，中原地產研究部就預測，2016年爲政策層面寬鬆年，二孩政策在今年全面實施，央行再次降準降息的可能性極大，目前廣州居住現狀是大部分業主的居住戶型面積較小，市中心老舊樓梯樓較多，將會促使2016年改善型需求蓬勃發展。

值得一提的是，雖然2015年二手成交釋放了部分2014年滯後的需求，但是「穗六條」已經執行了超過兩年，很多潛在的客戶在2016年社保將滿三年，符合購房條件。

中原地產研究部表示，目前廣州二手中、高端樓盤每平方米均價在2.4萬元，上海則每平方米超過4萬元，深圳接近每平方米4.5萬元，北京二手每平方米超過3.5萬元，足見廣州二手房仍有較大的上升空間。

投資者要適應轉變中的環境

銀行家觀察

對於投資者來說，2015年大部分的股票、債券及商品均錄得負回報及更大的波幅，是特別充滿挑戰的一年。展望2016年，情況將會同樣艱巨。適應轉變中的環境將會更爲重要。總括來說，預期今年全球股票市場將會帶來正回報，表現會優於債券市場。

首要考慮的問題是：2015年中環球股票15%的回落，是否預示了美國即將出現衰退？若確實如此，投資者便眞的需要更具防守性的部署。然而，筆者對2016年的展望有不同看法。雖然美國經濟可能正朝周期尾聲邁進，但是現時的經濟擴張有機會一直持續到2017年。

正常來說，聯儲局若把焦點由支持增長轉移至打擊通脹，大舉緊縮貨幣政策，就會引發美國衰退。相反，2015年卻面臨龐大的通脹下跌壓力。儘管這些壓力有可能在2016年逐步消減，但歐洲及中國的產能過剩，將可能限制着全球通脹壓力。故此，預期聯儲局只會逐步收緊貨幣政策。

其他地區方面，由於貨幣及財政政策得到某程度上的寬鬆，增長有望溫和回升，這尤以歐洲及日本更甚。中國將繼續是個例外，就算政策得到寬鬆，結構性的不利因素仍有可能抑壓增長。這對投資者來說又代表什麼呢？

企業盈利可能維持上升趨勢，尤其是成熟市場。在美國，2015年盈利受油價下跌所累。基於油價見底，這個負面因素將於2016年減弱。

同時，預期歐元區及日本的本土需求將加強，這意味着企業盈利亦將減少依賴出口行業及貨幣貶值。在亞洲（日本除外），盈利也有望得以溫和加速，但市場預期有6%盈利增長可能過分樂觀。

在這種背景下，預計全球股市會在2016年錄得正回報，而歐元區和日本市場則有可能連續第二年錄得出色的表現。

2016年將是另一個充滿挑戰的一年，波動性通常在邁向經濟周期末端時遞增。對投資者來說，可能是一個艱難的環境。

雖然全年回報率有機會優於2015年，但該談不上會是一帆風順的一年。同時，一些近期的趨勢可能會在2016年間淡化或逆轉，例如美元的強勢、油價疲弱、新興市場欠佳的表現。

（作者為渣打銀行首席投資策略師Steve Brice）

萬科高級副總裁祝九勝傳已辭任

【大公報訊】據京華時報引述消息指稱，萬科集團資金管理部掌門人祝九勝已辭去萬科企業股份有限公司高級副總裁職務。

報道指出，目前萬科尚未對外正式公布祝九勝辭職的消息，但是市傳去年12月31日，萬科內部員工已收到祝辭去高級副總裁的知會郵件。萬科集團官網「領導團隊」頁面，目前已經沒有祝九勝的相關信息。

資料顯示，祝九勝在2012年加入萬科，分管銀行、信託等信貸渠道的融資工作，手握集團所有資金的調度權利，包括代表萬科事業合夥人意志的資管計劃——盈安合夥人等資管計劃的運作，均由他全權操盤。

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進分析，雖然萬科設立了盈安合夥人計劃，但後來面對寶能系資金重倉買入萬科股票，仍顯力不從心。

萬科資金「護城河」沒有成功抵禦外來資本進入，無論是對萬科股東做一個交代，還是後續萬科股權保衛戰，萬科都有必要對管理層有所調整。

在萬科股權爭奪戰的敏感時期，祝九勝的去職引發各方猜測，有市場人士分析稱，長期以來，萬科形成了管理層控制公司的治理結構，並且運行良好，而當前形勢不明朗，有可能對職業經理人團隊心態和價值判斷產生一定的影響，從而在一定程度上引發職業經理人階層的動盪甚至波動。

內地九手機品牌躋全球十五強

【大公報訊】市場研究公司Digitimes Research日前發表智能手機出貨量統計，去年第三季全球智能手機出貨量達到3.32億部，環比增長10.5%，同比增長7.7%。值得留意的是，近年內地手機品牌急速冒起，已逐步打入國際市場排名之列，首15大智能手機廠商內，中國品牌佔據九席。

報告顯示，三星和蘋果繼續是全球智能手機市場擁有主導地位，期內兩者出貨量份額合計約爲40%，其中三星爲25.6%，蘋果則爲14.5%。排名第三至六位的智能手機廠商分別爲華爲（市場份額7.4%）、聯想（市場份額4.8%）、LG（市場份額4.5%），以及小米（市場份額3.8%）。

此外，步步高和TCL的份額分別爲3.55%及3.3%，而Oppo爲3.2%。包括中興、索尼、微軟、魅族、酷派和華碩在內，前15大智能手機廠商的份額總和超過81%。在這15家公司中，有九家來自中國大陸，兩家來自北美，兩家來自韓國，一家來自日本，一家來自中國台灣。數據同時反映出，內地手機廠商不僅實現了對LG、黑莓、索尼等傳統品牌的完美超越，也對蘋果、三星雙巨頭市場份額構成威脅。

單從個別廠商看，華爲已成爲智能手機市場的重要力量。2015年華爲在市場上的表現非常積極。年內發布Android Wear智能手表，而隨後還推出Nexus 6P高端旗艦級手機。據華爲在官方微博宣布，年度累計發貨突破一億台，刷新中國大陸智能手機年度出貨量紀錄。

除了華爲之外，魅族的業績也飆漲。魅族在2015年終媒體溝通會上透露，年內魅族手機以350%的速度高速增長，估計全年銷量達2000萬台。此外，憑藉在二三季度的新產品R7系列熱銷，OPPO首次進入全球前十，並躋身第九位。

對於內地手機品牌狂飆突進，業內人士認爲中國大陸4G時代的到來，使手機企業得到了與國際手機巨頭同步競爭的機會。與此同時，中國中陸擁有全球最大的通信市場，擁有超過13億人口是國產手機實現爆發的最大資本。

至於傳統手機廠商中，索尼的表現令人失望。儘管推出了多款不錯的Android手機，但索尼的市場份額僅爲2%。而微軟的成績甚至比索尼更差，市場份額僅爲1.7%。

▲去年十月五日，華為在香港舉行新產品發布會，藝人陳慧琳在發布會上展示華為最新智能手機HUAWEI Mate S 資料圖片

卓悅夥支付寶快閃優惠招徠

【大公報訊】卓悅（00653）公布，與支付寶合作昨日在其尖沙咀分店推出「2016一路狂歡」的一天快閃優惠，以大派紅包及限時搶購福袋活動爲頭炮瘋搶活動，成功吸引衆多內地遊客搶購。

據了解，活動當天首1000名顧客可獲贈三個支付寶紅包，每個價值100元人民幣，當消費滿200元人民幣即可使用，其餘每人則可獲贈100元人民幣卓悅紅包一個，而相關優惠須以支付寶付款。此外，凡購物滿288元，即可以1元換購福袋。

另外，支付寶在台業務拓展進度神速。玉山銀行表示，接受「手機掃碼支付」服務的店家於去年12月上線，原本預期年底前有3000家實體商店支援此功能，而至今商戶已超過5000家。

另一方面，該行稱與支付寶合作，以1元人民幣兌換100元台幣夜市美食優惠的「雙12」活動，將會延續到今天，參與計劃的寧夏夜市商戶稱，生意較往時增兩至三成。