

「白居二」搶手 銀主盤照殺

香港文匯報訊 儘管上半年樓市風雨飄搖，樓價始終反覆向上。利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，綜合該行6月份50個指標屋苑加權平均成交呎價（按建築面積計算）報7,843元，較去年底上升3.9%。

政府「辣招」推出兩個多月後，「白居二」出台中小私宅樓價重拾升軌。居屋有價有市，紛錄破頂沽出，當中樂富嘉強苑及慈雲山慈愛苑破頂，連屯門新圍苑銀主貨也搶貴7萬售出。

樂富嘉強苑390萬破頂沽

中原地產李慧儀表示，細價盤搶手，日前屯門居屋新圍苑銀主盤獲新購上車客購得。單位D座高層8室，銀主原先開價215萬元，吸引多組客人競逐，其中一組新婚上車客見現時200萬元物業買少見少，遂出價222萬元（自由市場價），較開價多7萬元，擊敗其他對手購得，折合平均建築呎價4,310元，實用呎價5,536元。

其他居屋屋苑亦屢創新高，世紀21

富山地產黃澤龍表示，近日樂富嘉強苑三房單位以390萬元（綠表價）成交。單位為A座層8室，原業主以390萬元（綠表價）沽出，平均呎價為6,701元（以實用面積計算），高於市場價10%，持貨15年帳面獲利216萬元，升值近1.2倍。屋苑現時每呎價為6,100元水平（以實用面積計算）（綠表價）。

慈雲山慈愛苑減後仍新高

富誠地產表示，慈雲山慈愛苑3期H座高層3室原業主開價320萬，議價17萬減幅達5%，以綠表價303萬成交，實用呎價5,988元，屬新高價。原業主於2000年以綠表價143萬元購入上址自住，持貨13年，樓價帳面盈利160萬元，物業期內升值1.1倍。



慈雲山慈愛苑三期H座高層3室原業主開價320萬，議價17萬後以綠表價303萬成交，實用呎價5,988元，屬新高價。資料圖片

曉尚開售前再改樓書

香港文匯報訊（記者 黃子燮）一手市場隨著新盤推售速度加快，氣氛有所回暖，除於本週六開賣的兩個元朗樓盤外，據一手住宅物業銷售資訊網顯示，恒基地產旗下的深水埗曉尚亦於昨日上載新樓書，但據悉，部分單位出現輕微縮則。而洪水橋濠林昨日至少收12票，令合計登記逾70宗，開售前市場反應理想。

上半年一手成交少4成

自今年4月底一手樓銷售規管全面實施後，一手市場幾近停頓，拖累2013年上半年一手私人住宅買賣按半年急降約4成。中原研究部高級聯席董事黃良昇指出，2013年上半年登記一手私人住宅買賣合約4,316宗，總值399.7億元，分別較2012年下半年跌39.9%及39.3%。反映一手條例生效後，新盤銷售程序繁複，令銷售速度明顯減慢。

大埔白石角修訂料獲通過

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）城規會早前修訂分區大綱核准圖，將原本放於上年度勾地表的白石角兩幅住宅地，改作科學園擴建，取而代之是3幅臨海土地由康樂、休憩等用途，改作住宅用途。修訂在諮詢期內接獲349個申述，近乎全部反對，區內大地主信置等亦有呈交申述，但規劃署未接納，建議不改變規劃，估計明日大綱圖修訂會在城規會獲得通過。

祥益「人人開到單」人均3.5宗

香港文匯報訊 樓市交投萎縮，近期住宅樓宇成交量更與2003年沙士期間的低谷相若，不少地產代理行均表示經營環境困難。市場不斷流傳多間龍頭代理行縮減規模和裁員等消息。超級淡市下，代理「食白果」已成常態，但總有逆市例子，祥益地產前線員工保住「人人有單開」，沒有同事「食白果」。祥益總裁汪敦敬表示，據公司統計，前線代理人均開單宗數由最低迷時候的2.3宗上升至6月份的3.5宗，縱使在雙辣招及加辣招的推出、僧多粥少的環境下，祥益以「多舖少人」和「強兵足食」策略令每個同事每月都可得到成交。

仲行：政府不撤招樓市再跌10%



曾煥平（左3）指，出於對加息的憂慮，買家將變得更加謹慎，預期未來12個月的銷售將維持低水平。黃子燮攝

香港文匯報訊（記者 黃子燮）樓市自2月開始一直受辣招影響，上半年整體住宅銷售成交量下跌至平均每月4,600宗，比03年沙士爆發期間的平均每月4,700宗更底。仲量聯行香港董事總經理曾煥平於記者會上表示，若政府不撤換樓

市調控措施，住宅市場將持續低迷，預期下半年樓價跌5至10%。

質疑樓調需否納入豪宅

曾煥平表示，受到樓市調控措施影響，2013年上半年中小型住宅和豪宅價皆下跌，中小型住宅和豪宅的資本值分別下跌0.7%和0.8%，成交量跌至今年上半年348宗。他重申，若政府不撤回樓調措施，預期未來12個月的銷售將維持低水平，料下半年樓價跌5至10%，又質疑是否有需要將豪宅納入樓調措施中。

他又指，住宅供應量仍緊絀，預期今年將有13,100個單位完工，低於2003年至2012年十年期間平均每年14,600個單位的數量。根據規劃在2014及2015年期間，預期每年將有14,700個單位落成，直至2016年的供應量才升至18,000個單位。

長遠計應發展新界東北

另外，隨一手條例在4月底全面實施，發展商延遲推出新盤，他料下半年推盤會較積極，也使投地價錢不會積極，如會德豐以低過市場估值投得將軍澳68B2區地皮。曾氏亦提到，在本港土地不足的情況下，長遠來說，發展新界東北是一個正確的做法，因發展需時短期內不會產生降溫作用。

商舖市場方面，該行商舖部主管郭富禮指，香港零售銷售保持強勁，但高租金迫使零售商選擇在租金較低的非核心區覓舖，使二線街舖租金上升，預期今年零售業整體銷售將呈雙位數字的增長，全年零售舖租金將錄得約5%增幅。該行商業部主管龐定勤預期，寫字樓租金將於下半年溫和增長5%至15%。

金匯 動向

馮強

伯南克為退市降溫 澳元空倉回補挾升

澳元本週初在90.40美仙附近獲得較大支持後，已逐漸作出反彈，在先後重上91及92美仙水平後，更一度於本週四反覆走高至93.05美仙附近的兩週高位。由於澳元從4月中旬的1.0580美元水平大幅下跌至本週初的90.40美仙水平後，澳元在短短的3個月之內便已急跌近14%，因此部分投資者近日已有回補澳元空倉獲利的傾向。此外，在市場已是累積了大量澳元空倉之際，美國聯儲局於6月的會議紀錄中卻依然是未能確定在何時縮減購債規模，再加上聯儲局主席伯南克的發言又明顯降低了短期內作出退市行動的機會，所以受到伯南克言論的影響下，部分投資者已急速掉頭回補澳元空倉，並且導致澳元一度於本週四反彈至93.05美仙附近。

雖然澳洲失業率已從5月的5.6%微升至6月的5.7%，但隨着澳洲於6月仍新增了1.03萬個就業職位之後，該數據已明顯沒有對澳元走勢構成太大的不利影響，反而因為伯南克已發出淡化聯儲局快將退市的言論之後，不排除美元兌各主要貨幣均會遇到一定的回吐壓力，這除了是有助於商品貨幣作出反彈之外，亦將有助澳元的短期表現，預料澳元將反覆走高至93.40美仙水平。

金價急彈上望1300美元

周三紐約8月期金收報1,247.40美元，較上日升1.50美元。受到聯儲局主席伯南克表示傾向繼續維持超寬鬆貨幣政策的影響下，部分投資者已是急速回補黃金空倉，因此現貨金價曾一度於本週四迅速反彈至1,298美元附近。在市場認為聯儲局將可能不會急於退市的情況下，預料現貨金價將反覆走高至1,300美元水平。



金匯錦囊

澳元：澳元將反覆走高至93.40美仙水平。
金價：現貨金價將反覆走高至1,300美元。

高息股基金優勢未改

儘管受到伯南克5月下旬削減購債言論的影響，使得亞洲股市一片慘淡，標普高股息經典指數(SPHYDA)上月也跌了1.56%，然而QE的減縮購債計劃並不是一蹴而就，還要按美國經濟與失業率的事態發展配合下，有序的按部就班執行，但低利率不爭的事實使得SPHYDA於7月卻累計漲了2.86%；倘若投資者對高息股板塊在有利的大環境下，還會獲得擴張動能，不妨留意佈局建倉。 ■梁亨

雖然SPHYDA上季的1.12%漲幅，是不及今年首季的11.05%漲幅，然而這並不代表SPHYDA指數成份股的溢價水平缺乏吸引力，而恰恰是受投資者追捧的結果，反映在股價層面上的54家成份股股價今年以來均錄得正回報，而成分股股價今年以來平均的約16%漲幅，更是超過標普500指數同期漲幅的1個百分點。

SPHYDA成份股上季漲幅微

儘管SPHYDA整體表現是優於標普500表現，但54家成份股中，還有19家成份股是相對便宜，其低於15倍的預期市盈率；因此即使這19家成份股有的擁有較大數額的債務、有的增長力緩慢，但19家成份股中，有近7成是獲得券商「買入」或「優於大市」的評級，表明SPHYDA還具投資吸引力。

以佔近三個月榜首的法巴法美國賞息股票基金為例，基金資產行業比重為18.06% 必需消費、16.33% 金融服務、13.98% 非必需消費、13.56% 耐用用品生產商、10.01% 健康護理、8.49% 公用、8.14%

科技、8.05% 能源及3.38% 物料和加工。

該基金在2010、2011和2012年表現分別為14.26%、7.03%及6.39%。基金平均市盈率及標準差為14.98倍及10.48%。資產百分比為100% 股票。基金三大資產比重股票為5.53% 雪佛龍、4.44% 寶潔及3.12% 通用電氣。

從19家是相對便宜的SPHYDA成份股而言，其平均市盈率與平均預期市盈率分別為17.52倍和12.62倍，當中作為股票估值指標的平均市銷率僅為1.56倍，而股息率則達到2.47%。這些企業在可控的風險下仍有健康的增長，為可持續發放合理的股息奠下良好基石。

高息股基金表現

基金	近三個月	今年以來
法巴美國賞息股票基金 經典 資本類別	4.25%	17.57%
法巴歐洲賞息股票基金 經典 派息類股份	0.31%	9.80%
宏利亞洲威力派息股票基金 AA	-1.16%	9.79%
惠理高息股票基金	-2.48%	-1.36%
法巴亞太賞息股票基金 經典 資本類別	-4.41%	2.67%
施羅德亞洲高息股票基金 A Acc	-6.32%	-1.611%
信安亞太高息股票基金 Inc	-9.28%	-7.47%

英皇金融集團(香港)總裁 黃美斯

金匯 出擊

歐美量寬有別 美元將恢復升勢

美元兌歐元和日圓周三下挫，此前美國聯邦儲備理事會(FED)公佈的6月貨幣政策會議紀錄打壓了對聯儲局短期內縮減刺激措施的預期。美元兌一籃子主要貨幣周二升至三年高位，因投資人押注美聯儲局可能早至9月就開始放緩購債，但會議紀錄顯示對此還不能下定論。儘管在6月會議上對可能很快需要開始縮減刺激經濟措施達成了一致，但許多官員希望看到就業更穩健的復甦再撤走政策。但美聯儲局主席伯南克之後表示，通脹較低，美國財政政策十分緊蹙，在可預見的未來仍需要高度寬鬆的貨幣政策，不會在失業率降至6.5%後自動升息，可能在失業率觸及該水平後一段時間升息。

歐元曾升穿1.32

伯南克講話前，美元指數尚見持於84水平附近，在其講話後則逐步跌向83水準，周四早盤進一步跌至接近82.40水平。歐元兌美元因此一度大漲至三週高位1.3201美元，比周三低位1.2754美元高逾3%。然而，由於美聯儲局和其他主要央行的貨幣政策立場仍是南轅北轍，估計美元勢將恢復升勢。

技術形勢分析，歐元兌美元周三晚之大幅飆升，扭轉了整個形態格局，突破了近月持續下跌所促成

之下降趨向線，縱使10天平均線亦是近月來首次回破，加上相對強弱指數及隨機指數亦自超買區域開始呈現抽升，均預示歐元短期內可延續趨穩走勢。上方阻力先看25天平均線1.3120及1.32水平；而由2月1日高位1.3711下延至趨向線則建立另一阻力位於1.3360水平；至於6月份高位1.3415則會視為關鍵。下方支持預估為10天平均線1.2950及1.28水平，關鍵處於1.2750以及1.2660的去年11月低位。

英鎊升勢未確定

英鎊兌美元方面，聯儲局主席伯南克發佈溫和言論，迫使市場削減美元多頭倉位；英鎊兌美元則一度衝高至近1.52水平。技術圖表所見，在周四早盤之揚升，曾一度衝破10天平均線及下降趨向線，但高位回落又令突破未可確定。在過去一個多月來，英鎊的持續下試，就是未能回破此兩技術阻力。目前10天平均線及下降趨向線均處於1.51水平，若英鎊後市可持穩於此區，則可望繼續有向上動力。之後目標將可延伸至100天平均線1.5265以至25天平均線1.5350水平，下一級則至1.54水平，為自6月17日高位1.5753至本週二低位1.4814累積跌幅之61.8%反彈水平。下方支持預估在1.4980以及3月份守穩的1.48水平，進一步支撐則看至1.4690。

今日重要經濟數據公布

時間	地區	數據項目	預測	前值
09:30	澳洲	5月房屋融資月率	預測+2.5%	前值+0.8%
		5月投資性房屋融資月率	前值+1.1%	
12:30	日本	5月工業生產月率修訂	前值+2.0%	
		5月產能利用指數月率修訂	前值+1.6%	
16:00	意大利	6月消費物價指數(CPI)月率終值	預測+0.3%	前值+0.3%；年率終值：預測+1.2%。前值+1.2%
		6月消費物價調和指數(HICP)月率終值	預測+0.3%	前值+0.3%；年率終值：預測+1.4%。前值+1.4%
		6月工業生產年率	預測-0.2%	前值+0.4%
17:00	歐元區	5月工業生產月率	預測-0.2%	前值+0.4%
		6月工業生產年率	預測-1.3%	前值-0.6%
20:30	美國	6月生產物價指數(PPI)月率	預測+0.5%	前值+0.5%；年率：預測+2.1%。前值+1.7%
		6月核心生產物價指數(PPI)月率	預測+0.1%	前值+0.1%；年率：預測+1.6%。前值+1.7%
21:55	美國	7月路透/密西根大學美國消費信心指數	預測85.0	前值84.1
		7月路透/密西根大學美國消費現況指數	預測94.0	前值93.8
		7月路透/密西根大學美國消費預期指數	預測76.0	前值77.8