新例滿月 一手成交67宗

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）一手新例滿月，加上政府連月來多重辣招包圍樓市，一、二手交投「靜焗」可謂意料中事，樓價指數由雙倍印花稅後3月中高位下調約4%，辣招看似漸見成效。成交量方面，期內一手成交僅67宗，按月銳減87%；而5月二手住宅註冊宗數已按月增12.5%，6月的註冊宗數有望重上4,000宗水平，但比去年平均的5,849宗仍低逾三成，市況難言全面改善。

截至5月19日，中原城市領先指數(CCL)為118.79點，較3月17日的123.66點下降3.94%。而中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)亦由3月17日的高位122.98點，跌至最新的117.85點，累跌4.17%。

維景灣畔高位回落13%

部分大型屋苑中，將軍澳維景灣畔的實用呎價跌幅較顯著，由3月17日的12,171元跌至最新的10,488元，累降13.83%。鰂魚涌康怡花園亦跌8.9%，由3月17日的12,735元跌至最新的11,601元。呎價跌逾半成的還包括東涌映灣園、紅磡黃埔花園、荃灣麗城花園及天水圍嘉湖山莊。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，本月截至28日，二手住宅註冊宗數暫錄2,509宗，較4月同期2,231宗增加12.5%，估計全月將達3,000宗水平。但劉嘉輝指，不少屋苑交投回升，但月內登記最多的嘉湖山莊暫亦只得62宗，其次的沙田第一城亦僅48宗。他估計6月二手樓量有機會重上4,000宗水平。但比今年最高的2月份5,200多宗仍少超過兩成，與去年平均約5,849宗相比，更低逾三成。

次季註冊量料創新低

港置高級執行董事伍創業表示，因一手新例令推盤量縮減，一手交投偏軟，料6月整體物業註冊宗數仍維持低位，更有機會按月下跌。他又指，第二季至今整體物業買賣註冊宗數暫錄8,935宗，若6月達4,700宗，第二季數字將錄約14,000宗，相比首季的24,786宗按季跌逾四成外，更創96年以來記錄新低。

一手貨源不足200伙

針對香港樓市近期的回升跡象，有報道引述港府內部消息指，這只是短期的調整，未來利率一定會上升，樓價就會下跌，而即使樓價下跌兩成，政府也不會擔心。

事實上，一手新例改變新盤市場生態，發展商推盤步步為營，至今4個上載樓書的新盤，全部均要修訂重來，元朗尚悅原本上周推逾500伙，但因樓書資料出錯而自行叫停，令全港只得3個一手盤可供出售，僅提供不足200伙，累沽僅67伙，並集中在上車新盤粉嶺逸峯，佔市場整體銷量逾七成。銷售監管局則指，至今已有70多個新樓項目，開立了資訊網的用戶戶口，可隨時上載相關銷售文件。

此外，銷監局又認為，新例對提升一手樓銷售透明度、公平性及加強保障買家方面，已初見成效，又相信發展商已全面適應新例要求。而部分新盤銷售資料仍有改善空間，例如樓書的樓面平面圖，可以更全面地講清楚，單位的外部及內部尺寸，示範單位可展示更多告示。

一手新例下新盤成交量

發展商	項目	成交量(伙)
太古地產	何文田DUNBAR PLACE	18
香港小輪	粉嶺逸峯	47
信置	九龍城The Avery	2
	合共：67宗	

註：截至昨晚7:30

製表：香港文匯報記者 黃嘉銘

► 一手新例生效後，新盤累沽67伙，其中粉嶺逸峯佔逾七成。 資料圖片

南灣搶對出船廠地

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）鴨脷洲樓盤「南灣」對出的鴨脷洲海旁道前方設有多幅船廠及工場用地，為該一帶的本地漁船提供服務，由於租約陸續期滿，地政總署昨宣布其中16幅招標承租，面積由8,331至22,066方呎不等，7月5日截標，租期5至7年。巧合的是，南灣管理公司有如「收到風」，本月15日已「搶先」入紙城規會，半個月前就申請地皮上興建遊艇中心，令人充滿聯想。

據了解，南灣對出用作船廠等的政府土地，面積大約25.66萬方呎，劃作「工業」地帶。由於船廠產生視覺、空氣及噪音污染，影響樓宇價值，南灣發展商新地、嘉里等，早年已謀求趕走船廠以提高物業價值，亦曾於2011年向城規會申請改劃成「休憩用地」，但最終亦未能成功。

另外，日前政府以16.926億元售出青衣物流地。高力國際趙偉雄表示，這類大型有車路直達的物流中心，全港僅約5個，近年市場供應進入「真空期」，令租金3年內上升約50%。港府亦正研究於屯門西發展物流中心，將來估計屯門會有兩幅約15萬方呎物流地推出，應付需求。高力國際胡孝直又稱，相信外國及內地資金會對物流這類穩定投資回報的項目越來越感興趣。

美聯代理珠海綜合項目

香港文匯報訊 美聯中國獲珠海「心海VEGAS」香港區指定銷售代理，並在日前至6月8日舉行展銷會，於6月2日實地睇樓團前往心海VEGAS。心海VEGAS位於珠海市香洲區核心商圈。商業步行街街區長400米，寬43米，主力戶型面積30至50平米，總商舖面積達4.3萬平方米。鄰接廣珠輕軌前山站，距拱北關口10分鐘車程。除了商業步行街，心海VEGAS還包括超白金五星級酒店、5,000席演藝中心、大型購物中心、心海中央國際商務中心；並有35萬平米的智慧大宅以及29萬平方米的高尚住宅。

美聯中國香港外銷副總經理林世昌表示，項目位珠海前山輕軌站旁，是珠海當地首個鐵路沿線商業步行街項目，為投資增值的優質商業地產項目。

二手公屋交投按月增逾兩成

香港文匯報訊 300萬元足以購買新界上車盤，但用家置業需求勁，連質素較遜的二手公屋最近亦備受追捧。據中原地產數據，本月截至27日暫錄34宗逾100萬元的二手公屋買賣登記，當中有12宗價值200萬元或以上，更有1宗售價首破300萬元。單位為沙田恆安邨恆峰樓20樓的單位，成交價328.8萬元，創歷年新高，打破今年1月將軍澳翠林邨秀林樓15樓的298.3萬元紀錄。

買賣金額次高是沙田顯徑邨顯祐樓15樓的單位，成交價錄270萬元。將軍澳寶琳邨寶德樓30樓的單位以250萬元售出，位列第三。

截至5月27日，本月二手公屋買賣合約登記暫錄39宗，總值6,662萬元，較4月分別上升21.9%及23.3%。

■恆安邨一個單位以328.8萬元成交，創二手公屋買賣新高紀錄。 網上圖片

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指，數據反映上月用家主導市場，公屋居民回復置業意慾，細價公屋物業受支持，帶動二手公屋交投連續兩個月上升。

歌和老街屋地1.13億沽

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）九龍塘歌和老街5號屋地，有消息指，剛以1.13億元沽出，屋地4,638方呎，地段規劃為「住宅（丙類)1」用途，可以0.6倍發展，重建1幢3層高洋房(另設1層地庫停車位或機房之用)，重建樓面最多2,783方呎，以此計算，地皮樓面地價約40,604元，若落實成交，將成為九龍區屋地呎價第二高。

土地註冊處顯示，該屋地於2006年4月由華美達實業有限公司以4,200萬元購入，持貨7年，現轉手帳面獲利約7,100萬元。翻查資料，現時九龍區最貴屋地為紀惠集團或有關人士，於2011年購入的九龍塘施他佛道4號屋地，可建樓面約5,977方呎，每方呎樓面地價41,821元。

金匯動向 馮 強

央行延續寬鬆政策 澳元弱勢考驗95美仙

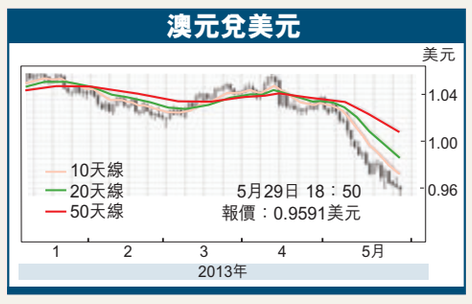
澳元上周受制於98.40美仙附近阻力後，已是持續偏弱，並且更一度於本周三反覆下挫至95.30美仙附近的20個月以來低位。雖然澳元從本月初的1.03美元水平急跌至本周三的95美仙水平後，澳元在短短的4周之間便已有接近8%的下跌幅度，但澳元卻依然是未能作出較大幅的反彈，這除了反映市場氣氛已是頗為不利澳元的表現之外，不排除部分投資者現階段將會繼續傾向逢高沽出澳元，進一步不利澳元的短期走勢。

另一方面，在澳洲央行仍傾向繼續寬鬆其貨幣政策以壓抑澳元匯價的影響下，澳元所擁有的息差優勢明顯正在下降，再加上美國周二公布的5月消費者信心指數在攀升至5年高點後，已增加了美國聯儲局提早縮減其購債規模的機會，亦是導致澳元的跌幅得以擴大至95.30美仙水平的原因之一。此外，加拿大央行於本周三的貨幣政策會議後所發表的政策聲明若果是略有轉為寬鬆的傾向，則市場氣氛將可能會進一步不利於商品貨幣的表現，而澳元亦將有反覆跌穿95美仙水平的危險。由於美國將於周四公布經修訂的首季經濟成長數據，所以該數據一旦被向上作出修訂，則美元的升勢將可能會繼續擴大，故此預料澳元將反覆跌穿95.00美仙水平。

金價反彈 續上落市

周二紐約商品期貨交易所6月期金收報1,378.90美元，較上日下跌7.70美元，因股市受令人鼓舞的美國房價和消費者信心數據提振上揚，削弱黃金的避險吸引力。現貨金價本周二在1,373美元附近獲得較大支持後，已於本周三反彈至1,392美元附近，預料現貨金價將暫時徘徊於1,370至1,410美元之間上落。

澳元兌美元



金匯錦囊

澳元：澳元將反覆跌穿95.00美仙水平。

金價：現貨金價料於1,370至1,410美元上落。

債務陰霾 南歐基金不宜沾手

在西班牙10年期國債收益率於上月底來到2010年10月以來的低水平支撐下，該國大盤IBEX35指數從季初起到本月初的近一波高位漲了8.77%，然而這10年期國債上周受壓就讓大盤連收五連陰之餘，10年期債全周僅21個基本點收益率的漲幅，就讓大盤累計跌了3.76%；由於市場對西班牙債務擔心還未完全掉以輕心，相關基金是不宜沾手。 ■梁亨

比如富達的西班牙/葡萄牙基金，主要是透過西班牙及葡萄牙股票證券的投資管理組合。該基金在2010、2011和2012年表現分別為-17.5%、-10.98%及22.91%。

資產百分比為81.3% 股票及18.7% 貨幣市場。資產地區分佈為67.2% 西班牙、12.4% 葡萄牙、1.6% 英國及0.1% 其他地區。

資產行業為24.9% 金融業、10.3% 公用、9.2% 必需品消費、8.1% 其他行業、7.8% 工業、7.1% 非必需品消費、6.2% 基本物料、5.7% 能源及6.9% 資訊科技。

基金三大資產比重股票為7% 桑坦德銀行(SAN)、5% CaixaBank及4% Banco Popular Espanol。

即使大盤IBEX35指數的35家企業成份股中，有高達22家的股息率是由2.24%至8.95%不等，而在憧憬歐盟委員會預料將會在本周三宣布給予西班牙更多時間完成預算減赤目標，大盤本周首兩個交易日就漲了3.07%，雙雙躋進該兩天的全球十大股市漲幅榜之列。

當中指數成份股、該國最的大銀行SAN，其8.51%股息率是僅低於股息率榜首、擁有8.95%股息率的Abengoa；由於市場對西班牙債務的擔心，會拖垮該國金融業，讓SAN在1月中來到其52周以及今年來高位的6.678歐元不久，出現周線跌破月線的死亡交叉。

銀行股價跌幅大

隨着市場對整體歐債的危機漸漸鬆懈下來，使得該國的10年期國債收益率從1月中時處於4.97%水平，跟隨整體歐債危機的緩解，其收益率來到目前的4.4%，已經跌了53個基本點，但SAN的股價於1月中高位以來，累計卻是跌了16.4%，可見指數成份股的股息率收益，是抵不過股價的波幅。

更讓人擔心的是SAN股價於本月上旬來到5.669歐元的本季高位不久，又再出現周線跌破月線的死亡交叉，可見西班牙債務對該國銀行業陰霾的擔心，還是揮之不去。

南歐基金表現

基金	今年以來	近一年
富達西班牙/葡萄牙基金 A Acc	6.83%	36.04%
歐洲大型股基金組別平均	11.92%	27.87%
歐元市場基金組別平均	10.33%	36.04%

金匯出擊 英皇金融集團(香港)總裁 黃美斯

英鎊1.50喘穩 觀望央行出招

美國3月房價漲幅為近七年來最大，因受到春季購房旺季的提振；此外消費者信心也明顯增強，表明經濟復甦具有一定韌性。周二發佈的數據還說明，在整體經濟面臨着政府緊縮開支的衝擊時，上述兩個方面可望帶來緩衝。3月標準普爾/Case-Shiller 20個大都會地區房價指數經季節性調整後較上年同期大漲10.9%，超出10.2%的增幅預期。這也是2006年4月以來的最大升幅。3月20個城市的房價較前月上漲1.1%，也超過分析師預期的增長1%。另一項數據顯示，隨着股市大漲且汽油價格下跌，5月消費者信心升至五年多來最高。經濟諮商會公布，5月消費者信心指數跳升至76.2，超越分析師預估的71，且為2008年2月以來的最高水平。4月指數上修為69。消費活動約佔美國整體經濟活動的三分之二。雖然消費者信心增強未必會帶來更多支出，但依然令人振奮。消費者預期指數從74.3升至82.4，而現況指數從61攀升至66.7。消費者對就業市場的看法改善。「工作難找」指數從36.9%降至36.1%，而「工作充足」指數則從9.7%增至10.8%。數據提振股市。美國股市周二上漲，此前多個國家央行稱將繼續執行旨在促進全球經濟成長的貨幣政策，使投資人感到安心。美國公債收益率升至逾一年最高位。

零售數據失利曾掀沽壓

英鎊兌美元周二下跌，接近近期低位，此前美國公布的經濟數據強勁，支持了美國聯邦儲備理事會(FED)將縮減經濟刺激計劃規模的可能性，使美元走強，英鎊兌美元下跌至1.5025美元，接近於上周觸及的兩個半月低位1.5014美元附近。對即將在7月上任的英國央行總裁卡尼將可能呼籲追加刺激舉措以提振積弱的英國經濟，特別是上周英國零售銷售數據不佳後，這也打壓英鎊。相反，對美聯儲將很快放緩購債進度的預期提振美元。

圖表走勢所見，相對強弱指標及隨機指數均已走至超賣區域，而上周價位更已碰及1.50之心理關口，估計本周若可持穩此區不失，料可在短線先作喘穩。較近阻力預料在10天平均線1.5160水平，倘若以最近一浪跌幅計算，38.2%及50%之反彈水平則為1.5240及1.5310，擴展之61.8%則會在1.5380。反之，若1.50跌破或又誘發新一輪跌勢，下延目標可至3月12日觸及的年內低位1.4832。

今日重要經濟數據公布

07:50	日本	4月零售銷售年率。預測-0.4%。前值-0.3%
09:30	澳洲	第一季資本開支。預測+0.8%。前值-1.2%
13:45	瑞士	第一季國內生產總值(GDP)季率。預測+0.2%。前值+0.2%；年率。預測+0.9%。前值+1.4%
14:00	英國	5月Nationwide房價指數月率。預測+0.4%。前值-0.1%；房價指數年率。預測+0.9%。前值+0.9%
16:00	意大利	4月生產物價指數(PPI)月率。預測-0.1%。前值0.0%；年率。預測-0.7%。前值-0.1%
17:00	歐元區	5月商業景氣指數。預測-0.87。前值-0.93
		5月經濟景氣指數。預測89.0。前值88.6
		5月工業景氣指數。預測-13.1。前值-13.8
		5月服務業景氣指數。預測-10.8。前值-11.1
		5月消費信心指數。預測-21.9。前值-22.3
		5月消費通脹預期指數。前值15.8
		5月生產物價預期指數。前值-3.6
20:30	美國	第1季實質GDP按季年率修訂。預測+2.5%。前值+2.5%
		第1季最終銷售修訂。預測+1.6%。前值+1.5%
		第1季國內GDP隱性平減指數修訂。預測+1.2%。前值+1.2%
		第1季個人消費支出(PCE)物價指數修訂。預測+0.9%。前值+0.9%
		第1季核心(PCE)物價指數修訂。預測+1.2%。前值+1.2%
		第1季商業獲利。預測+2.0%。前值+3.3%
	加拿大	第1季流動賬。預測156億赤字。前值172.59億赤字
		4月生產物價指數(PPI)月率。預測-0.3%。前值+0.1%；年率。預測+0.7%。前值+0.9%
	美國	1周新申領失業金人數(5月25日當周)。預測34.00萬人。前值34.00萬人
		1周新申請失業金人數4周均值。前值33.95萬人
		持續申領失業金人數(5月18日當周)。預測295.0萬人。前值291.2萬人
22:00	美國	4月成屋待完成銷售。預測+1.1%。前值+1.5%