

# 太古城兩房700萬沽兩年最平

## 二手愈劈愈深 九龍站豪宅蝕住放無人吼

踏入2016年，二手樓價愈劈愈深，有「樓市寒暑表」之稱的鯉魚涌太古城，有兩房戶要劈至700萬元平賣，創該屋苑近两年造價新低；新界樓也承接去年跌勢，青衣海欣花園實呎失守1萬元、荃灣荃德花園更跌穿「三球」，齊創逾一年低位。然而，並非所有劈價均有市場，九龍站擎天半島及君臨天下有單位蝕住放盤，但至今仍然無人吼。

大公報記者 林惠芳

美聯物業首席高級營業經理吳肇基透露，太古城唐宮閣低層C室，實用面積583方呎，採兩房間隔，去年3月索價900萬，輾轉減至700萬元易手，實呎僅12007元，較同類單位去年十月高位860萬回落18.6%，比銀行估價844萬元低出17%，為屋苑2014年3月份以來成交價新低，當時唐宮閣中層C室兩房單位，以690萬元易手。

### 海欣花園呎價失守一萬

中原地產副區域營業經理趙鴻運透露，太古城本月暫錄三宗買賣成交，平均實用呎價13528元，返回2014年6月份水平。同區康山花園也靠劈價開單，美聯物業高級營業經理黎兆麟表示，康山花園8座高層H室，實用484方呎，剛劈價約8%以580萬元沽出，實呎11983元，造價返回去年9月份水平。

新界樓市承接去年減風，利嘉閣助理分區事務經理彭錦添透露，青衣海欣花園6座中層G室，實用451方呎，叫價510萬元，剛劈至450萬元平賣，返回一年半前水平，實呎僅9978元，為屋苑逾一年新低。美聯物業聯席區域經理梁仲維透露，荃灣荃德花園B座低層E室，實用287方呎，以297萬沽出，實呎10348元，較去年七月份高位358萬狂跌17%，是2015年後首度跌穿300萬元。另消息指，天水圍嘉湖山莊翠湖居6座中層C室，實用551方呎，三房間隔，成交價350萬元，實呎6352元，返回一年前價位。

業主劈價刺激交投反彈。中原地产統計，2016年首個周末，十大屋苑共錄8宗成交，按周升14.3%，屬九個星期以來新高；而元旦三日假期累積錄得14宗成交，較聖誕三天假期的七宗略旺，其中天水圍嘉湖山莊佔七宗，表現最佳，惟零成交屋苑仍有七個。

### 花都廣場兩房僅租7300元

樓市現轉勢訊號，豪宅業主趁新一年爭相掙貨。消息指，九龍站二手業主陸續失去耐性，計劃劈價止



▲太古城本月平均實用呎價1.35萬元，倒退至2014年6月份水平

蝕離場，其中擎天半島5座高層B室，實用633方呎，內地客連環劈價至1200萬元求沽，較五年前買入價低80萬元，倘若最終售出，連使費料蝕逾140萬元；另君臨天下第1座複式「樓王」，實用1825方呎，連兩個車位，叫價僅6300萬元，原業主於2014年底以5936萬入市，連SSD料要蝕逾350萬。消息指，雖然有關單位蝕住放賣，惟市場反應冷淡。

另外，二手租金失控狂飆。中原地产分行經理黃啓立謂，粉嶺花都廣場10座中層F室，實用面積413方呎，兩房間隔，原本叫租9000元，剛減19%以7300元租出，實用呎租17.7元，創屋苑近一年租金新低。銅鑼灣yoo Residence低層E室，實用面積539方呎，以3.4萬租出，呎租63元，料屬入伙後首宗租賃。

過去三日一手樓銷情	
樓盤	銷量（伙）
元朗峻巒	10
元朗世宙	7
土瓜灣迎豐	4
油麻地AVA 62	4
馬鞍山星灣御	3
屯門滿名山	3
西貢逸瓏園	3
旺角麥花臣匯	2
旺角Skypark	2
北角柏傲山	2
大埔富盈門	1
西半山天匯	1
大角咀利奧坊·曉岸	1
總數	43

的估計，今年金融危機出現的機會是兩成，所以2016年要小心做好強積金的風險管理，尤其是針對地域方面。退休人士則要小心市場波動風險，以及注意加息對債券造成負面影響；風險承受能力低的計劃成員則宜選用在法定退休年齡時，能提供保證回報的保證基金，以盡量減低市場動盪帶來的風險。

### 籲轉投內地或香港股票基金

至於今年強積金的投資策略，康宏投資研究部預期美國聯儲局今年將加息兩至三次，美股料有回調壓力，而新興市場亦將受到美國加息問題影響而偏軟。但內地與香港股市經過2015年的波動後，今年的不明朗因素減少；中國經濟改革動力增加，故內地股市或會回穩，建議可以趁低轉投中國內地股票基金或香港股票基金。

另外，該行又預期日本央行及歐洲央行將維持量寬政策，當中日本央行有機會於今年上半年再加碼量寬。因此，應留意日本股票基金能否受惠，而歐洲股票基金如是。但由於歐元及日圓可能下跌，而強積金的基金並沒有設立貨幣對沖機制，可能令相關基金的表現不及設有貨幣對沖機制的互惠基金。

## 勵駿：澳門賭收仍不樂觀

【大公報訊】澳門博彩業毛收入已連續19個月下跌，而2015年毛收入約為2308億澳門元（下同），按年大跌34.3%，錄得五年最低。澳門勵駿（01680）聯席主席兼行政總裁周錦輝接受《澳門日報》訪問時估計，新一年賭收不會再有「大插水」，但因澳門仍在建築期，對今年賭收「還未睇好」，相信政府預計全年賭收2000億元應是合理水平。

周錦輝表示，去年曾預測賭柏收入（不計角子機收入）最低料跌至150億元，去年11月賭收跌至164億元的逾五年單月新低，與預測低位相若。政府預計今年月均賭收166億元，相信這水平差不多，一方面貴賓廳業務幾乎見底，另外預計中場人流會增加，而且市場不斷增加非博彩元素，估計新一年賭收不會再有「大插水」。

不過，他認為，近期港股雖然淡靜，但表現亦不算太差，首個交易日仍有可能開出紅盤。此外，他指出，本周將有多項上月的經濟數據公布，料投資者會保持觀望。

### 券商建議留意國策股

金利豐證券研究部執行董事黃德凡表示，假期過後，投資者再次投入市場的心態仍然未恢復，預料今日指數會於22000點上落。至於近期港股成交額一直萎縮，他認為，除非內地有公布新政策，令資金大量來港，否則短期內港股的交投仍會偏低。

不過，黃德凡表示，雖然一眾藍籌股估值偏低，然而有關股份大多欠缺高增長的動力，當中可能只得騰訊（00700）及保險股有較高的增長，加上部分央企的主管可能會涉及訴訟，如最近中國電信（00728）前董事



▲元朗峻巒長假賣約10伙，已是銷情較理想的樓盤

【大公報訊】發展商今年棄取新年節日檔期催谷賣樓，令今年首三日的一手成交量只約40宗，平均每日較去年同期大縮約八成。市場人士預料，因節日接踵而至，本月一手交投有機會持續下跌。

去年首三季樓市仍在不斷升溫，發展商也趁機大舉出貨，令售出一手單位約1.5至1.6萬伙，多家中大型發展商都豐收，即使最後一季的市況開始略轉淡，至年底更有點呆滯，發展商也沒太大賣樓壓力，故也放棄在聖誕及新年節日期間推出全新樓盤及進行大量賣樓宣傳活動。今年首三日的一手銷情，成交全來自自己推出多時的貨尾盤，總共錄約40多伙，平均每日僅約14伙。去年新年元旦連同周末的首五日，在新地（00016）催谷全新樓盤東涌東環下，售出約350個單位，平均每日賣約70伙，因此今年新年伊始的一手日均銷情大跌約八成。

所售出的40多個單位中，以元朗峻巒及世宙佔多，新地（00016）稱，峻巒第1A期過去3日售出10伙，暫已累售約167伙，套現逾10億元；另市場指，世宙3日售約7伙。至於其他逾十個樓盤，成交量均少過5伙，當中以前日成交的西半山天匯42樓A室，成交金額最大，逾2.16億元。而西貢逸瓏園昨日再售出兩個單位，其中1座5樓J室，實用面積1003方呎，成交價1385.61萬元，呎價13815元；另北角柏傲山沽兩伙低層單位，涉資共逾4300萬元。

業內人士預計，因約一個月後便是農曆年長假，發展商現時推盤或難達一氣呵成的氣勢，加上近期樓價正不斷回落中，相信他們或待農曆年後，樓價跌勢回穩後才真正出擊，現階段會以軟銷攻勢為主，所以，本月一手成交量或與上月約500多宗相若或更少。

## 李小加：大眾商品將有「很大動作」

【大公報訊】港交所行政總裁李小加昨出席港交所足球賽後表示，相信未來一年，國際、內地和香港市場將較以往數年出現更多變化。尤其內地市場方面，匯市因人民幣加入特別提款權（SDR）後會有變動、股市經過股災後有新監管措施出台等，總體而言，他相信會向好的方向改變。

李小加又稱，由於加息周期開始，對全球股市、匯市和大眾商品市場將有很大影響，估計這些影響會慢慢體現出來。

而港交所今年在大眾商品市場上亦將有「很大動作」，李小加稱將於兩周後公布未來三年的戰略發展規劃，並強調希望香港市場能做好「卡位」，尤其是在匯市和大眾商品市場有突破。



## 銀監將建內銀破產法

【大公報訊】中國銀監會主席尚福林昨日於《中國金融》雜誌徵信號發表署名文章，詳述「十三五」時期銀行業的改革發展方向。尚福林於文中表示，中國銀行業必須全方位加強監管，並完善金融機構市場化退出機制，建立適合中國國情的銀行業金融機構處置和破產法律體系，加強行政退出與司法破產之間的有效銜接，推進金融市場退出機制常態化及規範化等。

尚福林提到，目前中國銀行業面臨的內外部環境正在發生深刻變化，如中國經濟正步入增速調整、結構優化、動力轉換的新常態；市場化改革帶來的機遇與挑戰；互聯網金融帶來的機遇與挑戰；及經濟金融全球化帶來的機遇與挑戰等。

他稱，「十三五」時期着力加強對供給側結構性改革的支持力度，全力支持去產能、去庫存、去槓桿、降成本、補短板，進一步提升服務實體經濟的效率。

尚福林指，「十三五」時期中國銀行業必須全方位加強監管。一是全面推進銀行業法治建設，堅持法治思維，完善銀行業法規制度體系。

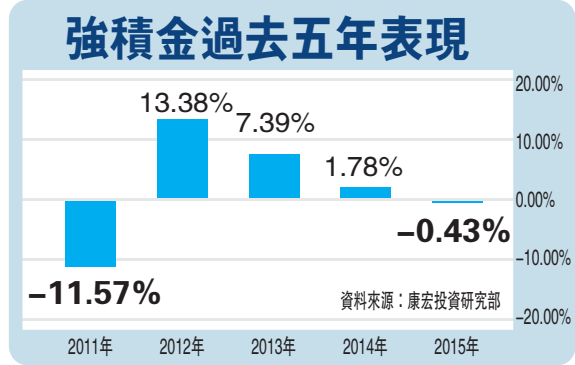
二是繼續加大簡政放權力度。合理劃分監管職責和權力，進一步向基層下放審批權限，提高監管透明度，確保依法監管效率不斷提高。三是完善宏觀審慎與微觀審慎有機結合的監管框架。推動落實資本和流動性等新監管標準；健全宏觀審慎監管體系，推進系統重要性銀行、逆周期資本監管制度建設，提高系統性風險的預警、評估和應對能力。

四是持續改進監管技術和方法。繼續推進監管架構改革；運用現代信息科技手段，緩解監管資源緊需與監管任務重的矛盾。五是完善金融機構市場化退出機制。建立適合中國國情的銀行業金融機構處置和破產法律體系，加強行政退出與司法破產之間的有效銜接，推進金融市場退出機制常態化、規範化。

六是進一步加強金融監管協調。加強統籌協調，改革並完善適應現代金融市場發展的金融監管框架。

## 康宏：去年MPF人均蝕875元

【大公報訊】記者邵淑芬報道：過去一年港股大幅波動，直接影響2015年強積金表現。康宏投資研究部昨日公布，截至2015年12月28日，康宏MPF綜合指數報190.22，按月下跌1.08%，按年則下跌0.43%。按2015年9月底強積金資產總值5613億元，以275.8萬登記僱員數目計算，即去年每名打工仔強積金戶口蝕約875.05元。



## 花旗三個月人民幣存息四厘

【大公報訊】年結剛過，但本港人民幣資金仍然偏緊，加上銀行仍需為新一年業務作準備，再有銀行上調人民幣存息。花旗銀行昨日宣布，上調三個月人民幣定存息率50點子至4厘，六個月及一年期定存息率則維持3厘及5厘不變。

花旗昨日宣布，由今日起，客戶於花旗銀行以全新港幣資金兌換人民幣，或以全新人民幣資金開立三個月人民幣定存，可享高達4厘年利率優惠，較早前的3.5厘年利率，大幅提高50點子。

至於六個月人民幣定存則保持3厘年利率優惠不變。兩者最低定存金額為5萬元人民幣。

而早前推出的以10萬港元等值或以上之資金兌換人民幣，並開立一個月人民幣定存可享5厘年利率，亦保持不變。