

經濟新聞提要

■檢討得失 助來年投資升呢 ……A18

■蘋果改吃「軟飯」 ……………A19

■A股難彈起後續料震盪 ……A24

大公經濟

TEL: 2575 7181
FAX: 2572 5593
E-mail: hkpij@takungpao.com.hk

龍蟠苑呎價7300元 25年新高

十屋苑周末僅9宗成交 大減55%

辣招效應漸被淡化，二手樓市紛現破頂價成交，5000個白表居屋名額放寬在即，綠悠雅苑競爭激烈，上車客恐樓價越來越高，紛紛積極入市。鑽石山居屋龍蟠苑昨日2度破頂，同日賣貴20萬元，最新2房戶獲用家以每呎近7300元購入，創25年新高；沙田河畔花園成交價首度衝破300萬元；將軍澳中心2房戶現每呎8871元癲價。樓價高企，成交縮減，十大屋苑於過去周末只得9宗成交，大減55%。

本報記者 林惠芳

隨着5000個白表居屋名額放寬在即，用家擔心遲買更貴，不惜高價入市。美聯物業分行營業經理范偉男表示，鑽石山居屋龍蟠苑昨日2度破頂，該屋苑A座中層12室的521方呎單位，昨午以360萬元於自由市場賣出，每呎6900元，刷新紀錄後，同座極高層12室單位，昨午旋即以380萬元賣出，折合呎價達7294元，不僅比中層戶賣貴20萬元，更打破了紀錄，創該屋苑25年新高。據了解，原業主於04年底以132萬元買入，持貨8年大賺248萬元。

沙田河畔花園呎價8641元

居屋造價飆升，有用家轉投私樓市場，在二手盤源短缺下，甚至以破頂價購入心頭好。中原地產助理分區營業經理招錦昌表示，沙田河畔花園F座高層3室，面積368方呎，屬1房間隔，享城門河及少量海景，以318萬元獲用家購入，平均呎價8641元，創該屋苑樓價及呎價新高。據了解，原業主於08年6月以145.5萬元購入上址，持貨4年半，現易手帳面獲利172.5萬元。

另外，新地（00016）將軍澳天晉2期蓄勢開賣，將軍澳區二手率先起動，昨天更連錄2宗高價個案。美聯物業區域經理黃浩存表示，將軍澳中心10座高層E室，面積527方呎，屬2房園景單位，以467.5萬元沽出，折合呎價8871元，膺該屋苑2房樓王。中原地產分行經理柯勇亦指，將軍澳廣場7座極高層G及H室，屬相連大單位，面積合共1174方呎，以945萬元沽出，折合呎價7049元，為該屋苑相連



戶的新高。據了解，原業主於09年分別以310萬元及308萬元買入上述2伙，帳面大賺327萬元。

嘉湖複式呎價5278元

天水圍嘉湖山莊複式戶「入門版」亦創高價。黃海表示，嘉湖山莊7期景湖居9座頂層E室，面積1200方呎，以633.3萬元獲用家購入，呎價5278元，創屋苑細複式戶97年後新高，原業主於10年10月以488萬元購入，帳面賺145.3萬元。

離島屋苑亦創高價。中原地產高級分行經理溫詩雁謂，馬灣珀麗灣22座高層B室，面積985方呎，屬3房間隔，成交價710萬元，呎價7208元，創同類單位呎價新高。原業主於05年以443萬元購入上址，帳面獲利267萬元。

不過，美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興謂，樓市購買力轉移至置安心計劃，加上假期效應，令二手交投量回落。據美聯物業統計，十大屋苑於過去周末只得9宗成交，按周大跌55%，鑑於置安心計劃綠悠雅苑推出，熱門上車屋苑梯樓量下跌，

◀鑽石山居屋龍蟠苑昨日2度破頂，最新2房賣380萬元，呎價達7294元

過去周末一手私樓成交			
地區	樓盤名稱	售出伙數	發展商
元朗	尚悅	22	恒地及新世界
長沙灣	一號·西九龍	2	長實
大埔	盈玥·天賦海灣	2	信置牽頭
九龍站	天璽	2	新地
沙田	碧濤花園	1	華懋
火炭	御龍山	1	信置
沙田	湊岸8號	1	新世界
黃大仙	現崇山	1	嘉里
合計		32	

天水圍嘉湖山莊買賣按周下跌一半至5宗；東涌映灣園、荃灣中心、沙田第一城亦齊交白卷。

綠悠雅苑客轉購新盤尚悅

一手市場方面，綜合代理資料，過去2天各主要新盤共賣約32伙，與上周相若。當中以恒地（00012）及新世界（00017）的元朗尚悅22伙銷情最佳，市傳其中5座H室單位為綠悠雅苑向隔客轉投入市。而長實（00001）長沙灣一號、西九龍、信置牽頭的（00083）大埔盈玥、天賦海灣及新地九龍站天璽亦各賣2伙。

晨鳴獲批發債38億

晨鳴紙業（01812）公布，中國證監會許可公司公開發行總額不超過38億元人民幣的公司債券，債券為5年期，債券的票面利率預設區間為5.20%–5.80%；發行人將於12月25日向機構投資者詢價。

本次發行的公司債券每張面值為100元人民幣，發行價格為100元/張。保薦人及債券受託管理人为瑞銀證券。聯席主承銷商為瑞銀證券及平安證券。委託中誠證券就擬發行的2012年公司債券的信用狀況進行評估，最後審定信用等級為「AA+」，評級展望穩定；而該債券的信用等級為「AA+」。

上實1.1億售成都項目

上海實業（00363）旗下上實城開（00563）宣布，以約1.1億元（人民幣，下同）出售擁有成都市「公園大道」項目的發展商。該項目為混合式住宅及商用發展項目，分兩期進行，第一期正在興建。

根據出售協議，上實城開透過全資附屬公司Neo-China Investment及中置北京，向宏匯投資出售Leadway全部股權。上實城開收購上海城開集團51%權益後，集團已重新制定發展策略，專注鞏固長江三角洲物業發展的據點，集團認為成都項目不再適合業務發展策略。



希慎廣場膺綠色建築白金級

希慎（00014）旗下銅鑼灣希慎廣場，獲頒美國綠色建築協會LEED建築主體與外殼類別最高水平白金級認證，是大中華區首個獲此殊榮的混合式寫字樓及垂直商場項目。

港股料窄幅上落宜守勿攻

儘管美國眾議院共和黨議長博納突然撤回「B計劃」方案，加深市場對財政懸崖的憂慮，令美股上周五（21日）急挫逾百點，美股恐慌指數亦向上攀升，惟隨着聖誕假期臨近，2012年向餘兩日半市，證券業人士估計，港股本周勢趨淡靜，預期恒指在22200點至22600點窄幅徘徊。

獨立股評人郭家耀指出，港股的美國預託證券（ADR）上周五（21日）已率先反映對財政懸崖的憂慮，故預期港股本周初段有機會低開後，恒指仍可守穩在22200點水平，加上今天（24日）聖誕假期前只有半日市，相信投資者較為審慎，港股成交更趨淡靜。

郭家耀提到，市場觀望氣氛濃厚，散戶不必積極入市。他表示，近日所見資金轉炒高風險股份，惟仍可留意處調整階段的防守性股份，包括盈利透明度及息率較高的公用股，以及房地產信託基金（Reits），至於累積一度升幅的周期板塊，如航運、資源股，暫宜觀望。

另外，信達國際研究部高級分析員

趙唏文認為，雖然財政懸崖問題仍然困擾外圍市場，但港股上周五（21日）已有所下跌，加上相信財政懸崖問題最終可望獲得解決，預期本周五（28日）在期指結算日前，恒指再大跌的空間有限，在22600點見較大阻力。不過他建議，散戶暫勿沾手炒味甚濃的股份，包括早前狂炒的太陽能股，回吐壓力已逐漸湧現。

距離美國財政懸崖大限進入倒數最後8日，市場觀望本周四（27日）參眾兩院復會後的結果。投資者不安情緒升溫，美股上周五全線偏軟，道指急挫120點，港股ADR個別發展，滙豐控股（00005）與美國檢察官就洗錢指控達成和解後，美法院要求再提交文件，消息未有拖累滙控ADR，收市折合收81.62港元，較本港上周五收市價升0.7%。

中國鋁業（02600）股價跑贏，其ADR炒高至3.53港元，較本港收市升近1.6%。不過，中國人壽（02628）ADR失守24港元關口，收報23.95元，較本港收市跌逾1%。

法定最高負責額*

400億元

加強支援出口商

Hong Kong Export Credit Insurance Corporation
香港出口信用保險局

香港特區政府對信保局的保險合約所負的或有法律責任

電話：2732 9988 傳真：2722 6277 電郵：freecheck@hkedic.com 網站：www.ec-link.com.hk

歷史古城 文化名城 生態水城 工業新城 美食之鄉

2012年12月23日
香港——江蘇
航班開通

開國總理周恩來故鄉

18:00從香港起飛
14:15從淮安起飛

周四、周日

淮安

淮揚菜

前景黯淡的體育用品股李寧（02331），上周宣布金額高達14億至18億元（人民幣，下同）的「渠道復興」計劃，內地傳媒報道，這項以回購庫存為首要任務的計劃，並不包括北京。

內地傳媒報道，不少骨幹經營商均有份參與今次「渠道復興」計劃，其中單是整個湖南地區的存貨回購價值，達3000萬至5000萬元。不過報道引述李寧北京區負責人表示，由於北京區屬於自營方式，庫存須由經銷商自行解決。北京區銷售不俗，庫存壓力小。