

觀望氣氛濃 代理多過客

yoo Residence 全日僅一成交

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、實習記者 梁惠珊)買家觀望氣氛濃,伙伙逾千萬元的銅鑼灣yoo Residence以提供3.75%現金回贈變相減價昨昨推售50伙,首日反應冷清,據一手住宅物業銷售資訊網顯示,只售出1伙。而油塘OCEAN ONE因滯銷,發展商麗新發展昨決定把重推的13伙擴大即供付款及1年成交折扣優惠,由原本5%及0%擴至10%及5%,變相減價5%,此批單位連同早前已公布價單共64伙於下周一上午11時以先到先得方式推售。



買入8樓E室的買家。張偉民攝



yoo Residence售樓處內地產代理多過客。張偉民攝

yoo Residence 昨日推售50伙,平均實用呎價33,276元,較一手新例實施前的實用呎價加價1%至2%,實用面積由355方呎至539方呎,售價由1,077.4萬至1,932.3萬元。記者昨日早上12時於中環美國銀行中心地下售樓處所見,到場的地產代理明顯多過客,到12時半終有一組操普通話及英文的年輕華人到場揀樓。

發展商尚家生活董事總經理(銷售及市場部)方文彬表示,首名買家買入8樓E室,扣除3.75%現金回贈,售價為1,580.1863萬元,實呎價29,317元,此單位實用面積539方呎,為2房戶,買家以私人義買入,持有香港身份證,操英文,據他了解,買家本身並非常住香港,現時住四季酒店,買入此單位計劃1個人住,並計劃自己改動變為1間大房及大廳,此成交亦是4月29日新例實施

後港島區新盤售出的首個單位。此買家亦曾在外國購入yoo系列的單位,可謂是長情客。

OCEAN加碼折扣優惠速銷

麗新發展高級副總裁潘銳民昨表示,基於交投淡靜,預期其他新盤會陸續推售下,為了加快去貨速度,決定加大油塘OCEAN ONE重推13伙的即供付款及1年成交折扣,以吸引買家入市,並會於下周一上午11時連同早前已公布價單共64伙,以先到先得方式推售。他指出,OCEAN ONE自去年10月推售以來已售出15伙,自7月2日實施新例後重推以來只售出1伙。

根據OCEAN ONE昨日上載的價單顯示,此13伙分佈於18樓、26樓、27樓及35樓,實用面積由531方呎至1,187方呎,平均實呎價1.693萬元,售價由754.7萬元至3,380萬元,平均即供實呎價1.5237萬元,即供售價由679.23萬元至3,042萬元。此13伙抽起提早成交可獲現金回贈優惠,及入伙送大利是優惠,變為直接擴大付款折扣優惠,但仍會有8人入伙,至於35樓A室示範單位售價已包全屋傢俬傢俬及裝修,以及車位一個。

其他新盤方面,根據一手住宅物業銷售資訊網顯示,馬頭角港灣出售1伙,為7樓E室,買家採用360天付款方法,售價766.4萬元。

師行調低今日截標兩地的估值10%,該行預測每呎地價僅9,000元,為市場下限,以此價計算,極大機會成為該一帶最平的低密度豪宅地。

屯門地皮近國際校吸引

同日截標的屯門小秀第55區青山公路用地,佔地約125,142方呎,可以1.27倍興建樓面159,372方呎,限建不少於175伙,料可作洋房或分層單位發展。雖然發展商需呈交多項評估報告,增加成本,但地皮鄰近國際學校,相信會吸引發展商入標。業界料每呎地價由3,000元至4,643元,地價約4.78億元至7.4億元。中原調低估值8.6%,料每呎地價約3,200元。據悉新地及長實於地皮旁邊共同持有一幅大型住宅地,估計今日最大機會入標,以合併地盤發展。

高力料未來3年樓價跌三成

香港文匯報訊(實習記者 梁惠珊)自政府推行辣招以來,成交量大減,但樓價未有因此下跌。高力國際潘偉基昨表示,樓市正步入調整期,料中小型住宅樓價在未來12個月跌10%至15%,豪宅樓價則跌10%,一手盤下半年料有1萬伙推售,為求去貨,開價自然要貼二手價,未來3年至5年因美國加息及中小型住宅供應量增加,整體樓價更有可能下降30%至35%。

潘偉基指出,在政府推出「3D」(額外印花稅、買家印花稅及雙倍印花稅)後,今年3月至6月的平均每月成交量跌至約4,000宗,較2010高位跌近七成,比沙士時期還低,料今年全年成交量僅約5.5萬至6萬宗。他稱,主要原因是在低息環境及現金流充裕下,業主不欲減價求售,買家亦因樓市氣氛冷淡,維持觀望態度,不願貿然入市。

發展商追數 料減價求售

潘氏續指,受一手住宅物業銷售條例影響,上半年市場新盤僅2,000至3,000個,發展商為追回銷售,料下半年推盤速度加快,將有接近1萬個單位推出,主要集中在將軍澳及屯門區。在供應量大增下,相信發展商具減價壓力,價格與二手樓接近在20%以內。同時,當二手市場見樓市已無上升空間,會開始減價求售。

至於租金走勢,他預料,未來12個月中小型住宅升5%,主要受累於外資企業縮減成本,過去租用豪宅需求減少,反而轉向租用中小型住宅,豪宅租金則下降7%。

荃灣蚊型舖1410萬易手

香港文匯報訊 中原(工商舖)商舖部鄭明表示,荃灣區住宅林立,人流及消費力被看俏,惟區內可供拆售商場舖位盤源有限,自然成為投資者追捧對象。區內指標商場南豐中心一個蚊型舖位剛以約1,410萬元易手,成交呎價約7.2萬元,張姓資深投資者購入該物業後,隨即將舖位推出市場上放租,意向租金約每月5萬元。南豐中心1樓A123號舖建築面積約196平方呎,成交價約1,410萬元,平均呎價接近7.2萬元,舖位以交吉形式交易。原業主轉手帳面獲利約959萬元,舖位升值逾2倍。

資本策略有意投九肚地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)資本策略旗下尚家生活,過去曾投得1幅九肚地低密度地皮,公司董事總經理方文彬昨表示,集團已「積極研究」今日截標九肚地皮的投標條款,又指集團有足夠資金競投地皮,但是否入標仍要視乎公司最終決定。據悉,九肚第56A區B6地盤,毗鄰尚家生活旗下的B5地盤,兩地合併將取得協同效應。除資本策略外,曾於該區投得兩幅地皮的萬泰集團總經理周國材亦稱,集團正研究項目。會德豐地產主席梁志堅、泛海執行董事關傑林,昨日說對於今日截標的兩幅地皮都感興趣,其中會德豐指會研究獨立入標。

新世界方面亦正在研究是否競投。新地亦有興趣今日投地。測量師張理典表示,地盤面積細,預料受中小型發展商歡迎,落成後實用呎價可達25,000元。

發展商審慎 料下限成交

根據資料,今日截標的九肚地位於麗坪路,佔地64,046方呎,地積比率2.1倍,可建總樓面約134,496方呎,市場料樓面地價介乎9,000元至10,632元,估值由12億元至14.3億元不等。由於早前將軍澳地皮以低價售出,反映發展商之投地審慎,出價不再進取,中原測量

韓股基金有低吸買點

雖然伯南克有關美國仍然需要高度寬鬆貨幣政策言論,舒緩了市場緊繃情緒,讓MSCI明晟世界指數開季以來就漲了5.78%,然而韓國股市由於持續沿短期線進行整理,Kospi開季以來只微漲了2.63%,倘若投資者憧憬韓股的吸引力,會有利板塊其大盤獲得動能,可趁低收集相關基金。

■梁亨

數據顯示,伯南克5月有關可能逐步減寬鬆貨幣政策言論,促使外資扭轉5月份淨投入3,000億韓圓超買韓股的態勢,外資6月撤離韓股的金額就達到51,400億韓圓之餘,也是繼2011年8月遭到外資單月超賣59,200億韓圓韓股後,最大的單月超賣金額。彭博社的資料也顯示,6月外資從9個亞洲新興市場合共撤離的143億美元金額,以韓股撤離的45億美元居首外,MSCI明晟韓國指數上月的7.2%跌幅,讓指數的市賬率跌到1倍,來到2009年3月以來低點。

雖然短期對韓國出口的疑慮,難免讓韓股動能受壓,然而日圓兌韓圓自5月22日來到2008年9月以來的9.221水平後,目前已回落到至11.1779水平,也讓韓國當局預測該國的造船與汽車會有更快的增長。

三星電子第3季業績刺激

此外,市場預估MSCI明晟韓國指數權重達1/4的「三星電子」,由於其第二季盈利低於市場預估,在上月外資賣壓重重下,股價6月跌了13%,使得季初全球股市一片多頭氣氛下,股價還是處於1.4倍的淨資產值,為2012年1月以來最低水平。但市場預估三星電子第三季的營業利潤可達到紀錄的10.6萬億韓圓,如果這預估達標,將可為大

盤提供提振動能。比如佔近三個月榜首的鄧普頓韓國基金,主要是透過在韓國註冊或有主要業務活動的公司管理組合,以實現期資本增值的目標。基金在2010、2011和2012年表現分別為19.52%、-26.44%及22.62%。基金平均市盈率及標準差為9.73倍及28.5%。資產百分比為96.9%股票及3.1%貨幣市場。資產行業比重為33.29%非必需品消費、31.89%工業、18.2%金融業、12.77%能源及3.85%基本物料。基金三大資產比重股票為8.71%新韓金融集團、7.85%SK Innovation及7.27%大宇造船及船舶工程。

韓國股票基金表現

基金	近三個月	今年以來
鄧普頓韓國基金A ACC \$	5.57%	-5.17%
摩根大韓(美元) A股(累計)	2.25%	-9.47%
東方匯理系列-韓國基金 AU-C	-0.59%	-8.03%
施羅德韓國股票基金 A ACC	-0.74%	-9.40%
未來資產韓國股票基金 A USD	-3.32%	-5.37%
霸菱韓國聯接基金	-5.72%	-12.48%
景順韓國基金 C	-6.32%	-4.63%

英皇金融集團(香港)總裁 黃美斯

美債息上升 歐元掉頭調整

周三公布的調查顯示,歐元區民間部門本月意外恢復成長,因企業在逾一年來首次產出增長。歐元區7月Markit綜合採購經理人指數(PMI)初值從6月的48.7跳升至18個月高點50.4,甚至高於路透調查分析師的最高預估值,且為2012年1月以來首次跨過50的榮枯分水嶺。另外,調查還顯示德國民間部門在7月連續第三個月取得擴張,因製造業恢復成長。Markit德國7月綜合採購經理人指數(PMI)從6月的50.4升至52.8,為五個月來最高。

美元周三普遍走高,受助於美國公債收益率攀升,這顯示對經濟復甦的信心,以及美國聯邦儲備理事會(FED)將縮減刺激規模的預期。強於預期的美國樓市數據也支撐美元,美元兌一籃子貨幣四日來首次攀升。在美國公債市場,指標10年期公債收益率攀升至2.581%。美國財政部周三標售350億美元新五年期公債,需求相對較低。數據方面,美國6月新屋銷售跳升至五年高位,另一項數據顯示7月製造業活動擴張,提振第三季經濟成長加速的希望。美元指數日高升至82.405,之前連跌三天。另一方面,歐元從稍早觸及的一個月高位1.3256美元回落,尾盤報1.32美元。歐元兌美元早段上揚,因數據顯示,德法兩國民間行業擴張速度超過預

期,顯示歐元區經濟正在復甦。德國和法國的PMI數據均優於預期,促使部分投資者削減歐元空倉。總體而言,企業調查顯示歐元區經濟可能在第三季擴張。

受阻1.3256 考驗1.30支持

歐元兌美元近日似乎在1.32附近水平均顯步履蹣跚,估計歐元若在本周未能再作進一步上揚,則RSI以及隨機指數將呈現頂回落,繼而歐元短線走勢亦將開始見承壓。估計關鍵將會直指50天平均線1.3075以及1.30關口,若然此區失守,將更可確認其回跌趨向,下探目標可至1.2960,進一步關鍵則為1.28及1.2750水平。上方阻力則先看1.3250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1.3340水平;至於6月份高位1.3415則會視為關鍵。

美元兌加元方面,在本周二曾見低至1.0273,剛剛好止步於100天平均線上方,而自今年5月9日低位1.0011上延之趨向線,亦造就另一支撐位在1.0260,故此美元若在後市下破此區,將仍見弱勢延續,目標將會直指6月14日低位1.0133,其後則為1.0080水平。此外,近日10天平均線持續壓着美元下行,故目前處於1.0360之10天

今日重要經濟數據公布

時間	國家	數據項目	預測	前值
07:30	日本	6月全國核心消費物價指數(CPI)年率	預測+0.3%	前值0.0%
		6月全國消費物價指數(CPI)年率	預測-0.3%	前值-0.3%
		7月東京地區核心消費物價指數(CPI)年率	預測+0.3%	前值+0.2%
		7月東京地區消費物價指數(CPI)年率	預測0.0%	前值0.0%
14:00	德國	6月進口物價月率	預測-0.3%	前值-0.4%
		6月進口物價年率	預測-1.6%	前值-2.9%
14:45	法國	7月消費信心指數	預測79	前值78
		7月路透/密西根大學消費信心指數終值	預測84.0	前值83.9
21:55	美國	7月消費現況指數	預測100.0	前值99.7
		7月消費預期指數	預測74.0	前值73.8

平均線當為阻力參考,此區亦為下降趨向線位置,只有此區破位才見美元弱勢得以扭轉,較大阻力將會看至1.0440及1.0560水平。

金匯動向

馮強

油價急速回落 加元短線走軟

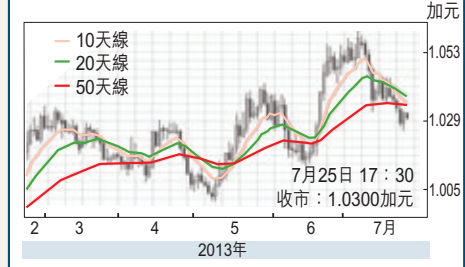
加元上周在美元兌加元1.0440附近獲得顯著支持後,已持續趨於偏強,並且更一度於本周三反覆走高至1.0260附近的5周高位。今次加元的升幅能進一步擴大至1.0260附近,除了受惠於紐約期油在過去1個月大幅從每桶92美元急升至本周初的108美元之外,加國5月零售銷售按月上升1.9%,亦已令部分投資者認為加國第二季的經濟將會好於首季的表現。

但隨着美國7月製造業採購經理指數及6月新屋銷售數據勝預期之後,市場對美國退市的憂慮又再重燃,因此受到美國10年期債息重上2.6%的影響下,美元匯價再度轉強,而加元亦因此逐漸回軟至1.0320附近。此外,紐約期油從本周初的108美元水平掉頭急跌至周四的104美元水平後,不排除油價已是開始觸頂回落,將不利加元的短期表現。故此若果美國於本周四晚公布的6月耐用用品訂單數據一旦好於預期,則預料加元將反覆回軟至1.0420水平。

美元反彈 金價回試1300

周三紐約8月期金收報1,319.50美元,較上日下跌15.20美元。現貨金價從上月28日的1,180美元大幅反彈至本周的1,348美元附近之後,部分投資者已是趁金價未能進一步突破1,350美元阻力之際掉頭沽金,再加上美國新屋銷售的強於預期亦令聯儲局的退市陰影重現,在美元指數上漲0.3%下,金價將會持續受制於美國長債息率的逐漸回升。在紐約期油已率先從本周初掉頭急跌後,該情況亦將對金價形成負面影響,並可能令金價難以守穩1,300美元水平,預料現貨金價將反覆回落至1,280美元水平。

美元兌加元



金匯錦囊

加元: 加元將反覆回軟至1.0420水平。
金價: 現貨金價將反覆回落至1,280美元。