

# CCL反彈0.24% 豪宅樓價連跌6周

CCL三大整體指數上周齊創新低後，今周見回穩。資料圖片



項目	本周公布	與上周比較
中原城市領先指數	178.13	▲0.24%
中原城市(大型單位)領先指數	175.28	▼0.09%
中原城市(中小型單位)領先指數	178.68	▲0.30%
中原城市大型屋苑領先指數	179.98	▲0.28%

地區	本周公布	與上周比較
港島	188.54	▲0.39%
九龍	172.13	▼1.17%
新界(東)	189.82	▲0.68%
新界(西)	164.23	▲2%

註：只包括大型屋苑

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：反映二手樓價的中原城市領先指數(CCL)，本周三大整體指數齊升，但升幅輕微。其中，CCL最新報178.13點，按周升0.24%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報179.98點，按周升0.28%。CCL(中小型單位)報178.68點，按周升0.30%。三大整體指數上周齊創新低後，今周見回穩。不過，CCL(大型單位)卻報175.28點，創41周新低，按周跌0.09%，反映豪宅樓價明顯下調，該指數已連跌6周共3.44%。

四區方面，九龍樓價續跌。九龍CCL Mass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CCL Mass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CCL Mass報189.82點，按周升0.68%，連升3周共1.87%。新界西CCL Mass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CCL Mass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%。

### 利嘉閣：本港樓價仍可看升

利嘉閣地產研究部主管陳海潮的看法並不如市場普遍悲觀，他認為只要沒有不可預計的情況發生，樓價仍可看升。他稱，首先中美貿易戰已有突破，緩和兩國關係利好包括本港在內的經濟前景；其次，修例風波有減退跡象，社會民生漸復常態；最後，經濟層面上，美國去年已三度減息共0.75厘，預示本港未來一段日子仍是超低息環境。

另外，他認為本地樓市政策，放寬首置按揭限制將吸引更多首置及換樓客入市，可進一步帶動二手市場流轉。供求層面上，公營房屋政策的七三之比，將進一步減少私宅的未來供應，而預計未來十年私宅土地供應將非常有限。綜合上述因素，他預期2020年一手私宅交投料維持在1.9萬宗的近16年相對高位，而二手更料漲逾一成。

### 花旗料樓市下月回復升勢

花旗亦發表報告指，估計2020年樓市方面零售及住宅表現將優於寫字樓市場，對香港零售收租股看法較牛，主要因為預期今年零售銷售將有改善，料到8月份將可回復正增長。在本地開發商方面該行維持較「牛」的看法，估計今年2月樓價將回復升勢，全年計總體住宅樓價則可升5%至10%，但料豪宅樓價按年持平。

該行認為，現時有很強的基本因素支撐樓價回復向上趨勢，第一方面是早前放寬按揭成數要求的影響將很快體現，在鬆綁的情況下估算有53萬的家庭為潛在買家，故估計私樓需求將增6.6萬伙，而持有私樓的比例或會回到70%。第二方面是住宅供應短缺情況仍然持續，該行估計2020至2022年整體住宅供應將為每年3.8萬伙，仍未能滿足5.3萬伙的需求。

## 中東緊張局勢升溫 港股先升後跌

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：受到中東局勢緊張影響，投資者從高位套現獲利，拖累恒指從昨日早市高位28883點急挫逾400點，收市倒跌92點，報28451點，成交略增至978億元；全周計累升226點。隨着地緣風險升溫，「三桶油」及金礦股逆市上升。恒指昨高開2888點後不久，已見全日高位28883點；適逢道指期貨因美軍空襲巴格達機場而急挫，投資者借勢沽貨，恒指瞬間急挫至28400點。餘下大部分時間，恒指穿梭於28400點至28500點之間，全日收報28451點，跌92點；國企指數收報11253點，跌67點。

技術走勢方面，恒指短線已升至29000點邊緣，此乃去年7月高位，要明顯升穿才有望扶搖直上，直叩30000點關口；雖然昨日明顯為見頂回落形態，但20天線(2742點)有望於下周早段升穿250天線(27568點)，或再次形成「黃金交叉」，利好港股表現。

### 金價上漲金礦股急升

避險情緒升溫，資金流入商品股。其中，「三桶油」逆市造好，尤以中石油(857)的表現最為突出，昨收報4.04元，升2.8%。受惠金價上漲，金礦股飆升，靈寶黃金(3330)收報1.26元，飆5.88%；山東黃金(1787)收報19.1元，飆5.41%。

展望後市，駿達資產管理投資策略總監熊麗萍表示，昨日急跌屬正常調整，後市仍須視乎中美貿易戰的消息，料初步支持位為28000點。光大新鴻基財富管理策略師溫傑稱，基本因素未見重大改變，料27500點將成港股強弱指標。

指數	本周收報	全周變化
恒指	28451點	▲226點 / ▲0.80%
國指	11253點	▲58點 / ▲0.52%

股份名稱(上市編號)	升幅
恒隆地產(101)	▲6.71%
友邦保險(1299)	▲5.25%
吉利汽車(175)	▲4.65%
港交所(388)	▲3.82%
中海油(883)	▲3.12%

股份名稱(上市編號)	升幅
中信証券(6030)	▲7.00%
中交建(1800)	▲5.65%
中國太平(966)	▲5.59%
新華保險(1336)	▲5.41%
海通証券(6837)	▲4.70%

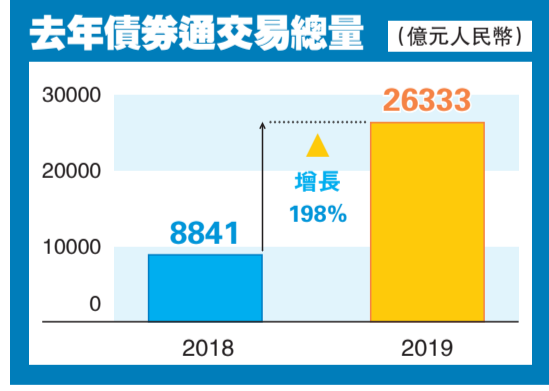
## 債券通交易總量 去年增近兩倍

【香港商報訊】據債券通公司昨日發表的運行報告顯示，2019年債券通總成交量按年增長1.98倍至2.63萬億元(人民幣，下同)，日均交易量為107億元。

### E-Filing系統收到32宗申請

截至12月底，入市投資者錄得按年增2.18倍至1601名投資者。單計12月，債券通總交易量達2845億元，當日均日交易量129億元。在去年12月初，債券通推出E-Filing系統，助境外機構投資者在線辦理入市。截至12月底，E-Filing系統已收到32宗申請。

債券通公司是香港交易所與中國外匯交易中心於2017年的6月8日在香港成立的合資公司。2017年7月3日，「債券通」正式開通運行，開啓了世界第三大債券市場對外開放和人民幣國際化進程的新時代。



## 港交所現人事變動 霍炳光轉任LME顧問

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：港交所(388)出現高層人事變動，被視為行政總裁李加「軍師」的戰略策劃主管霍炳光，將借調任倫敦金屬交易所(LME)擔任顧問。霍炳光原先的職位將由Till Rosar接任。

港交所昨日確認上述消息，強調這是「內部工作安排」。霍炳光是港交所去年併購倫敦證券交易所(LSE)的主要推手，外電引述消息指，港交所作出是次人事調動，與其去年併購LSE失敗無關。霍炳光加入港交所前，曾在花旗、瑞信等多家華爾街銀行任職，2016年加入港交所後出任戰略策劃主管一職，其後主管港交所的併購戰略。去年9月，港交所宣布收購LSE時，霍炳光也陪同港交所主席史美倫、行政總裁李加主持公布收購的電話會議。

## 萬科西營盤新盤594萬入場

【香港商報訊】記者呂婉玲報道：一年伊始，有港島全新盤搶頭炮開價。萬科香港(2202)旗下西營盤15 WESTERN STREET昨日公布首張價單，首批共50伙，平均折實呎價2.79萬元，區內代理指較同區二手低約一成半。集團董事周銘禧形容，今次開價為「2020年開市價」，又指今日將開始收票及開放示範單位，最快於下周、農曆新年前開售。



周銘禧(右)形容，今次項目開價為「2020年開市價」，又指今日將開始收票及開放示範單位，最快於下周、農曆新年前開售。

項目首張價單50個單位涵蓋20伙開放式及30伙一房戶，實用面積由213至344平方呎，價單定價介乎707萬至1180.7萬元，折合呎價3.02萬至3.57萬元。扣除價單最高16%折扣，今批售價由593.9萬至991.8萬元，折實每呎介乎2.53萬至3.007萬元。

### 20伙折實售價低於800萬

是次發展商提供4種付款方法，包括即供、一按、二按及建築期付款計劃，當中建築期計劃買家可享8%樓價折扣及5%的首期金額。周銘禧指出，首批全部折實售價皆低於1000萬元，而有20伙的樓價折實後低於800萬元。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，項目首批貼市開價並具競爭力，預計銷情不俗。他又估計，是次投資者比例將較多，料達五成，而項目落成後每呎月租可達90至100元，租金回報約3厘。

中原地產西半山首席營業董事李巍則指，鄰近二手近期呎價約3.1萬至3.2萬元，如「藝里坊1號」現呎價造3.1萬元，項目首批較為低水。他又指，現時舊樓契約費須5萬至10萬元，是次由發展商承

擔，估計可吸引買家，首輪有機會「一鋪清袋」。

### 新地天水圍新盤首輪超購18.6倍

15 WESTERN STREET位於西邊街15號，為單幢式重建項目，合共提供104伙，包括開放式至三房單位及若干特色戶。項目預計關鍵日期於明年9月底。

另外，新地(016)旗下天水圍新盤Wetland Seasons Park今日正式展開首輪銷售，連招標單位計，共推售381伙。發展商表示，首輪共收得7370個購樓意向登記，以發售的375伙價單單位計，超額認購約18.6倍。

## 百利保及富豪2.7億售酒店權益

【香港商報訊】記者鍾穎琳報道：富豪系昨公布一系列系內交易，涉及世紀城市國際(355)、百利保(617)、四海國際(120)及富豪酒店(078)四間公司，其中百利保及富豪集團各持50%股權的百富控股，向International Merchants Holdings出售四海國際2.2億股股份，相當於四海已發行股本4.98%，每股售價為1.7元，較上日收市價1.76元折讓約3.41%，代價為3.74億元。

百富控股又按每股8.45美元，買入567.4萬股AMTD股份，有關收購要先等四海股份完成。四海以4億元出售CIDL股份及貸款，同時買入606.9萬股AMTD股份。

### 酒店位於上環樓高32層

另外，百富控股向AMTD出售旗下酒店50%股權及銷售貸款，代價2.7億元。酒店位於上環文咸街5至7號及永樂街169至171號，樓高32層，有98間客房及套房，預期今年6月底前取得酒店牌照。

世紀城市、百利保、富豪酒店及四海國際昨日復牌。四海國際偏軟，跌逾2%，富豪酒店及世紀城市造好，分別升1.4%和1.7%，百利保則無起跌。

## 市場動態

### 6家虛擬銀行成銀行學會會員

本港6家虛擬銀行正式成為香港銀行學會機構會員，是學會首次邀請虛擬銀行加入成為會員。金管局至今已發出8個虛擬銀行牌照。

6家虛擬銀行分別是天星銀行[小米(1810)與尚乘合資]、富融銀行[騰訊(700)、工銀亞洲、港交所(388)、高瓴資本合資]、Livi VB Limited[中銀香港(2388)、京東數科、怡和集團合資]、平保(2318)旗下的平安壹賬通、SC Digital Solutions Limited[電訊盈科(008)、渣打香港(2888)、香港電訊(6823)及攜程金融合資]及WeLab Bank Limited。

銀行學會行政總裁梁嘉麗表示，虛擬銀行的成立標誌香港銀行業邁進新發展里程，亦說明專業培訓發展必須與時並進。學會目前一共擁有103個機構會員及關聯成員，個人會員數目更超過6000。

### 中航信獲批H股增值權計劃

中國民航信息網絡(696)昨日發布公告，就有關建議採納第二期H股股票增值權計劃，公司於2020年1月3日收到國務院國資委對該計劃的批准(國資考分[2019]753號)。批准的主要詳情如下：國務院國資委已批准實行該計劃及該計劃的首次授予方案。該計劃須待於2020年1月16日舉行的臨時股東大會上獲股東批准後方可實施。

### 瑞斯康料全年錄得淨虧損

瑞斯康集團(1679)昨發盈警，預期截至2019年12月31日止年度可能錄得淨虧損，而截至2018年12月31日止年度則錄得純利。全年錄得淨虧損，主要歸於預期自動抄表及其他業務分部的營業額及毛利均較2018年同期大幅減少、延遲確認營業額、攤銷開支大幅增加，以及出現潛在貿易應收款項減值虧損所致。

### 銅鑼灣雲東街6號物業標售

市場有兩組物業推出招標發售，分別來自銅鑼灣雲東街6號及大坑利群道15號。獲委任的世邦魏理仕表示，銅鑼灣雲東街6號標售的為一棟3層高的全棟物業，該行正公開以一籃子或個別獨立形式，招標出售上址全棟物業的100%業權，截標日期為2月21日。雲東街6號現正空置，早前曾租予時裝零售租戶，全棟樓面面積約3000平方呎，該廈外牆可以裝置大型廣告。