

# 居屋綠表炒起 白表搶貨

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘、周穎) 居屋市場在政府宣佈明年起容許每年5,000名白表人士免補地價購買居二市場單位後頓成焦點，居屋搶購潮初現，睇樓量上升幅度以倍數提升外，繼先前居二市場單位成交價被推高後，現時連帶自由市場的居屋亦被搶購，不少單位成交額逾300萬元才有交易，放售業主賺幅以倍數計算。

中原地产分行經理柯勇表示，自政府宣佈白表優惠政策後，各區居屋交投步伐即時加快，自由市場的居屋亦被搶購。其中，最新促成將軍澳居屋英明苑B座低層9室，面積826方呎，3房間隔，剛於自由市場以330萬元易手，呎價3,995元。新買家為同區換樓客，過程中沒有議價，反映出市中心態強。原業主於1999年以138.8萬元連補地價購入上址，現轉手賬面獲利191.2萬元離場，單位13年升值近1.4倍。

## 25年業主放售青泰苑

另一宗逾300萬元的居屋成交為青衣青泰苑。中原地产高級分行經理陳輝麟表示，青泰苑A座中層6號室，面積712

方呎，3房間隔，以自由市場價310萬元成交，平均呎價4,354元。買家為用家。陳輝麟指，原業主於1987年10月以32.9萬元一手購入上址，持貨至今已逾25年，預計扣除補地價費用後，仍然獲利約180萬元。

## 瓊山苑3年升近8成

世紀21富山地產高級經理馮靜宜表示，政府擬放寬白表措施，消息令準買家加快決定上車，以免白表搶高樓價。剛錄得牛池灣瓊山苑低層戶以自由市場價246萬元易手，單位為C座低層4室，面積495方呎，2房間隔。原業主於2009年以140萬元自由市場價購入上址自

住，現以246萬元自由市場價套現離場，平均呎價為4,970元，比市價格高2%左右，持貨3年帳面獲利106萬元，物業期內升值近8成。馮氏續稱，屋苑現時放盤量一般，平均呎價已貼近5,000元水平，叫價上升約2%。

## 屋苑預約睇樓再升逾成

另一方面，政府宣佈白表人士免補地價新政策後，即時活化各區換樓盤，買家觀望氣氛不再，成交步伐明顯加快。中原地产十大屋苑本週六、日錄得963組預約睇樓，數據連升3周，比上週再度上升13.3%。港島區三大屋苑均錄得理想升幅，當中太古城之睇樓氣氛更躍升5成。



青泰苑A座中層6號室以自由市場價310萬元成交，平均呎價4,354元。資料圖片

## 新港城兩房呎價破7千

香港文匯報訊 (記者 周穎) 利嘉閣地產楊震霆表示，新港城四期高層戶成交，並破1998年以來兩房呎價新高。單位為1座極高層3室，建築面積465方呎，兩房開間，作價330萬元，呎價7,097元。賣方於2010年2月以227萬元購入上址，是次帳面賺103萬元離場，升值45%。

屋苑租務個案同樣錄得新高個案。香港置業陳紹周表示，紅磡海濱南岸1座高層G室，建築面積770方呎，3房開間。外籍業主「收匙」後放租即日獲承租，由內地租客以月租2.19萬元承租，呎價約28.4元，創屋苑歷來呎租新高。原業主於5月以665萬元購入，租金回報率約近4厘。

## 珀麗灣港灣豪宅現爭盤

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 馬灣珀麗灣出現多組睇樓客爭一盤情況。中原地产分行經理梁曉陽表示，珀麗灣18座中層G室，面積679方呎，上址日前同時獲兩名客人出價洽購，最終單位以348萬元成交，呎價5,125元。原業主於2008年5月以228萬元購入上址，帳面獲利120萬元，單位升值53%。

另一宗爭盤個案為大角咀港灣豪宅。香港置業張仲賢表示，分行剛促成一宗港灣豪宅499呎單位成交，業主見有3組客同時爭盤，故決定反價8萬元，最終以388萬元成交。單位為8座高層A室，單位面積499方呎，2房間隔，以成交價計算，呎價7,776元。原業主2010年7月以269萬元購入上址，物業升值44%。

## CCL指數連跌二周

香港文匯報訊 (記者 周穎) 中原城市領先指數CCL最新報104.25點，連跌二周共1.15%，按周跌0.72%。中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，反映6月21日美國聯儲局沒有推出第三輪量化寬鬆政策(QE3)，令市場希望落空，出現短暫情緒反應，樓價連續二周輕微下降。

未來走勢上，該行指出，7月16日政府宣佈五千白表進入第二市場，刺激樓市，8月上旬的CCL開始反映。而中國人民銀行第二次減息對樓價的影響，將在下周公佈的CCL開始反映。該行預料樓價將會增添上升動力，第三季尾料上試110點。

## 麗新油塘新盤9月推

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 細價盤持續暢旺，長實旗下將軍澳峻澄再加價加推76伙2房戶，平均即供呎價6,108元，加價約3%至4%，明日推售。而麗新於油塘的OCEAN ONE擬於9月推售，入場費約500萬元。

## 峻澄2房提供「港人」優惠

長實地產投資董事郭子威昨表示，峻澄再加推第7座76伙2房單位，分布于11樓至45樓的C室及D室，建築面積656方呎至697方呎，平均即供呎價6,108元，即供售價由377.9萬元至463.2萬元。

發展商稱，持有香港永久性居民身份證的人士購買峻澄2房單位，可獲價值18,800元優惠，優惠期至明日截止。

麗新於油塘崇信街的OCEAN ONE昨日約見代理了解市況，估計此盤呎價約8,000元。消息指，樓盤計劃於9月推售，項目提供120

多伙，建築面積由600方呎至1,000方呎。

其他新盤方面，由信置等發展大埔白石角盈玥，天賦海灣昨日推出16座17樓A特色單位，面積2,111方呎連1,167方呎平台花園，訂價2,933.5萬元，呎價13,896元，最快明日發售。

## 滙玥未來一周內地推廣

據了解，滙玥未來一周繼續於內地推廣，信置營業部總經理田兆源表示，上周末於上海舉行之投資講座有逾500位擬購港樓人士參與，將安排他們來港視察。該盤於7月首20天累售出逾30伙，套現近5億元，平均呎價8,825元，包括第12座相連單位以3,200萬元沽出。

華置灣仔環環於本周一再售出5伙開放式單位，呎價由約16,100至16,900元，項目累售已推單位逾90%。

## 九肚坪洲地招標 庫房料收32億

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂、周穎) 地政總署昨日推出兩幅住宅地招標，分別為沙田九肚第56A區(B3及4地盤)及坪洲丈量約份地段第678號，8月24日截標。兩盤估計可為政府庫房套現由25.84億元至32.807億元。

## 九肚地盤無限限限量

按賣地章程所指，九肚地盤面積212,051方呎，地積比率1.5倍，但有斜坡問題。項目可建樓面318,076方呎，而且不限限額、限量條款，設計具彈性，市場估值約25.5億至31.8億元，樓面呎價約8,000至1萬元，估計近年曾投得九肚地皮發展的資本策略、信置、嘉里及萬泰等對地皮將感興趣。

中原測量師行執行董事張競達表示，地皮位處傳統豪宅地段，發展限制少，設計靈活，預計可吸引發展商積極

入標。

至於坪洲丈量約份地段第678號地皮，地盤面積55,973方呎，地積比率1倍，可建樓面亦55,973呎，其中34,445方呎建私人住宅，其餘21,528方呎土地則作非工業用途，覆蓋率為50%。業界對地皮估值約3,400萬至1,007億元，樓面呎價則約607至1,799元。

據悉，地皮與今年3月由信置投得的地皮相連，由於地皮面積較細，張競達指，較難發展大型住宅項目，故預計可吸引中小型發展商入標。

另一方面，美聯測量師行董事林子彬稱，早前招標九肚山用地反應理想，是次推出的九肚地皮屬優質地皮，規模較之前同區招標的地皮為大，亦可作低密度豪宅發展，料市場反應不俗。該行估值地皮約31.8億元，每呎樓面地價約10,000元。

責任編輯：黎永毅

## 投資理財

馮強

## 金匯動向

# 歐元調整空間受到限制

歐元本週初在1.2180美元附近獲得較大支持後，其走勢已是略為回穩，並且更一度於本週四反彈至1.2325附近才遇到較大阻力。由於德國議會通過了歐元區救助西班牙銀行業的方案後，市場已認為歐元區財長本週五亦將會同意向西班牙銀行業的重整，再加上歐元近期仍能持穩位於1.2160至1.2180美元之間的主要支持區，這亦稍為有利歐元的短期反彈。

此外，受到市場早已是累積了大量歐元空倉的影響下，部分投資者已是傾向伺機先行回補歐元空倉盤，因此歐元近期的下行走勢亦已相應有所放緩，故此不排除歐元兌美元將會續有反彈空間。

另一方面，美國週四公布的初次申領失業救濟人數顯著增加3.4萬人後，連帶6月份的成屋銷售亦已下跌5.4%，再加上美國大西洋沿岸中部地區的7月份製造業指數

又處於負12.9，並且更是差於市場預期，故此當該些偏弱的經濟數據已反映出美國不振的第2季經濟表現將可能會進一步延續至第3季之後，部分投資者仍認為美國聯儲局依然是有機會推出新一輪的寬鬆措施以協助美國經濟。

## 美經濟數據弱 推量寬機會增

雖然美國聯儲局主席伯南克於本週的發言並沒有明確表示會推出新寬鬆措施，但隨着美國主要的經濟數據均已趨於偏弱的情况下，美元近期偏強的走勢將可能會稍為放緩，這亦較為有利歐元的短期表現。

由於美國偏弱的經濟數據已令美國聯儲局推出新寬鬆措施的機會有所增加，故此油價已於近期顯著出現反彈，而商品貨幣的反彈幅度亦已是逐漸趨於擴大，所以在受到商品貨幣的市場氣氛已是持續好轉的影響下，不排除部分投資者的避險情緒亦

將會有所降溫，這除了是有利澳元兌日圓與及紐元兌日圓等交叉盤的反彈之外，日圓近期的偏強走勢亦可能因此而逐漸放緩。故此隨着日圓的升勢將可能趨於放緩的狀況下，若果歐元兌日圓交叉匯價稍後一旦能持續守穩上月初位於95.60附近的主要支持位，則歐元兌日圓交叉盤將可能會出現一定的反彈幅度，這亦對歐元兌美元匯價構成一定的支持作用。

受到英鎊匯價已反覆走高至本週四1.5735美元附近的1個月高位影響，連帶歐元兌英鎊交叉匯價亦一度於本週五反覆下滑至0.7790附近的3年半以來低位，這亦是引致歐元兌美元匯價一度於本週五反覆回軟至1.2230水平的原因之一。但受到英國6月份的通脹率已是處於兩年半以來低點的影響下，英倫銀行已是條件於第4季進一步擴大其寬鬆措施的規模，故此歐元兌英鎊的跌幅將可能會逐漸受到限制



的情況下，這亦有助歐元稍後的反彈。預料歐元兌美元將反覆走高至1.2400水平。

## 金價料回試1550美元支持大

週四紐約商品期貨交易所8月期金收報1,580.40美元，較上日升9.60美元。現貨金價本週早段受制於1,598美元附近阻力後，已一度回落至1,568美元附近，但受到美國近日公布了偏弱的經濟數據影響，現貨金價的走勢已逐漸回穩，並且更一度於本週四反彈至1,591美元水平。預料現貨金價將暫時徘徊於1,550至1,600美元之間。

## 金匯錦囊

歐元：將反覆走高至1.2400美元水平。  
金價：將暫時徘徊於1,550至1,600美元之間。

## 基金透視 康和投顧

# QE3前市況波動 複合債最抗震

美國聯儲局(Fed)主席伯南克於近日的國會作證中，並未提及市場期待的第三輪量化寬鬆政策(QE3)，僅表示將在適當時機採取措施以刺激經濟，市場猜想7月31日所舉行的Fed會議將可能是一個重要發布時間點，瑞士寶盛指出，若全球經濟持續惡化，Fed很有可能最快在下半年推出QE3。

瑞士寶盛多元機會債券基金經理人Enzo Puntillo指出，歐債問題尚未解決，雖然歐洲穩定基金(ESM)紓困對象可直接為銀行藉以解決部分債務問題，但卻未能改善歐洲經濟衰退狀況。從總體經濟面來觀察，目前全球主要國家除美國外，多數已跌至50以下，50是景氣好轉與衰退的臨界點，若跌至50以下則顯示全球經濟不穩定，PMI數據恐持續惡化。近期包括英國、中國、巴西、韓國等國家紛紛提出降息或量化寬鬆政策以刺激經濟，反映出各國政府對全球經濟的信心不足。

Enzo Puntillo表示，若全球經濟持續惡化，推出QE3的可能性大增，回顧過去美國兩次實施量化寬鬆政策的前一個月債市平均表現，新興市場債券為-6.67%，高收益債券為-8.00%，而複合債券則為-4.27%，相對抗跌。Enzo Puntillo指出，複合債包含新興市場債、高收益債及投資等級債，前兩者波動度相對較大，而投資等級債的波動度較低，市場震盪時能提供下檔保護。目前全球市場渾沌不明，加上適逢月底的Fed會議，預期對債市將帶來影響，相較投資單一債券，持有複合債則相對抗震且具防禦性。

## 應兼顧投資風險與報酬

Enzo Puntillo指出，債券市場已成為目前的投資主流，面對多樣化的債券商品，提醒投資者須兼顧投資風險與報酬合理性，以投資價值評估，目前最看好投資等級債。他同時指出高收益債及新興市場債雖可提供較高收益，但受股市波動影響較大且風險較高；而公債則價格偏貴，美國、德國十年期公債殖利率分別降至1.49%、1.19%，來到歷史相對低點，若考慮到通脹因素之後，許多成熟市場都出現「負」實質利率的現象。

相較之下，投資等級債可提供優於公債收益，風險程度也相對低於高收益債及新興市場債。在目前市場動盪之際，建議投資者在投資組合中納入投資等級債，可從複合式債券或高評等的美元中期債券切入。

# 台股基金宜趁回落建倉

## 投資 攻略

國際貨幣基金組織(IMF)日前表示，將會下調對今年全球經濟的增速預期，加上整體亞股也都瀰漫在增長率趨緩的壓力之下，台灣加權指數開季以來跌了0.58%，而台股基金平均也跌了0.49%。雖然台股大盤周線、日線指標都顯示有能力反彈，但景氣尚未明顯轉佳，使得短期台股難脫離區間震盪格局，因此現階段伺機收集有關板塊建倉，可掌握後市的反彈機遇。 ■梁亨

據基金經理表示，最近外資出現連續10個交易日超賣，顯示資金持續離場，助長指數走勢持續疲軟；然而CMoney的數據顯示，自2009年起，出現過6起外資連續超賣9個交易日的日子，當時大盤最大的跌幅達到12%，但當外資一旦轉賣為買，大盤接下來的一周以及一個月，上升概率是高達8成。

## 估值不便宜 中線前景仍佳

即使日前高盛亞洲策略分析師指出，台股目前大盤13倍市盈率，已高於亞股的10倍，也較2003年以來的歷史平均水平為貴，將台股短期的評級由中立下調到審慎、減持；但隨着國際經濟第四季好轉，在預期台股今、明年每股盈利還有超過20%以上增長外，該行給予加權指數未來12個月的8,500點的目標，即尚有超過18%上望空間，如此也令投資者對台股有期待。

以佔近三個月榜首的惠理台灣基金為例，主要是透過在台灣註冊、在台灣擁有辦事處或公司大部分經濟活動來自台灣的股票以及股票掛鈎證券/管理組合，以達至長期資本增值的目標。該基金在2009年、2010年和2011年表現分別為58.01%、19.19%及-13.05%；該基金平均市盈率和標準差為11.56倍及20.18%；其資產百分比為81.25% 股票、10.36% 其他和

8.39% 現金。惠理台灣基金的資產行業比重為37.56%科技、11.55%周期性消費、8.58%基本物料、5.54%工業、4.57%防守性消費、3.03%金融服務及2.82%房地產。至於上述基金三大資產比重股票為6.09% 鴻海精密、4.39%全國電子及4.2% 旺宏電子。

此外，受惠6月推出促銷活動激勵，權重股全國電子6月的13.97億元(新台幣，下同) 收入，按月、按年分別增加9.7%以及3.8%，使得上半年累計收入可達76.77億元。

而近日高溫和氣候，帶動公司的空調機熱賣，每天出貨量超過1,000台，比6月的單日銷售量成長四至五成，公司預估7月空調機出貨可超過2萬台，成為主要收入來源之餘，也為業績提供助力。

## 台股基金回報表現

基金	近三個月	今年以來
惠理台灣基金	-2.62%	9.50%
施羅德台灣股票基金 A ACC	-5.00%	7.61%
宏利台灣股票基金 AA	-5.51%	6.64%
JF台灣(美元)A股(累計)	-7.09%	-0.51%
富達台灣基金 A	-7.66%	4.77%
匯豐台灣股票基金 AD	-7.82%	0.77%