

# 映御兩日傳收300票 超額1.7倍

# 滿名山推開放式308萬截客

新界新盤大廝殺！主打上車戶的新地（00016）頭炮元朗映御賣平20%震撼市場，市傳單日收近200票，兩日累收逾300票，超額1.7倍；嘉里（00683）見映御引蛇出洞，旗下屯門滿名山東風好借之下首度推出84伙開放式意圖硬攔，折實最低消費308萬元，呎價9686元，然而仍較映御貴價約3%。

大公報記者 梁穎賢

映御低開同區20%炸散區內樓市，二手及一手成交零星落案，區內滿目瘡痍，買家眼珠幾乎全聚焦該盤。

## 吳生預算逾400萬購映御

該盤昨第二日開放示範單位，氣氛熱鬧，買家魚貫到場等上樓參觀示範單位，樓下電梯大堂長期保持排隊人龍，示範單位及展覽廳更迫到爆，人龍圍繞半層寫字樓打蛇餅，大批睇樓客拖男帶女到場，現場不乏外籍人士，幾乎插針不入。

睇樓客吳生稱，本身與家人同住，睇中映御兩房擬買入新婚後用作分支，預算400多萬元，未有考慮其他新盤，對新地品牌有信心。

市場消息指出，映御開價吸引，300萬元有找打動不少餓盤已久的上車客，隨着參觀踴躍，登記反應亦漸入佳境。

市場消息指出，映御單日收近200票，兩日累收逾300票，超額1.7倍，另錄得逾6000參觀人次。

## 嘉里籲減辣體恤換樓客

映御「機不可失價」成功引蛇出洞，大量買家湧現，嘉里果然機不可失，旗下滿名山藉勢首度推出開放式單位實行硬攔映御客源。嘉里執行董事朱葉培指出，滿名山昨日加推新一張價單，涉及110伙，包括首度曝光的84伙開放式單位，發展商提供多種優惠，包括一加二按揭最高借90%，較早前最高85%略增、180日付款可減6%，以及從價印花稅津貼，名額50個。

其中最低消費的滿庭九座二樓F室，面積318方呎，定價341.8萬元，扣減6%及印花稅優惠後，折實308.03萬元，折實呎價9686元，較映御最平入場費的二座二樓N室280萬元及呎價9372元，映御價格依然略平約3%。

朱葉培認為，滿名山價錢具競爭力，強調選擇刻下推出開放式單位，一切盡在計劃中，絕非刻意安排截擊對手，期望近日股市回勇可望刺激樓市。項目累售超過360伙，套現約22億元，投資者及用家各佔一半。

對於近日掀起的減辣爭議，朱葉培屬支持派，



◀映御展覽廳迫爆。新地代理業務部總經理張卓秀敏（左）及高級項目經理（銷售）林青龍



▲朱葉培（左）及嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊，合作推介滿名山

坦言冀望政府應考慮減辣，備受按揭成數所限及壓力測試要求嚴格，換樓客更是夾在中間，買不去又買不到大樓，簡直左右為難，希望政府可給予體恤。

## Mount Nicholson接五標書

另一方面，被喻為今年最貴重的超級豪宅Mount Nicholson，身價隨時挑戰山頂紀錄的六號洋房，昨日正式截標。發展商會德豐地產公布，市場反應正面，共收到五份標書，發展商表示十分滿意，正根據內部程序審核標書細節，預計今日揭盅。市場盛傳2014年以6.9億元買入白加道28號7號屋的內地富豪錢雷峰（外號錢多多），亦有份入標，但只屬市場消息未能作實。

## 太古城兩房劈一球沽818萬

【大公報訊】記者梁穎賢報道：藍籌王鯽魚涌太古城單房劈價，新近再有兩房劈足一球以818萬元易手，實呎1.4萬元，較高位秣17%，重返2014年8月低位。

美聯首席高級營業經理吳肇基指出，建安閣高層A室兩房，建築675方呎，實用580方呎，屬遺產貨。業主今年一月放盤叫920萬元，前後累劈三口價至858萬元，埋門再劈40萬元，前後共減102萬元，以818萬元易手，實呎1.4萬元，建呎1.2萬元。安盛台寧安閣低層E室同類貨，本月初造價835萬元，今次建安閣高16層、坐向東及望正內園景更優實價實平17萬元，業主不惜以極罕實價實價實平17%。業主1987年6月以70.8萬買入，帳面賺747萬元或10倍。

同區南豐新邨吞蛋19日終告開齋。利嘉閣地產逸禪園一行高級經理吳玉蘭指出，南豐新邨五座高層D室，實用及建築面積分別516方呎及627方呎，望園景，645萬元易手，實用面積呎價折算約1.25萬元，建築面積呎價10287元。

據了解，原業主於2011年4月份，以467萬元購得，現轉手帳面獲利178萬元，持貨近五年物業升值約38%。吳玉蘭續稱，上址屬屋苑本月首宗成交。目前，屋苑約有39個單位放售，最低「入場費」由售價約490萬元起。



▲油價下跌，亦促使資金繼續流入金市  
路透社

## 美庫存創新高 油價跌穿30美元

【大公報訊】記者趙建強報道：雖然美國營運的鑽油台連續九周減少，跌至413座的六年新低水平，但是美國原油庫存卻再創新高，截至12日按周增加210萬桶至5.041億桶，是有紀錄以來最高存量，拖累紐約期油跌1.13美元或3.7%，報每桶29.64美元。油價下跌，亦促使資金繼續流入金市，紐約期金連續第三日上升，以每盎司1230.8美元收市，升4.5美元。

美國能源資訊署（EIA）美國時間上星期四公布，截至2月12日美國原油庫存再創新高，按周增加210萬桶，按年更大幅增加7850萬桶，至5.041億桶的歷史高位，抵銷了營運鑽油台連續減少對油價的支持作用，繼續利淡油價，上周五油價調頭向下，除紐約期油外，倫敦布蘭特四年期油收市亦下跌3.7%或跌1.27美元，報每桶33.01美元。

市場擔心，即使石油輸出國組織（OPEC）等國家達成凍結產量協議，短期內相信亦未必能令油市供過求的情況有顯著改善，全球原油供應過剩問題未能解決，再度拖累油價急挫。

此外，零售銷售數據表現亦未如理想，多倫多S&P/TSX綜合指數結束連續四個交易日升勢，上周五調頭向下，收市報12813.40點，跌117.96點，撇除一假期休市，S&P/TSX綜合指數一度受到油價帶動，在四個交易日總共累升432點或3.5%。

根據石油服務公司Baker Hughes公布，美國運作中的鑽油台本周減少26個，是連續第九個星期減少，數量下降至413個，與去年同期比較也已減少了606個。

油價下跌，資金繼續流入金市避險，金價連續三日上漲，四日期金再升4.5美元，收市報每盎司1230.8美元，黃金今年以來更已大漲16%。數據顯示，黃金支持的交易所交易產品持倉量，上週四已錄得連續第六個交易日增加，達到1615.4噸，為去年五月以來最高紀錄。



▲日圓邁向連續三周上漲，預料可創下五個月來的最長連漲紀錄  
路透社

## 日圓二月至今已漲7.2%

【大公報訊】油價下跌，繼續推動日圓走高，日圓邁向連續三周上漲，預料可創下五個月來的最長連漲紀錄，而因市場猜測歐洲央行將在下一月的會議上擴大刺激計劃，日圓兌歐元亦連續走高，截至昨日兌美元升至112.46，歐元則升至125.34。日圓在二月至今已取得約7.2%的漲幅，有望交出2008年10月以來的最好單月成績單。

分析稱，石油庫存繼續增加，改變了市場的情緒，使歐元兌日圓出現下跌，也令美元兌日圓承壓。

分析指出，在持續數周有關全球經濟成長放緩的疑慮中，日圓卻是主要的受益者，有投資基金表示，在一個避險氛圍濃厚的市場，避險資金選擇流動性最好，且擁有經常帳順差的日圓屬正常舉動。

不過，市場亦關注這種強勢是否能夠持續，如高盛早前即重申，對日圓年底匯率將比目前水平低超過15%的預測。分析指，日本央行寄望透過貨幣政策，引導日圓進一步貶值以加強出口，帶動日本經濟復甦，因此若日圓持續走強，日本央行出手阻升的可能性將越來越高。

## 好孩子研購Mayborn Group

【大公報訊】外電報道，包括好孩子國際（01086）在內多家公司，正研究收購幼兒奶粉生產商Mayborn Group。若收購成功，可為Mayborn持有人英國私募基金3i帶來超過3.5億美元（約27.3億港元）的收益。

消息人士指出，好孩子收購一事仍然處於洽談階段，由於除好孩子外，亦有數間亞洲公司及基金均表示對Mayborn有興趣，故收購一事遲遲未有最終決定。好孩子、3i以及Mayborn的代表均未就事件作出回應。

## 印度勞工成本低於中國

【大公報訊】近年來，中國生產成本持續上漲，削弱了眾多在內地設廠港商的利潤，促使他們尋找另一個生產基地。雖然東南亞不少國家可供選擇，但香港貿易發展局最近前往印度實地考察，發現印度具備不少優勢，包括：印度產品在海外主要市場繳納的關稅較低，而印度勞工成本遠低於中國。

### 生產出口往歐美關稅較低

這次對印度的實地考察包括參觀工廠，而受訪的製衣廠商不約而同地指出，由於該國服裝生產商的產品質素普遍比外國進口商要求的標準為低，因此他們大部分都專注於國內市場。儘管如此，很多印度大型出口商已成功與國際買家建立業務聯繫，其中包括百貨公司、零售連鎖店和品牌等。截至2014年的4年間，印度服裝出口年均增長12%，高於中國的9%，與孟加拉的13%相差不多，但較越南的17%略為失色。

考察所見，印度擁有原材料的優勢，也有不俗的垂直整合前景，是一個強大的服裝出口國，而製衣等勞動密集型製造業若要搬廠，該國也是值得考慮的地點。

同時，搬廠的另一個重要考慮因素，是海外市場對有關國家的製成品所徵收的進口關稅，以及該國有否簽訂降低進口關稅的優惠貿易協議。印度在亞洲一向十分活躍，致力在區內外簽訂自由貿易協定，包括與歐盟進行自由貿易協定談判。例如，歐盟對印度紗

織品所徵收的進口關稅率，由0%至5%不等。此外，美國對印度紗織品徵收的進口關稅率為0%至2.7%。因此，在印度設廠生產出口往歐美，可獲較低關稅。

至於勞工成本，印度亦遠低於中國。最低工資方面，在印度新德里附近的哈里亞納邦（Haryana）和西岸的古吉拉特邦（Gujarat），非熟練工人每月基本工資約110美元，這是按每日工資分別為276和1292印度盧比（約4.1至4.4美元），每月25個工作日計算，不包括津貼。

雖然與緬甸（67美元）和越南（107至156美元）等一些東南亞國家相比，印度工資並非特別低，但是卻比廣東省的最低工資低很多。現時深圳是310美元（2030元人民幣），廣州和東莞分別是288美元（1895元人民幣）和1229美元（1510元人民幣）。此外

## 中小企冀降稅率延貸保計劃

【大公報訊】記者李永青報道：新一份財政預算案在本月24日公布，特許公認會計師公會及總會理事會委員黃宏泰表示，保守估計政府最少有700億元財政盈餘，應該投放改善營商環境。

黃宏泰又說，香港對上一次檢討稅制，已經是30多年前，故認為是時候再檢討，只是若然新增稅種，政府就需要在其他地方減稅。

值得注意的是，印度非熟練、半熟練和熟練工人之間的最低工資，差別不太明顯。印度廉價勞動力供應充裕，可滿足勞動密集型製造業從華南搬廠到該國的基本條件。

### 零售總值料達6000億美元

同時，印度不僅是生產基地也是大有潛力的市場，因印度是世界第二人口大國，消費人數龐大，其非必要開支隨着經濟強勁增長而不斷增加。現時，印度零售市場總值估計約達6000億美元，預計年均增長12%，到2020年達到10000億美元。

目前印度零售市場由無組織零售商佔主導地位，佔整體90%。然而，零售業正快速發展，中產階級消費者不斷壯大，而且願意並有能力使用質素更佳的产品及服務，並有越來越強的品牌忠誠度，因此預料有組織零售業將繼續擴大。因此，港商可考慮利用印度作生產基地出口海外之餘，亦可同時開拓印度零售市場。

香港中小企業聯合會永遠榮譽主席劉達邦則表示，期望政府降低中小企的稅率，延長對中小企的1000億元貸款擔保計劃，並進一步降低申請門檻。

立法會批發及零售界方剛亦表示，希望銀行放寬中小企的貸款申請，以免出現結業潮，又指市面的人流大減，如果政府不解決內地及香港矛盾，零售業界將難以經營。

## 市場憂再加息 美股呈偏軟

【大公報訊】記者李永青報道：上月美國消費物價指數按年升1.4%，略高於市場預期的升1.3%，但油價再度下滑，美股出現整固，標普500指數收市跌不足1點，報1917點；道指跌21點至16391點，而納指則升16點至4504點。累計一周，道指升2.6%，標普500指數升2.8%，均是去年11月20日以來最佳單周表現，納指升3.9%，更是去年七月以來最佳。

國際油價再度下跌，加上數據顯示美國通脹有回升趨勢，觸發市場擔心聯儲局今年再加息，利淡道指和標普500指數的表現。

U.S. Bank Wealth Management投資總監Terry Sandven表示，大市連升數日後，上周五出現整固氣氛，投資者需時間評估油價是否已經見底，以及藍籌上季業績的表現。

對於加息的意見，克里夫蘭聯儲銀行行長Loretta Mester表示，其個人並非負利率的擁護者，且預測政策會逐漸收緊而不是降息。利率會逐漸走高，而不是走回頭路，但拒絕透露下月議息會不會支持再加息。

Loretta Mester表示，目前沒有證據顯示金融市場動盪和油價下跌影響美國經濟前景，預計今年美國就業市場將保持強勁，足以繼續令失業率下跌，支持薪酬在更廣泛的範圍加快上升，並相信當油價和美元回穩，美國通脹將重回2%聯儲局的目標水平。

個別股份方面，業績欠佳的零售商Nordstrom，被多家金融機構調低目標價，其中美國銀行美林將其目標價從45美元調低到42美元，令其股價急挫3.53美元，收報49.19美元；同樣業績下滑的農業設備供應商Deere，股價跌3.33美元至77美元；被多家金融機構調高目標價的應用材料，股價造好，升1.21美元至18.38美元。

同時，高盛將Wal-Mart的目標價從58美元調高到62美元，刺激其股價升0.55美元至64.67美元。

另外，港股ADR指數亦表現疲軟，跌83點報19202點。即將公布成績表的滙控（00005），其ADR股價折合港幣為50.05元，較香港收市價跌0.2元；中石化（00386）跌0.01元至4.37元；中移動（00941）則升0.16元至84.51元。



▲國際油價再度下跌，加上數據顯示美國通脹有回升趨勢，觸發市場擔心聯儲局今年再加息