

補習天王Ken Sir 出血價8000萬甩手 峻弦天池屋劈2000萬沽

樓市跌勢加劇，名人起勢出貨。現代教育創辦人、人稱補習天王的Ken Sir（吳錦倫），近期頻頻放血減磅，繼早前蝕沽鴨洲南灣後，牛池灣峻弦天池屋劈2000萬元以8000萬元出血價放售，若此價賣出連使費痛蝕7球，為其歷來最傷的蝕讓個案。

大公報記者 梁穎賢

補習天王Ken Sir（吳錦倫）近期頻頻放血減磅，繼早前蝕沽鴨洲南灣後，於2013年8月放盤的牛池灣峻弦天池屋，原噏價一億元，放盤兩年多無人吼，去年已劈價1000萬元吸客，但依然無動靜，剛再劈多1000萬元，前後喪劈2000萬以8000萬元出血價包三車位蝕放，較其購入價約8414.5萬元，帳面蝕逾四球，連釐印等使費蝕近七球，屬其歷來蝕得最入肉個案。該天池屋位於二座頂層，實用3104方呎，建築4015方呎，連1108方呎天台及泳池，當年購入呎價高達27165元，創牛池灣新高。

三年三度炒爛蝕逾千萬

若上址以8000萬元賣出，料為Ken Sir過去三年三度炒爛樓。翻查Ken Sir炒樓績，發覺原來是新地「粉絲」，成也新地，敗也新地。包括於2013年以3050萬元蝕賣上水天籟洋房蝕逾三球，以及早前剛以約3600萬元售出鴨洲南灣一伙低層，持貨五年半連使費實蝕約560萬元，三伙要蝕過千萬。不過Ken Sir戰績不錯，單是2005年以近1.25億元賣出九龍站凱旋門，帳面勁賺逾6000萬元，足夠一單救全家。

全城樓價坐時光機返回從前！樓市不堪一擊，Ken Sir蝕放中的峻弦，屋苑一伙海景房劈出血，樓價回到六年前追貼海嘯價。利嘉閣高級經理鮑允中指出，五座中高層A室三房，望海景，實用1230方呎，建築1555方呎，早前叫價2100萬元，隨市況轉差劈540萬元或26%，劈至1560萬元終售出，實呎12683元，建築10032元。同座15樓以下低層A室，2011年造價1691萬元，買運數年高層平過低層逾一球。原業主於2009年10月以1559萬元一手買入，帳面僅賺一萬元，扣除釐印費及佣金等開支後，倒輸約70萬元。為屋苑半月內兩度蝕讓。

太古城兩房則王僅賺萬三

藍籌王鯽魚涌太古城隨市況轉差身價大跌，兩房則王更「豆腐渣」式呎價。美聯物業首席高級營業經理吳肇基表示，天星閣低層E室兩房則王，實用580方呎，買家於2013年1月以717萬元買入，剛坐滿稅監（SSD額外印花稅）即放盤兼放租，噏價760萬元，叫租2.15萬元。單位一度短租數個月，近日交吉後以760萬元沽，重返半年前價位，三年樓價升幅僅6%，嚴重跑輸通脹，七除八扣後實際只賺約1.3萬元，三年賺幅僅等同一個普通打工仔月薪，太古城向以升值王見稱。



▲譽為補習天王Ken Sir繼早前蝕沽鴨洲南灣後，近日將牛池灣峻弦天池屋以8000萬元出血價包三車位蝕放沽出，該單位原噏價一億元

▲牛池灣峻弦電腦效果圖

，賺幅僅贏粒糖屬屋苑罕見。

首28日註冊2895宗創新低

上述單位屬太古城兩房則王，廳房巨大，去年高位迫近千萬。吳指出，同座低層H室兩房則王，實用面積580方呎，去年七月造價968萬元，是次成交價低21%或兩球。屋苑本月錄得13宗買賣，已超越12月全月11宗。

據美聯物業綜合土地註冊處資料顯示，本月首28日整體物業（包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工商舖、純車位及其他等）註冊量合共錄2895宗，估計全月最終僅逾3000宗。翻查自1991年以來的紀錄，今月註冊量將低於2008年11月金融海嘯爆發後的3786宗，創紀錄新低。整體物業註冊量歷來只有兩個月低過4000宗水平，除了上述的2008年11月外，另一次為2014年2月份3987宗，今年首月將會是第三次。

海柏匯帝匯豪庭齊錄首宗捷訂

【大公報訊】恒地（00012）上周打仔開賣的長沙灣海柏匯及西半山帝匯豪庭，齊錄首宗捷訂，兩伙被發展商沒收約152萬元訂金。成交紀錄顯示，海柏匯五樓B室，實用204方呎，訂價333.4萬元，折實最平296.7萬元，屬上星期六發售70伙中唯一三球有找單位，呎價14544元，不過買家採用180天成交分期付款，折實成交價303.394萬元，但最終捷訂，未有簽訂正式買賣合約，被發展商沒收5%訂金，涉約15萬元。扣除上述捷訂單位，該盤至今累售13伙。至於上周日發售的帝匯豪庭，買家當日以2735.3萬元買入15樓C室，實用面積1179方呎，最終亦未有簽訂正式買賣合約。

約，已支付的5%訂金約137萬元被發展商沒收，後者連隨加價3.9%至2841.4萬元，呎價2.41萬元。恒地兩伙共殺約計152萬元。

樓市兩極，二手劈出血，貴價新盤有市場。市場消息指出，新地（00016）元朗爾巒兩座洋房獲一買家斥9000萬元掃入，兩洋房面積分別2520及1843方呎，價單定價分別約5396萬元及逾3794萬元，呎價分別21413及20588元，一齊以成交紀錄冊作準。

另長實（01113）高級營業經理對海倫指出，荃灣昇柏山昨推65個單位發售，賣出50個，售價由129至153萬元不等。

惟美國最新經濟數據依然未如理想，兩極因素令金價好淡爭持，按日微升0.8美元至收報每盎司1116.4美元，全個星期計升幅約1.8%，而總結一月份環球股市出現強調整，不少資金流入貴金屬商品避險，刺激金價按月反彈5.3%，扭轉連續兩月的弱勢，而白銀期貨按月亦上升3.2%至上周五收報每盎司14.243美元。

另外，全球最大黃金交易所買賣基金SPDR，截至上周五為止總持倉為2151.6萬盎司，較對上一周淨增16.25萬盎司，並連續四個星期錄得淨流入，反映不少資金月內回流至黃金商品避險。分析認為，美國經濟數據表現欠佳，從而令美國加息步伐可能較預期慢，加上環球股市持續大起大落，對金價而言均是利好的訊號。

石油部長透露，沙特及俄國可能減產後，外電引述俄羅斯能源部長表示，將於石油輸出國組織（OPEC）在二月舉行會議，商討共同減產計劃。不過，至少四名OPEC成員國代表否認有關說法。另外電引述另一位伊拉克官員指，不會參與油組的減產行爲，並計劃未來數月增產。

金價月彈5.3% 挽兩月弱勢

貴金屬商品方面，雖然股市上揚，以及油價續彈

期油守33美元 月跌9.2%

【大公報訊】記者郭文翰報導：市傳多國可能聯手減產，加上日本推負利率措施，刺激國際油價連升三個交易日，紐約期油上周五再試35美元，惟仍無功而還，最高見34.4美元，收市報每桶33.62美元，按日漲1.2%，全周升幅擴大至4.4%，不過，總結今年一月份受供應過剩及美息回升等因素影響，油價按月亦跌9.2%，並連續三個月下行。倫敦布蘭特期油單日亦抽高2.5%至收報每桶34.74美元。

全球石油供應過剩問題可望出現轉機，據伊拉克

道指飆396點 恒指ADR僅跳5點

【大公報訊】記者李永青報導：日本央行加碼寬鬆措施、部分美國上市公司業績理想，加上美國去年第四季經濟增長遜預期，引發市場憧憬聯儲局減慢加息步伐，美股隨外圍造好，道指及標普500指數均升逾2%，道指更以全日最高位收市，升396點至16466點；納指升107點至報4614點，而標普500指數則升46點至1940點。然而，港股ADR指數升幅不及美股，僅升5點至19688點，且多隻中資股ADR股價受壓。

道指高開後走勢向上，尾市升幅擴大，升過最多396點，並以全日高位收市，30隻道指成份股全線造好。同時，科技股表現較佳，帶動各類股份全面上揚，反映投資者恐慌情緒的波動指數跌近一成。總結一周，美股三項主要指數都錄得連續第二個星期上升。道指升2.3%。標普500指數升1.7%，納指升0.5%。回顧

一月份表現，道指跌5.5%，為2012年5月以後最差的月份；標普500指數跌5.07%，而納指跌7.9%，為2010年5月以後最差月份。

Schwab Center for Financial Research董事總經理Randy Frederick指出，美國經濟疲弱，相信令聯儲局更難於加息；Danske Invest首席分析師Bo Christensen表示，很多人認為日本央行可說是拯救全球股市，但是其實該央行只是後知後覺，相信單靠上述消息，難以推動大市進一步造好。

美股個股方面，微軟上財政季度營業收入和盈利都高於預測，刺激微軟股價上升5.83%至55.09美元，而多家金融機構亦立即唱好微軟，瑞信將其目標價從60美元調高到62.5美元；亞馬遜上季營業收入和盈利都低於預測，拖累股價大跌48.35美元至587美元；臉

譜（Facebook）上季財報表現優於市場預期，股價突破100美元關口，收報112.21美元，升3.1美元。

港股ADR上周五表現 (單位：港元)

股份	ADR股價	比香港收市價
騰訊(00700)	145.84	+0.94
滙控(00005)	55.10	+0.60
中石化(00386)	4.38	+0.05
中石油(00857)	4.76	-0.01
中海油(00883)	7.90	-0.02
港交所(00388)	170.27	-0.03
中移動(00941)	84.78	-0.92
友邦(01299)	43.17	-0.37

▼外圍造好，道指及標普500指數均升逾2%，美股隨之上升。圖為投資者交易員在交易室工作。



虧損的主因。該公司行政總裁John Watson指出，已經採取一切可行措施，確保盈利改善與現金流充裕。

至於惠而浦，去年第四季度淨利潤按年升122.22%至1.8億美元（14.04億港元），若撇除匯率因素，上季收入升4%，經營邊際利潤率由4.7%升至6.9%。該公司行政總裁Jeff Fettig預期，美國市場今年保持強勁，抵銷巴西、俄羅斯與中國市場的疲弱，預測今年每股盈利將有14至22%增長。

另外，施樂公司亦公布截至去年底三季業績，純利升43%至2.85億美元（約21.8億港元），每股盈利27美仙，經調整後每股盈利32美仙。期內營業額倒退8%至46億美元（約358億元），是連續15個季度出現銷售倒退。

施樂預計，第一季每股收益5至8美分，調整後每股收益21至24美分。

樓市最壞時期未到

本港經濟敗象逐步顯現，加上一六年開年不久爆發環球股災，本月港股暴跌了一成二，市值損失近三萬億港元，殺傷力超出預期，本港經濟與金融大環境出現戲劇性惡化，重創樓市買家入市信心。

本港經濟走下坡

由於本港經濟下行壓力增加，醒目的二手樓業主必須盡快降價求售，劈價幅度會愈來愈狠，樓市最壞時期還未到來。

事實擺在眼前，本港經濟基本因素發生變化，一是去年外貿出口下跌百分之一點八，比六年來最差。二是去年貨櫃碼頭吞吐量跌幅擴大至百分之九點五，全球排名降至第五位。三是去年訪港旅客下跌百分之二點五，而去年全年零售銷售總值見紅的機會也很大。上述現象正是本港經濟走下坡的重要表徵。

劈價愈來愈狠

事實上，本港失業率最快在今年首季掉頭回升，零售、酒店與貿易行業職位已開始見到流失跡象。在這環境下，今年整體工資升幅必定比預期為低，個別行業更會停滯不前，甚或出現下跌，樓價跌勢焉有加速之理？

羅國偉

最令人關注的是，一手樓供應增加，未來三、四年潛在供應增加至八萬七千個，形成二手樓劈價潮浪接浪。最近新樓盤銷情放緩，迫使地產商降價，以加快銷售速度。同時，有大地產商事先張揚，表明今年會增加推售新盤數量，預計今年一手樓供應會超出去年一萬六千個。

求量不求價，一手樓可能低於市價開售，二手樓價要劈得夠狠，才能獲得買家垂青，本港樓價將延續去年跌勢，回落一至兩成也是等閒事。

特稿

市場避險美匯月升1%

【大公報訊】記者郭文翰報導：環球金融市場一月份經歷大幅調整，市場避險情緒升溫，加上聯儲局去年12月加息，刺激美元幾乎跑贏各主要貨幣。美匯指數按月升近1%，其餘歐元、日圓、紐元等，單日跌幅介乎0.2%至5.3%不等。分析認為，美國加息步伐可能較預期慢，可能削弱持續美元的吸引力，但由於日本負利率可能引發貨幣戰，美元避險功能令匯價帶來支撐，而雙邊因素角力下，相信上半年美匯窄幅波動為主。

美經濟第四季續增長步伐急減，主要受到是消費開支增長放緩，企業投資減少、出口下跌所影響。商務部的初值數字，第四季國內生產總值上升0.7%，是去年第一季以來最疲弱經濟表現，較第三季升幅低1.3個百分點，亦低於市場預期增長0.8%。另外，上季消費開支增加2.2%，增幅低於第三季的3%。與此同時，商業投資於第三季增加2.6%後，第四季減少1.8%，是2012年第三季以來首次下跌。通脹於第四季降溫，個人消費開支物價第三季上升1.3%後，第四季上升0.1%，而期內核心個人消費開支物價上升1.2%，較第三季升幅低0.2個百分點。

另外，美消費信心一月份出乎意料回落，根據密歇根大學的調查，1月份消費信心指數的終值為92，較12月份指數低0.6，是四個月以來首次下跌。經濟師預測，指數於1月會上升到93。另外，現況指數從12月份的108.1，下跌到1月份106.4；展望指數停留於82.7水平。未來一年預測通脹率從12月份的2.6%，下跌到2.5%；未來五年預測通脹率從2.6%上升到2.7%。

分析交易員認為，美國經濟數據偏弱，雖然認為為加息後副作用仍言之早，但現階段估計美國3月加息機會極微，甚至6月份也未必有加息條件。根據聯邦基金利率期貨顯示，預期3月份加息的機會，由一個月前52.6%，降至一周前的26.3%，而目前更進一步跌至只有14%，而6月份加息機率亦由一周前的46%，下降至至少三分之一（30.5%），加息預期冷卻將對美元匯價構成負面影響。

不過，繼歐洲之後，日本出乎市場預期推行負利率政策，甚可能引發新一輪貨幣戰，各國相繼壓低匯價，同時金融市場亦可能出現新一輪波動，市場避險情緒升溫，將會令美元匯價有支持。在兩個背馳的因素影響下，估計美元匯價後市於現水平窄幅上落機會較大。不過，一旦股市再現恐慌，資金持續從新興市場回流至成熟市場，將有可能進一步推高美元。

一月份主要貨幣表現

貨幣	按月升跌幅
挪威克朗	+1.68%
美匯指數	+0.99%
歐元	-0.21%
日圓	-0.62%
人民幣	-1.25%
加元	-1.46%
澳元	-2.88%
英鎊	-3.47%
紐元	-5.34%



▲市場人士相信美匯於上半年是以窄幅波動為主 路透社

巴郡股東大會擬網絡轉播

【大公報訊】外電引述消息人士指出，著名投資者巴菲特的投資旗艦巴郡（Berkshire Hathaway），正計劃首次以網絡轉播其股東大會的過程。巴郡將於今年四月三十日於其總部的內布拉斯加州奧馬哈市舉行股東大會，其股東大會一直被視為投資界之每年盛事，每次都吸引全球數以千計小股東參加。

股東大會的重頭戲是巴菲特與副手芒格（Charlie Munger）在眾多股東前，親自主持的答問環節，並回答來自股東、分析員小組和記者的提問。