

樓價半年升近5%

上車族力撐 CCL歷史高位徘徊

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 2013年走完一半,樓市繼續成為市民關注點。特首梁振英上任一年以來連番出辣招意圖壓抑樓價,惟中原城市領先指數(CCL)於120點的歷史高位中窄幅徘徊,較去年同期的約104.6點增幅逾一成半,亦比年初的約115點升近半成。此間撐起樓價的是上車一族,居屋及細價盤持續有價有市。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,CCL創11周新高,最新報121.22點,按周升1.05%,升幅亦創14周新高。而5月31日「白居二」首批許可證批出後首星期,整體大型屋苑樓價升幅領先大市,令中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)報120.64點,創11周新高之餘,按周升1.65%,亦創出22周最大升幅。

新政府一年 樓價升逾15%

黃良昇認為,白表客入市連帶刺激私樓用家市場,料CCL Mass的升幅將持續領先CCL。但由於2月23日雙印花稅實施以來,成交量尚未回復正常,樓價調整難言結束。

回顧特首梁振英上任近一年,樓價指數增幅逾一成半。在去年7月期間的CCL指數報104.6點,至今最新報121.22點,升16.62點,增幅15.9%。若由今年初至今,CCL指數由115.6點升4.9%。反映在兩段時期相比下,樓價升勢確有放緩,但坊間最期待樓價大瀉的一幕暫未出現,或許只有美國退市及加息的「支持」方有可能令樓價出現明顯回調。

「白居二」入市刺激交投

此外,最為上車一族渴求的細價樓升勢持續,中小私樓持續有價有市,加上白居二市場交投活躍,刺激細價樓交投。中原廣達表示,新近促成鯉魚涌南豐新邨3座



低層B室成交,以485萬元沽出,實用呎價12,404元,建築面積呎價10,232元,對年初的同則單位3座中層C室,成交價475萬元貴10萬元,更比3月成交的3座另一低層B室的400萬元大幅高出85萬元,即是貴逾2成,儘管新近成交為靚裝單位,但在DSD出後不足3個月

就急速反彈不禁令人嘩然。另一比較則來自西九四小龍之一的碧海藍天同樣被買貴,利嘉閣鄧俊文指,碧海藍天5座高層H室新近成交價為745萬元,實用呎價12,670元,建築呎價9,503元,相比年初相同面積的1座高層H室只是以700萬元成交,現時已貴了逾6%。

回歸假期 指標屋苑睇樓量升



一連三日的假期之中,預約睇樓量以新界區睇樓氣氛較好。圖為天水圍嘉湖山莊。資料圖片

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 日前將軍澳地皮市價逾一成批出,令不少業主看淡後市傾向割價賣貨,但同時吸引了準備趁低吸納的買家預約睇樓;加上踏入7月的傳統租務旺季,轉買為租的用家、大學生等多路租客流入各區屋苑市場物色單位,致令三日的回歸假期指標屋苑睇樓量錄得上升。利嘉閣研究部表示,全港50個指標屋苑在三天假期之中,每日平均共有1,195組客戶預約周末參觀單位,較上周末增2.1%;客源方面,租客睇樓比例按周上升2.1個百分點至32.5%。

第一城嘉湖客量增幅較大

利嘉閣研究部指,按地區劃分,港島、九龍及新界預約睇樓量全面報升,當中以新界區睇樓氣氛較好。新界區21個指標屋苑在三日的回歸假期內,日均預約睇樓客量有485組,較上周增3.2%,其中沙田第一城及天水圍嘉湖山莊睇樓客量增加17%及13%。港島區方面,9個指標屋苑日均預約睇樓客量有235組,較上周增加2.2%,其中鯉魚涌太古城及康怡花園睇樓量錄得17%及13%的增幅。至於九龍區,該區20個指標屋苑日均共有475組客戶預約在本周末睇樓,較上周末增加1.1%,其中將軍澳中心及荔枝角美孚新邨睇樓量按周增加17%及20%。

港圖灣今開賣錄逾百票登記

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 嘉里建設於馬頭角港圖灣首批80伙昨晚8時截止接受登記,根據發展商截至昨晚7時30分為止,項目共獲超過100張登記票。項目將於今天早上11時於九龍旭日街9號港圖灣現址舉行抽籤程序,以抽籤方式決定每名買家可揀選其意欲購買的住宅物業的優先次序。

美利招標 業界估值分歧大

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 中環美利大廈酒店項目於昨日起公開招標,10月25日截標,為期四個月。市場估值分歧較大,介乎19.5億至42.26億元,即每呎樓面地價6,000元至1.3萬元。美聯測量師行董事林子彬認為,是次項目為中環罕有酒店用地,以樓面呎價約9,229元計算,估計地價約30億元,料入標反應熱烈。同時,政府昨日就將軍澳數據中心專用用地進行招標,截標日為10月4日。土地為將軍澳地段第122號,位於環保大道第85區,面積約1.03萬平方米,可建樓面面積不少於2.64萬平方米。

「白居二」支持樓市交投

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 港股於上半年表現持續波動,樓市又被辣招重重包圍,加上近日美國定出退市時間表,都窒礙了買家的入市意欲。

不過,在「亂世」中,白居二買家入市步伐未變,獨撐樓市,令居屋及細價盤樓價企硬。最新買賣顯示,沙田愉翠苑兩房戶日前以居二市場價325萬元易手,屯門悅湖山莊「白居二」為免遲買更貴以223.8萬元購入中層戶。中原黎宗文表示,沙田愉翠苑抽動閣低層02

室成交,以居二市場價325萬元易手,建築呎價4,404元,實用呎價6,262元。

原業主於沽出單位獲利161.2萬元離場,單位升值98%。屋苑6月暫錄得約10宗買賣成交,全為未補地價成交,現時約有15個放盤,當中未補地價放盤約佔9成。

公屋搶手 原業主帳面賺6.5倍

在居屋盤源買少見少下,公屋亦成為搶購對象。中原林振邦表示,青衣長安邨安祥樓低層4

室,獲「白居二」買家以163.8萬元免補價購入,建築呎價2,596元,實用呎價3,343元。原業主帳面獲利141.94萬元,單位升值6.5倍。

細價盤表現同樣理想,中原許慶表示,屯門悅湖山莊1座中層A室,獲「白居二」買家以223.8萬元免補價購入,建築呎價3,170元,實用呎價3,832元。買家睇樓半個月,參觀約30個放盤,為免遲買更貴,遂加快作出決定購入上址。原業主帳面獲利134.53萬元,單位升值1.5倍。

債市透視

宏利投信

債市波動 人幣債券具吸引

5月初美國10年期國債收益率約為1.66%,近期卻彈升近0.9%,使10年期國債收益率升至2.54%。市場大幅賣出債券造成收益率在一個月內大幅反彈,主因投資者擔憂美國聯儲局(FED)恐提前減碼量化寬鬆政策,以及經濟合作與發展組織(OECD)的報告中亦表示,美國聯儲局可能必須在近期逐步放緩購債規模,否則恐對經濟造成不利的影響。

分散投資首選之一

美債收益率近期上升的情形以及未來可能繼續彈升的預期,促使全球債券市場的投資人更加焦慮不安。然而在全球處於不確定的情形下,中國債券市場仍維持穩定,宏利中國點心高收益債券基金經理人陳培倫認為,這是因為中國貨幣政策較不易受他國影響,例如美國及中國政策利率的歷史相關係數僅為0.28。在近期債市的波動下,中國債券市場能提供全球投資人風險分散的好處。

近期收益率的大幅變動,導致全球債市大部分的投資者在近幾周皆面臨虧損,然而,債市的波動亦提供潛在的投資機會。陳培倫分析,中國債券市場是此次美國收益率波動下未明顯受到波及的市場,投資者應將其部分資產配置於中國債市:

內地仍有減息空間

- 中國的利率循環與其他國家相關性較低,且中國央行仍有降息空間,而美國聯儲局已無空間降息。
- 中國國債提供相對較高的收益率,其10年期公債收益率達3%以上,普遍高於其他相同信評國家之公債收益率。
- 歷史經驗顯示,人民幣相較於大部分新興國家貨幣穩健,在目前動盪的匯率市場中,不同於其他亞洲國家貨幣及美元,提供較穩健的投資選擇。
- 人民幣計價之公司債普遍可提供相對穩健的公司基本面與較高的收益率,然而仍不可忽視個別公司的風險和流動性風險,因此需透過嚴謹的信用評估及分析流程衡量其信用風險。

澳股基金具低吸價值

陸克文在澳洲工黨改選黨魁獲勝,剛回朝擔任總理,大盤前日就得益於美股上漲和內地經濟增長憂慮緩解,當天收高1.7%之餘,更是創兩周以來最大單日漲幅;憧憬澳洲股票大盤技術面改善,可為股市的獲得市盈率提供動能,不妨伺機收集建倉。

梁亨



雖然大宗商品價格的回落,難免對澳洲經濟造成衝擊,然而S&P/ASX 200由開年至日前的累計6.55%漲幅,相較於部分歐洲及新興市場,澳股的表現還算突出,是金融業佔指數成分權重較大,而能源和各類必需性消費品企業、礦石類生產商反而較少,可見全球景氣才是影響澳洲資本市場的關鍵原因。

而S&P/ASX 200於5月中來到今年高位的5,294.6點水平時,由於已出現14天RSI回落至60水平的背馳現象,再遇上上月美國退市的疑慮與內地經濟增長憂慮的獲利借口,使得指數於月初出現月線跌破季線的利淡訊號後,指數於月中進一步跌破半年線,讓指數於本周二修正至今年低位的4,632.3點,低於年初低位起步點的4,648.9點水平。

然而,即使指數月中跌破半年線後,到大盤進一步修正至本周二的今年低位期間,大盤的14天RSI卻出現由20回升至30水平的利好背馳先兆現象,因此美股上漲和內地經濟增長憂慮緩解,不僅讓大盤本周四創兩周以來最大單日漲幅,周四的收盤更一舉重上月線與半年線上方。

陸克文重掌總理消息正面

陸克文重掌總理,市場憧憬憑其過往擔任總理時與中國的良好關係,將有利增強與中國的雙邊貿易,特別是礦產對中國的出口,有利相關企業盈利

前景。比如佔近三個月榜首的摩根澳洲基金,主要是透過澳洲註冊的公司證券管理組合,以實現長期資本增值的目標。

基金在2010、2011和2012年表現分別為12.61%、-14.44%及20.72%。基金平均市盈率標準差為16.68倍及24.35%。資產行業比重為35.2% 金融業、14.5% 基本物料、11.2% 工業、10.5% 非必需品消費、7.4% 電訊服務、6.2% 健康護理、5.6% 必需品消費、4.6% 能源、2.8% 公用及2% 資訊科技。

資產百分比為100% 股票。基金三大資產比重股票為9.6% 必和必拓、9.3% 西太平洋銀行及8% 澳洲聯邦銀行。

澳洲股票基金表現

基金	近三個月	今年以來
摩根澳洲(美元)(累計)	-10.60%	-1.23%
富達澳洲基金 A	-12.34%	-3.58%
瑞士(盧森堡)澳洲股票基金P	-12.53%	-0.70%
霸菱國際傘子基金-澳洲基金AUD	-13.68%	-7.59%
安本環球澳洲股票基金 A2 ACC	-14.33%	-10.40%
首域澳洲增長基金 I	-14.85%	-6.47%

馮強

金匯動向

美元兌日圓有望重上100關

美元兌日圓本周在96.95附近獲得較大支持後,其走勢已再度趨於偏強,在先後重上97及98水平後,更一度於本周五反覆走高至99.10附近的三周高位。雖然部分美國聯儲局官員已於本周持續發出淡化聯儲局快將退市的言論,但美元兌各主要貨幣卻依然是沒有遇到太大的回吐壓力,這除了是反映投資者現時依然是傾向逢低吸納美元之外,該情況亦將有利美元兌日圓的短期表現。

官員淡化退市言論無礙強勢

由於日本央行已於4月4日的會議後宣布推出每月購入7萬億日圓公債的決定,所以當美國聯儲局主席伯南克已表示有機會在今年內縮減其購債規模之後,往後日本每月的寬鬆措施規模將會相應低於其他主要央行,亦將對日圓形成進一步的下調壓力。

另一方面,在市場已認為聯儲局將有機會作出退市行動之際,美國國債的息已是有逐漸上升的壓力,將對美元兌日圓的表現構成正面影響。雖然美元兌日圓從今年初的86水平持續攀升至5月下旬的103水平之後,已一度於6月遇到頗強的回吐壓力,但隨着聯儲局於上週發出可能退市的訊號之後,美元兌日圓已是有再度轉強的傾向,故此預料美元兌日圓將反覆走高至

100.50水平。

澳元反彈受阻料走軟

澳元本月初在91.45美仙附近獲得較大支持後,已稍為作出反彈,在重上92美仙水平後,更一度於本週三反覆走高至93.45美仙附近。但受到現貨金價輕易跌穿1,200美元水平後,更一度於本週五急跌至1,180美元附近才能暫時穩定下來的影響下,市場氣氛已是進一步利好美元的表現,因此澳元已於本週五逐漸掉頭回落至92.15美仙附近。

此外,在美國首季經濟成長數據從早前的2.4%初值被向下修訂至只有1.8%的增長幅度之後,該數據卻沒有對美元構成太大的負面影響,這主要是因為美國早前公布的4月與5月的非農就業數據均已好於市場預期後,投資者已不排除美國第2季的經濟表現將會明顯好於首季,所以若果美國於下週五公布的6月非農就業數據一旦是持續改善,則美元兌各主要貨幣將會進一步趨於偏強。預料澳元將反覆回軟至91.50美仙水平。

金價跌穿1200後反彈未穩

周四紐約8月期金收報1,211.60美元,較上日下跌18.20



金匯錦囊

日圓:美元兌日圓將反覆走高至100.50水平。

澳元:澳元將反覆回軟至91.50美仙水平。

金價:現貨金價將反覆走低至1,160美元水平。

美元。由於現貨金價在本週五早段輕易失守1,195美元附近主要支持位後,迅速引發沽空金盤的湧現,因此現貨金價曾一度急跌至1,180美元附近才能暫時穩定下來。雖然現貨金價稍後已略為作出反彈,但隨着其反彈幅度已是明顯受制於1,212美元附近阻力後,金價的下跌走勢可能還未完結,預料現貨金價將反覆走低至1,160美元水平。