李兆基：細價樓供求趨平衡

羊年股市「起多過跌」恒指料見二萬七

香港地「寸金尺土」，更榮獲全球最難買樓城市之名，故細價樓成為市民最愛的搶手貨。細價樓價格飆升之際，日前有言論指細價樓將面臨「爆煲」危機，對此恒基兆業地產（00012）主席李兆基（四叔）卻未有太大擔心，更料一至兩年後細價樓供求將恢復平衡，但樓價就不一定會跌；四叔對今年股市亦十分有信心，「起多過跌」，最高可見27000點。

大公報記者　徐寶文

早前紀惠集團行政總裁湯文亮，曾經表示「細價樓三、四個月內爆煲」，雖然及後已澄清其言論有點「嘩衆取寵」，但大衆對細價樓的關注度卻與日俱增。四叔昨日出席「博愛醫院屯門藍地安老院舍」的啓動禮後，就此言論向記者表示，細價樓的銀碼較小，獲得大衆歡迎，故需求增加，但現時不少地產商已經轉爲發展細價樓，預計一、兩年後細價樓的供求將恢復平衡。四叔強調，細價樓供求平衡後，樓價發展將與整體樓市同步，但不代表樓價會下跌。

繼續發揮大好友本色

股市方面，四叔對今年十分有信心，並稱「起多過跌」，因爲股息每年增加，投資者獲得股息後，會再投資，加上一些公司如地產股等仍有折讓，預期恒指全年上望26000點至27000點。至於美國加息，四叔就未有太大擔憂，「加息唔係好重要」。提到今年新年，四叔就透露將如往年一樣，會留在香港，四叔又稱，不排除未來會考慮「去下旅行」。

很高興藍地建安老院

博愛醫院屯門藍地安老院舍的啓動禮昨日舉行，該塊土地位於屯門藍地福亨村DD130，現階段已逐步訂立興建安老院的方案，項目將由社會福利署獎券基金資助興建，撥款278萬元進行項目工程的技術性研究，博愛以非牟利模式營運；項目將興建一幢9層高的院舍，整體樓面面積約3.5萬平方米，預計落成後可提供1405個宿位，並按社署要求安排當中的60%爲資助位，40%爲私家位，亦已預留空間提供西醫、中醫及牙醫服務。

四叔表示，現時本港有許多好的土地，但適合作爲發展安老院的地並不多，很高興能夠造就博愛興建安老院舍一事，捐地予博愛醫院興建全港最大的安老院及護理中心，紓緩老人院擠迫，同時希望博愛醫院日後能夠善用附近土地，充分利用資源，爲社會服務，爲市民謀幸福。

◀四叔希望，今年羊年「唔好咁多拗撬」，並再次表示香港是最好的地方 本報記者何嘉駿攝

四叔言論重點

樓　市	細價樓現時需求大而急升，惟料一兩年後因供應增加，將回復平衡，緊隨整體樓市，但強調不代表樓價會下跌
股　市	隨着投資者獲取股息之再投資活動金額增加，加上一些股份如地產股出現折讓，今年恒指「起多過跌」，上望26000點至27000點
政　治	希望香港今年「唔好咁多拗撬」，安定繁榮，和氣生財
大坑西邨重建	重建計劃需慢慢推行，只是時間上的問題，現時已初步構思了2至3個方案，會盡量令原居民住得舒服
新年計劃	會與往年一樣，留在香港過年，但不排除未來會出外旅行

不要多拗撬　香港是最好

2014年絕對是香港政治上「刻骨銘心」的一年，下半年展開的「雨傘運動」掀起全球的關注之餘，亦充分顯示了香港人之間的矛盾。四叔就希望，今年羊年「唔好咁多拗撬」，並且再次表示香港是最好的地方。

踏入2015年後，政改第二輪諮詢已經於1月展開，期間爭拗持續。四叔昨日出席活動後多次表達了對香港的愛意，稱香港「樣樣都好」，政府又有盈餘，是最好的地方。

臨近農曆新年，四叔又祝願，希望今年羊年香港「唔好咁多拗撬」，社會能夠安定繁榮，和氣生財。

大坑西邨三安置方案

纏繞多年的大坑西邨重建事宜，於今年行政長官的施政報告被提及後，再次成爲市民關注話題。去年中曾稱擬捐出地皮協助重建的恆基兆業地產（00012）主席李兆基（四叔）昨日就表示，計劃實行只是時間上的問題，並已構思兩至三個方案安置原居民，會盡力令他們住得舒服。

四叔昨日接受傳媒採訪時表示，大坑西邨的空氣很好，但該邨的樓齡已很長，故重建計劃對當地原居民來說，當然是一件好事。不過四叔就表示，重建計劃要慢慢推行，至於安置原居民問題，四叔稱初步已經構思了兩至三個方案，強調會令他們住得舒服。

去年四叔曾表示擬捐出石硤尾大坑西邨土地，以協助港青年以百萬元「上車」，惟運輸及房屋局局長張炳良指相關安排由私人公司負責，表明拒絕安置居民。及後於本月6日，大坑西邨八座互委會主席，聯同區議員及立法會議員，在邨內公布《大坑西新邨重建問卷調查》結果。區議員韋海英指，共向1300個住戶發出問卷調查，成功收回有效問卷477份，結果有56%住戶同意重建，反對、保持原狀及無意見有44%。

李慧敏傳續任恒生副董事長

據消息指出，任期即將屆滿的恒生銀行（00011）副董事長兼行政總裁李慧敏，獲留任繼續擔任恒生副董事長兼行政總裁一職。消息指，恒生董事會充分肯定及滿意李慧敏工作表現，而她本人亦樂意繼續服務恒生及股東。報道又指，新的行政總裁任命可能以更靈活及彈性模式處理，未必設定一個特定年限，主要視乎董事會及其本人雙方意願。恒生發言人接受大公報查詢時表示，對有關報道不予置評。

信用卡簽帳上季增7.8%

金管局昨公布2014年第四季的信用卡貸款調查結果。雖然本港第四季受「佔中」影響，但對信用卡消費並無太大影響。信用卡應收帳款總額於2014年第三季增加2.5%後，於2014年第四季增加7.8%至1242億元。金管局解釋，是因爲近年底時的節日消費及持卡人以信用卡繳付薪俸稅。而期內信用卡貸款質素，無論是撇帳率及拖欠比率均有所改善。

金管局數據指，信用卡帳戶總數於去年第四季微增0.5%至1704萬個左右。轉期金額（即客戶利用信用卡借取的金額）於季內增加5.8%至196億元，但因信用卡應收帳款錄得較大的增長，期內轉期比率由16.1%跌至15.8%。信用卡撇帳額由2014年第三季的5.63億元下跌至本季的5.54億元，季度撇帳率則相應地由0.49%減少至0.46%。被轉至受訪機構信用卡組合以外的經重組應收帳款，由上季的0.98億元減少至第四季的0.77億元。至於拖欠金額由9月底的2.52億元微升至12月底的2.53億元，拖欠比率則因信用卡應收帳款總額錄得較大升幅，而由上一季的0.22%下跌至第四季的0.2%，拖欠及經重組合併比率亦由上一季的0.29%下降至0.27%。

吳天海接吳光正任九倉主席

現年68歲的吳光正近年積極部署退休，繼前年11月辭任會德豐（00020）主席一職，並交棒兒子吳宗權後，昨日再度公布不再擔任九倉（00004）主席，由老臣子吳天海接任，並會退出會德豐及九倉董事會，日後只會擔任兩間公司的顧問，爲其兒全面接棒作好部署，成爲城中最快退居幕後的大孖沙。

▲吳光正（右）將卸任九倉主席和會德豐高級董事，吳天海（左）接替出任九倉主席 資料圖片

有券商認爲，對於吳光正的卸任並不感到驚訝，相信屬於自然的接班安排。

吳天海梁志堅向吳宗權負責

九倉和會德豐昨日中午公布，吳光正將於今年5月周年股東大會後卸任九倉主席和會德豐高級董事職務，但會出任兩公司首席顧問。而現任九倉副主席兼常務董事吳天海獲吳光正推薦，將緊接吳光正卸任後，繼任九倉主席，任期爲三年。同時，吳天海將繼續出任公司常務董事。

早已部署退居幕後的吳光正於去年初辭任會德豐主席，並由其兒子吳宗權接任。吳光正昨日在新聞稿說：「1982年，包玉剛爵士委以我領導會德豐及九龍倉之重任，當時36歲。我希望吳宗權也可以有同樣的機會，故此於2013年11月，宣布由吳宗權接替出任會德豐主席。」他表示，今年5月會德豐的股東周年大會董事會輪值卸任後不再應選連任，是恰當時機。同時亦將會在九倉股東周年大會中，不再尋求連任主席。

吳光正稱，在集團內部結構上，已清楚體現會德豐旗下兩大主要附屬公司，均由兩位會德豐副主席分別向會德豐主席兼常務董事吳宗權負責，整項繼任安排井然有序。吳光正仍會是家族旗下會德豐控股主席。現任會德豐副主席吳天海將同時出任九倉主席兼常務董事。梁志堅現時爲會德豐副主席兼會德豐地產主席。

吳光正曾在94年退任九倉主席，並出選首席特首，但最終由董建華勝出，吳光正亦於2002年重掌九倉，並於05年曾表示不會再選特首。

九倉一直獲母企會德豐增持

券商麥格理指出，對於此人事變動不感到驚訝，認爲屬自然交棒部署。過去數年，九倉獲母公司會德豐一直增持。該行亦不擔心吳光正會大手減持九倉，因九倉的股息率達3.4%，而市帳率僅0.65倍，維持九倉「跑贏大市」評級，目標價68.84元。

不過，該行認關注到今次的換班爲何不等到下月公布業績時才宣布，而換班後會否影公司資本開支，以及未來在中國內地住宅地產的發展方向。

新股喪炒　惠陶曾飆15倍

基金大戶年尾收爐，港股頓成炒家樂園，街貨量疏落的半新股昨日喪升瘋跌，走勢極度波動；其間首日掛牌的惠陶集團（08238）一度由上市價0.37元，炒高至6.1元，漲幅曾達15倍，收市時升漲9.7倍。上周五掛牌首日飆高10倍的愛特麗皮革（08093），上市翌日即告插水33%。另外，整體大市方面，恒指反覆升44點，主板交投再次縮減至今年新低。

港股在農曆新年前尚餘一個半交易日，不少基金經理已提早放假度歲，仍在工作的機構投資者亦不願在假期前入市加倉，額外增加坐倉的風險。在欠缺大戶參與下，市場交投淡靜，主板全日交投只有512.7億元，較上日減少28%，屬於今年以來新低。對沖基金亦鳴金收兵，沽空金額減幅更達35.7%，至44.5億元。

買盤不踴躍，賣盤亦欠積極，恒指全日反覆升44點，收報24726點。國企指數微升12點，報11934點。然而，街貨量有限的半新股就各自各精彩，變成有心人士的私人俱樂部。以配售形式上市的惠陶集團，昨日股價升幅極度離譜。惠陶早段甫開出即如火箭般飆升，最高見6.1元，較上市價0.37元，高出15.4倍。其後獲利在高位減持，收市時報3.97元，升9.7倍，但已由高位回落35%。

至於上周五掛牌後爆升10.5倍的愛特麗皮革，昨日甫開市即向下尋底，收市時跌33.8%，報4.2元，是跌幅最大股份。另一隻半新股集成傘業（01027）昨日大上大落，股價早段曾升過14.5%，見1.97元的上市高位，但隨即在高位滑落，收市時倒跌10.4%，報1.54元，但仍較上市價高出40%。

除半新股外，鱷魚恤（00122）及麗新系是市場另一個焦點。鱷魚恤表示大股東林建名有意出售該公司控制性股權，雖然近期多個「賣殼」交易都胎死腹中，但賣殼概念已足夠支撐鱷魚恤股價大升，曾升103%，見1.1元，收市時漲85%，報1元。林氏家族的麗新系亦受帶挈向上，豐德麗（00571）升13%，報0.78元。麗新國際（00191）股價升4.9%，報1.06元。

半新股異常波動

	昨收（港元）	升跌幅
惠陶集團（08238）	3.97	+972.9%
長安仁恒（08139）	14.50	+25.2%
恩達集團（01480）	2.93	+13.5%
東方大學城（08067）	2.80	+7.7%
集成傘業（01027）	1.54	–10.4%
愛特麗皮革（08093）	4.20	–33.8%

◀基金大戶年尾收爐，炒家大炒半新股，大市反覆升44點，成交今年新低

逾半財務機構做多重按揭

對於近日有言論指有不少物業「按上按」，令樓市爆煲風險大增。經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓昨日表示，經絡向20間合作的財務機構進行諮詢，發現承造多重按揭的情況並不普遍。而截至2015年1月份，財務機構承造住宅三按或以上的個案只有113宗，估計牽涉總貸款額約4億元，佔市場每月平均新取用按揭貸款額僅1.8%。她相信，即使市況逆轉，對整體樓市衝擊輕微。

劉圓圓坦言，近年「按上按」的情況上升，其中一個因素是樓價上升，而不少父母「按上按」套現爲子女置業，亦有部分是套現作投資、子女升學等用途。隨着樓價持續上升，她預期仍會有業主向財務構構承造三按以上貸款，但認爲佔比會維持於不足2%水平，不會大升。至於細價樓會否「爆煲」，她指出，雖然美國即將加息，一手及政府資助房屋供應亦有所增加，會對細價樓的樓價會帶來壓力。但她相信細價樓不會有爆煲的危機，不過由於已累積一定升幅，故升幅會放緩，整體趨向平穩。

經絡綜合上述20間合作財務機構的數據分析，當中有9間財務機構完全沒有承造三按或以上的多重按揭，另外11間財務機構即使有承造多重按揭，亦只有零星個案，佔全年生意額甚少。她續稱，即使有小部分承造三按或以上的物業按揭，最高按揭成數亦不會超過物業本身價值。當中有62%的財務機構按揭成數最高爲七成，其次爲八成及八成半，分別佔13%，而佔最少數的爲七成半及九成按揭，各佔6%，反映市場未有過度借貸情況出現。

她續稱，相信今年的息口有上調空間，首階段每次加息幅度不多於25點子，全年整體按息上落波幅少於50點子。

◀劉圓圓表示，經絡向20間合作的財務機構進行諮詢，發現承造多重按揭的情況並不算普遍