

# Mount Nicholson

# 六號8.3億沽冠全港 面積近萬呎 呎價近九萬

踏入猴年，九倉（00004）及南豐合作的山頂疊歌信山道Mount Nicholson率先響頭炮，逆市締造洋房神話。該項目率先招標「試水溫」的六號巨無霸洋房，在五名買家入標逐鹿下，最終以8.3億元售出，打破了山頂普樂道10號四年前創出的八億元紀錄，登上全港最貴屋苑式洋房寶座，折合實呎近8.8萬元。

大公報記者 林惠芳

儘管上車盤不斷領跌大市，但山頂及南區向來是本港樓價最貴地段，仍然逆市刷新天價。會德豐負責銷售的Mount Nicholson，打頭炮以招標方式發售的六號洋房，上周六截標共獲五份標書，發展商審核標書後，昨天火速公布洋房以達8.3億元售出，實用呎價87784元，發展商表示對售價滿意，展望後市樂觀。

## 作價破「天比高」紀錄

Mount Nicholson六號洋房實用面積達9455方呎，為屋苑面積第二大的洋房，亦屬近年市場上面積最大的洋房供應，除了面積「巨無霸」外，物業附設特大前後花園共6188呎、地庫車場達1728呎、還有一個面積1530呎的天台及平台，為配合矜貴地位，洋房備有獨立升降機及冷暖水泳池等，並擁維港景色及翠綠山巒環抱，花園及庭院更由國際著名園景設計師Olin打造。

由於今次招標的六號洋房坐落山頂超級豪宅地段，物業面積又接近一萬方呎，業界對其造價普遍寄予厚望，一如市場所料，該洋房終以8.3億元售出，打破了影星周星馳及菱電持有的山頂普樂道10號「天比高」洋房於2011年造出的八億元紀錄，登上本港最貴屋苑式洋房寶座。若以呎價計，六號洋房實呎近8.8萬元，未能打破普樂道10號造出的每呎逾13萬元紀錄，較白加道28號已售的五幢洋房呎價9萬至10萬元亦略低。

## 山頂超級豪宅有市場

地產界人士指，今次售出的六號洋房面積近一萬方呎，較白加道28號最大面積的洋房近6900方呎要大一截，不能相提並論，他認為Mount Nicholson如此巨無霸洋房，在淡市下能造出近九萬元的呎價，在現市況成績已算不俗，反映山頂南區超級豪宅有價有市，相信對發展商加推有指標作用。

資料顯示，被喻為超級豪宅的Mount Nicholson，項目地皮由九倉及南豐合組財團，於2010年以104億元投得，每呎樓面地價逾3.2萬元。

Mount Nicholson劃分三期發展，第一期共有17幢洋房，實用面積由7042至9950方呎。



▲山頂Mount Nicholson劃分三期發展，第一期共有17幢洋房

## 十大全港最貴屋苑式洋房排名 (按成交額計)

成交日期	物業名稱	實用面積(方呎)	成交價(億元)	實用呎價(元)
2016年2月	山頂Mount Nicholson 6號屋	9455	8.3	87784
2011年6月	山頂普樂道10號(前天比高重建項目)	5989	8	133578
2013年11月	山頂白加道28號8號屋	6863	7.4	107825
2014年1月	山頂白加道28號6號屋	6856	6.98	101809
2014年1月	山頂白加道28號7號屋	6847	6.90	100774
2010年8月	南區赫蘭道11號屋	10977	6.60	60126
2013年2月	山頂歌賦山道3號	5145	6.50	126336
2013年11月	山頂白加道28號3號屋	5706	5.38	94287
2013年12月	山頂白加道28號2號屋	5692	5.38	93113
2015年2月	山頂TWELVE PEAKS 6號屋	4241	5.06	119323

【大公報訊】新盤低開，新界區二手紛紛大獎價「迎戰」，刺激十大屋苑交投反彈40%至七宗，市場焦點落於新界區，其中天水圍嘉湖山莊過去周末錄四宗成交，佔十大屋苑逾半，包括上周於元朗新盤開價後被捷訂的三房戶，剛減價至398萬元重售，實呎6258元。

據中原地產統計，十大屋苑於過去周末共錄七宗成交，按周上升兩宗或40%，惟成交量已連續六周出現個位數，且焦點普遍落於新界區屋苑。中原地產分行經理黃懷恩稱，嘉湖山莊樂居4座高層A室，實用面積636方呎，上月以406.8萬元售出，上周五元朗新盤映御開價後，即遭買家捷訂，業主重新放盤，昨天減價至398萬元沽出，較最初售價調低2.2%。據了解，嘉湖山莊過去兩天錄四宗成交，按周增加一宗，平均實用呎價按周回落2.3%至6300元。

其餘新界屋苑亦頻錄減價，祥益地產營業經理黃慶德透露，新屯門中心4座中層A室，實用面積501方呎，放盤一個月劈價70萬元賣出，成交價330萬元，實呎6587元，成交價重返2014年價位。另世紀21高級分行經理梁榮貴指出，馬鞍山新港城L座高層6室，實用面積338方呎，以394萬元售出，為今年屋苑第二次失守400萬元。

此外，大埔嵐山月租創屋苑新低，消息指，嵐山二期1座低層A室，實用196方呎，採開放式間隔，以6000元租出，比市價約7000元低14%，創全屋苑入伙以來新低，實用呎租30.6元。據了解，嵐山一及二期共有約50伙放租，其中二期入伙約一個多月，最細開放式單位叫租6800元起。

## 映御收逾650票超額五倍

【大公報訊】以平逾20%姿態登場的新地(00016)頭炮元朗映御，市傳過去兩天收票超650張，以首張價單計算，超額認購五倍，發展商稱最快日內公布銷售安排，考慮短期內加推。

主攻上車客的元朗映御以折實價280萬元起開賣，低開同區20%，吸引大批用家關注，樓盤過去兩天開放示範單位氣氛熱鬧，截至昨晚累積近二萬人次參觀，樓下電梯大堂長期保持排隊人龍，參觀人士由三樓禮賓接待處等候至映御示範單位，所需時間平均達20至45分鐘。發展商表示，已盡量加快人流速度，務求方便參觀人士。

新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，映御最快日內公布銷售安排，並考慮短期內加推單位應市。對於兩個新居屋項目及房協的綠怡雅苑開始派發申請表，她回應指，資助出售房屋跟私樓是兩個市場，加上新地品牌，所以不擔心構成競爭。

資料顯示，該盤上周五公布價單，首批108伙，其中開放式單位折實280萬元起，平均折實呎價10138元。

# 離岸人民幣市場的匯率預期管理

## 人民幣 觀察

中銀香港高級經濟研究員 應 堅

### 一、如何看待春節期間CNH反彈

今年元旦後CNH先承受貶值壓力，春節前又突然轉為反彈，從2月2日至15日，升值1271基點（升幅為1.9%）。反彈的主要原因有：

（1）美元匯率指數由高回落，CNH反彈順勢而為。二月初美國公布了幾個並不重要的指標，美聯儲官員便連續發表鴿派言論，預示美國加息步伐將放慢。美元對歐元、日圓大幅貶值。離岸人民幣市場沽壓減輕，並借勢反彈。

CNH在內地及香港春節假期前的3日便反彈566基點，沖淡了做空人民幣的投機氣氛。春節期間，美元繼續走弱，儘管內地及香港外匯市場在春節沒有交易，但歐美市場也不見較大規模拋盤；

（2）內部因素亦給了CNH反彈一定的支撐。節前公布的一月份外匯儲備，環比減少995億元，少於12月份降幅，有利於春節期間CNH跟上其他國際貨幣的反彈。15日內地公布貿易數據，進出口負增長加大，本不利於CNH走強，但市場更關注貿易順差進一步擴大的信息；

（3）媒體渲染國際炒家做空人民幣的力量，一旦其他條件不配合，未必能夠左右市場局面。離岸人民幣外匯交易對人民幣有真實需求的機構為主，811後國際炒家多了起來，近期一些主流媒體頻繁報道對沖基金做空人民幣。但估計國際炒家只佔市場一小部分，做空人民幣還是要借助其他市場力量。對沖基金一邊加大做空倉位，一邊唱衰中國經濟及人民幣匯率，充分利用較負面的市場情緒，鼓勵更多市場力量跟進，形成更大的拋售壓力。春節假期，不少市場參與者撤離，市場氣氛又不利於做空人民幣，國際炒家難以翻盤。

回顧此輪CNH反彈，應該存在技術性反彈的要求。美元強勢實際上已透支了美國加息預期，一旦預期難成事實，美元匯率指數迅速回落，歐元、日圓及人民幣所受壓力均獲得釋放。1月29日至2月11日，美元匯率指數下跌4.1%，歐元和日圓分別反彈5.1%和7.2%



▲中國有能力繼續保持人民幣匯率在合理均衡水準上的基本穩定

路透社

，CNH只升值接近2%，還是比較溫和的。目前看來，CNH反彈未必是趨勢性的，仍在前期形成的一個技術性空間內波動，大致在6.5至6.6之間。

### 二、人民幣匯率預期管理的重要性

人民幣國際化時間不長，CNH市場形成也才五年。IMF接納人民幣為SDR籃子貨幣，人民幣國際化取得階段性進展。但離岸人民幣市場只是一個新建立起來的市場，與美元及其他國際貨幣離岸市場相比有不小差距。不僅市場規模、產品結構、市場參與者，市場預期也不一樣。

主要表現為一邊倒的市場預期。在CNH市場形成之前，在岸市場人民幣匯率呈現單邊升值態勢。CNH形成後大致跟隨CNY變化方向。2014年以後，人民幣匯率逐漸進入雙向波動，但市場參與者似乎還沒有全適應。

去年，新的一邊倒出現，單邊貶值預期佔據上風。不僅進出口商不願持有人民幣，或在衍生品市場對沖人民幣貶值風險，而且越來越多國際炒家進入市場

，大肆做空人民幣。各種市場參與者步調一致，形成更強的市場力量。

反觀歐元及日圓對美元匯率，即使美國加息之前會急貶兩成以上，市場情緒是穩定的，未見一邊倒市場預期及操作。不管匯率是升是貶，多空雙方始終都在角力，看漲及看貶的對沖行為同時存在。定價的基礎是利率平價，更深一層是各國貨幣政策之間的博弈。宏觀基本面的重要資料都會引起市場參與者的不同解讀，影響匯率變化方向。央行無須頻繁介入市場，只有當匯率變化與政策調整方向嚴重不一致，或對宏觀經濟造成不利影響時才會出手。

離岸人民幣市場仍存在不理性的市場預期，由利率平價決定均衡匯率不容易實現。事實上，人民幣成為國際貨幣，具有雙重特徵，既有美元、歐元等主要國際貨幣的趨穩性，又有新興市場貨幣的波動性。而且，中國作為最大的新興市場國家，市場視人民幣為新興市場貨幣的代表，認為CNH的變動方向及方式，應與其他新興市場貨幣保持一致。

我們看到去年以來幾個主要金磚國家貨幣貶值幅度達到四至六成，若以此為參照，國際炒家做空人民

幣的空間確實很大。在一邊倒貶值預期下，任由市場因素主導離岸定價，不排除CNH也跳水式調整，故現階段離岸人民幣市場調控及預期管理十分重要。

### 三、近期內地加大預期管理及其效果

811後針對離岸市場上國際炒家惡意做空人民幣，內地監管機構予以堅決回擊。內地亦加大了預期管理力度，不斷向市場釋放穩定市場情緒的信號。1月28日，李克強總理與IMF總裁拉加德通話時強調，中國有能力保持人民幣對一籃子貨幣基本穩定，將保持人民幣匯率在合理均衡水準上的基本穩定。2月3日，美國財政部發表聲明稱，其財長與汪洋副總理通電話，強調人民幣匯率有序、透明過渡到市場調節機制的重要性。

汪洋強調，中國有能力繼續保持人民幣匯率在合理均衡水準上的基本穩定。這些公開信息不僅清晰地傳遞了內地態度，亦反映了國際社會對近期人民幣匯率波動的擔憂。

2月13日，周小川行長在接受財新網採訪時，大篇幅詳盡地闡述了央行對近期人民幣匯率波動的基本看法及態度，對於改變過去一段時間形成的單邊市場預期、穩定市場情緒可能會產生引導作用。

首先是對國際炒家的態度。他坦言投機力量正瞄準中國，利用中國經濟放緩和金融市場波動，聚焦唱空中國。對此，人行「不會讓投機力量主導市場情緒」。

其次是對企業行為的看法，一些企業因市場預期而對結售匯方式及對不同幣種負債管理作出調整，有一定合理性，但從實需角度判斷，當企業需要人民幣資金時，以上調整也就見了底，反過來可成為穩固因素。最重要的是，匯率最相關的經濟基本面，包括經營項目平衡和實際有效率是穩定的，人民幣匯率對一籃子貨幣不存在持續貶值的基礎。

由此，我們相信，此輪國際炒家做空人民幣，主要是在離岸市場製造恐慌心理，根本就不具備與中國經濟相抗衡的能力。由於國際炒家無法通過跨境資金流動渠道進入在岸市場，對人民幣匯率形成機制的影響有限，也限制了國際炒家設計更多連環套做空人民幣。這種在離岸市場做空人民幣，與其在亞洲金融風暴時衝擊東南亞貨幣，當然不可同日而語。

長遠看，隨着人民幣國際化不斷深入及離岸人民幣市場進一步成熟，市場參與者會適應人民幣國際化的基本規律。但短期看，市場情緒是否穩定下來，現在還難下定論。

儘管市場預期開始變化，對CNH後市出現了分歧，有看升的也有看貶的，但這種分化並不穩固，預計要經歷市場的反覆，才能形成相互對抗的兩股力量，令離岸市場CNH的形成更加成熟。總體上，CNH變化可能還會受到市場情緒較大的影響。