叫價每月降3萬 兩房戶432.8萬沽

香港文匯報訊(記者 方楚茵)周末日二手交投陷低潮,十大屋苑周 末日近半零成交。加上新盤推細價單位吸去購買力,金管局又表明無 意撤辣招,用家睇淡後市,睇樓時還價偏深,但業主又怕賣得太平, 如何是好?有精明業主就採取每月減價3萬元的辦法,結果連續減了5 個月,即共減價15萬,終於將單位賣出。

看 嘉閣地產王牌屋苑青怡花園分行 聯席董事岑瑋雋表示,該行日前 錄得藍澄灣2座高層A室易手,單位實用 451呎,成交價432.8萬元,折合實呎價 9,596元。他指,業主放盤5個月,其間 每月將叫價減3萬元,迄今終獲買家承 接。賣方是在05年4月以216萬元購得物 業,今番易手帳面獲利216.8萬元離場, 折算期內單位賺價達1倍。

西區縉城峰累減60萬

其他二手成交亦錄得不少減價個案。 中原聯席董事滕成德指,市場新近錄西 區縉城峰1座中層A室成交,單位實用面 積879呎,三套房間隔,有工人套房, 原業主於6月初叫價1,550萬元,至8月初 調低叫價至1,500萬元,終經買家還價以 1,490萬元沽貨,累減60萬元,折合實呎 價約16,951元。原業主於2010年7月以 1,415.3萬元一手購入,轉手賬面賺74.7

藍籌屋苑太古城亦有減價成交,利嘉 閣助理分區董事黃龍智指,周末太古城 錄2宗買賣,其中景天閣中層A室,業主 原叫價880萬,最終減至868萬元成交, 減幅約為1.4%,單位實用面積592方

美孚新邨低市價5%走

另一藍籌屋苑美孚新邨亦錄低過市價 成交。利嘉閣地產美孚分行助理分區經 理伍仲華透露,該行最新促成美孚新邨



8期百老匯街128號低層C室易主,單位 實用面積670呎,獲外國回流人士出價 589萬元承接,折合實呎價約8,791元, 較市場平均呎價低約5%。賣方是在1994 年9月份,斥資298萬元購入物業,迄今 成功轉售,帳面獲利291萬元,賺幅約

花都廣場低市價9%易手

中原地產粉嶺花都分行高級分行經理

陳永強亦指,市場最新錄得花都廣場6 座低層G室成交,實用面積526呎,三房 間隔,成交價356萬元,實呎價6,768 元,較市價低約9%。新買家為用家,作 自住之用。據了解,原業主則於2006年 2月以217.6萬元購入上址,持貨約7年, 是次沽出單位賬面獲利138.4萬元離場, 單位升值約64%。他指,粉嶺花都廣場 於8月暫錄約2宗成交,實呎價平均約 7,200元。

月減價3萬元 果連續減了5 個月,即共 減價15萬, 終於將單位

傳兩日沽64伙



宗成交由大規模加推兼 屬細價盤的半新盤元朗 陳楚倩 攝 尚悦包辦,即是佔 94.5%。而據市場消息指,尚悦昨再有12宗成交,

即兩日合共沽出64伙,成為市場唯一亮點! 另外,早前表示已獲批售樓紙的新地屯門瓏門二 期,昨開放私人會所Charter Club予傳媒參觀,並同

時安排一期業主參觀會所。自一手新例實施後,新 地仍未有新盤應市,故市場都對瓏門二期何時開售 感興趣,新地物業投資部助理總經理胡致遠指,現 時正在準備瓏門二期預售文件和銷售安排,以配合 有關當局執行一手新例的措施,有關細節還有待與 港鐵磋商,預計於2014年上半年推出,現仍然在建

瓏門二期料明年上半年推

中,二期樓宇設計上會參照一期的1至4房型間隔。

至於部分一期剩餘單位,胡致遠指,一期剩餘單 位會在二期開售後再計劃復推,一期登記已預售單 位總共有1,040戶,下星期會分批寄信知會業主收 樓,預計八月內完成通知所有買家。據資料顯示, 瓏門二期由3幢物業組成,共911伙。

趨向正面,讓歐洲Stoxx

600指數上的5.2%漲幅,

為2011年10月以來最大單

月漲幅;倘若投資者憧憬

歐洲景氣谷底復甦,會

■梁亨

有利景氣相關企業股

股價獲得動能,

不妨留意佈局建

本月買賣登記料跌逾20%

香港文匯報訊 美國宣佈「退市」,市場各方偃旗息鼓: 買方不願冒進入市,賣方不願割價吸客,二手買賣即時停 頓;與此同時,發展商亦靜觀其變暫緩推盤應市,一手市 場持續沉寂。利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出,樓市陷 入半癱瘓狀態下,預期8月份樓宇買賣登記宗數最少下跌 20%至4,400宗,重現今年4月大市沉寂時的光景。

根據土地註冊處數據所得,8月首8天全港共錄1,338宗樓 宇買賣登記(數字主要反映7月初的樓市實際狀況),成交 總值90.09億元,較7月同期的分別增加2%及41%。不過, 今月首8天內有6個工作天可供樓宇買賣合約呈上土地註冊 處登記,反觀,7月同期則只有5個工作天;倘若將上述數 字按期間工作日數作平均化分析後,可以發現今月首8天 每日平均只有223宗樓宇買賣登記,數量較7月同期的262.6 宗減少15%,可見美國計劃「退市」對樓市造成龐大的負 面影響。

屋苑



■圖為港島海怡半島。

資料圖片

香港文匯報訊(記者 方楚茵)周末日十大 屋苑表現差強人意,四大代理的成交下跌 14.3%至50%不等,各自有4至7個屋苑零成 交。利嘉閣行總裁廖偉強指出,政府聲言不撤 辣招,投資者少之又少,用家睇淡後市,大部 分業主沒資金壓力,令成交處拉鋸狀態。

利嘉閣十大指標屋苑中,上周末僅錄8宗成 交,按周大跌50%,當中九龍區4大屋苑更全 數「捧蛋」,港島區的海怡半島更連續3個周末 錄零成交。

其他代理亦未見好景,美聯十大屋苑只錄5 宗成交,按周下挫28.6%,創3月中以來的21個周末新 低。美聯執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興指,業 主叫價硬淨,買家入市態度審慎,導致藍籌屋苑「有價 無市」,加上一手盤陸續重推吸客,二手交投依然淡 靜,並仍缺乏起色,指標屋苑交投續於低位徘徊。

中原僅6宗成交 6屋苑食蛋

中原十大屋苑於上周末僅錄6宗成交,按周回落 14.3%。其十大屋苑已連續8個周末成交量低於20宗水 平,連續2星期錄個位數,上周末增至6個屋苑錄零成 交,包括沙田第一城及海怡半島等。中原亞太區住宅部 總裁陳永傑指,開始有較細銀碼新盤登場,吸去市場購 買力及注意力,令二手交投嚴重萎縮,業主需接受現 實,進一步擴大議價空間,交投才有機會谷底回升。

二手居屋方面,美聯資料研究部高級經理張蓓蕾指, 按該行綜合土地註冊處資料顯示,7月份二手居屋(含 已補地價的自由市場及未補地價的第二市場) 合共錄得 735宗,按月急升73.3%,為近16個月以來新高。

相反私人屋苑及非住宅物業買賣顯著萎縮,此消彼長 下,二手居屋註冊量佔整體物業(包括住宅及非住宅) 註冊量比重再上行,由年內最低的2月4.7%逐步攀升,7

月 升 至 打破99年8 月 高 位 ---12.4%的 ... 舊紀錄, 成為歷來

	7 7 7 7 7 7		3170
	上周末及日 (宗)	按周 變幅	零成交 屋苑(個)
港置	6	-17%	7
中原	6	-14.3%	6
利嘉閣	8	-50%	4
¥ 1144	<i>-</i>	00.00/	7

十大屋苑成交情況

陳楚倩)新盤再吹淡

風,截至昨晚8時,據

一手住宅物業銷售資訊

網顯示,昨日全線新盤

錄零成交,上周六則共

錄約55宗成交,當中52

關注美零售消費數據 加元本周升勢料受阻

加兀上向任美兀兄加兀1.0445附近獲侍蚁入 支持後,已持續作出反彈,在重上1.03水平 後,更一度於上周五反覆走高至1.0275附近的1 周高位。由於加元在上周四及周五的偏強表 現,主要是受惠於美元的顯著轉弱以及中國經 濟數據強勁所帶動,再加上紐約期油又曾迅速 反彈至每桶106美元水平,因此加元的反彈幅 度遂得以擴大至1.0275附近。但隨着美國將分 別於本周二及周四公布其7月零售銷售與及消 費者物價指數等重要數據之前,預期加元將會 逐漸遇到回吐壓力。

就業轉弱將影響議息政策

另一方面,加國繼6月減少了400個就業職位 後,又於7月進一步大幅減少了3.94萬個就業職 位,故此連帶7月失業率亦已回升至7.2%。所 以加國的就業市場已是有逐漸轉弱傾向的狀況 下,不排除加國央行將仍有機會在下月4日政 策會議後的聲明上略為改變其一向強硬的立 場,該因素亦較為不利加元往後的表現。預料 加元將反覆回落至1.0390水平。

上周五紐約12月期金收報1,312.20美元,較 上日升2.30美元。受到美元上周表現偏弱影 響,現貨金價已暫時在1,272美元附近獲得較大 支持,並且更一度於上周尾段反彈至1,317美元 附近。在美國商品期貨交易委員會公布截至8 月6日當周,對沖基金及基金經理持有的黃金 淨長倉數量下降近26.6%至48,103張後,淨長倉 的數量已是連續兩周下降,因此當美元近日走 勢已是略呈偏弱的影響下,不排除部分投資者 將會進一步掉頭回補黃金空倉,該情況將有助 現貨金價上試本月初以來位於1,320至1,330美 元之間的主要阻力區。預料現貨金價將反彈至 1,330美元水平。



加元:加元將反覆回落至1.0390水平。

金價:現貨金價將反彈至1,330美元水平。

歐洲最大經濟體德國的7月商業信心指數呈連續三個月上揚, 歐洲金融系統「體質」 讓指數上升至106.2,帶動7月歐元區製造業採購經理指數(PMI)來 大幅改善,加上穆迪預估 未來一年歐洲整體高收益 歐元區PMI兩年來首度升越50 債違約率可望維持2%至 Markit/CIPS的數據顯示,英國7月建築業PMI經季節調整後, 連升六個月之餘,其升幅由6月的51急升至7月的57,來到2010年 3%歷史低水平,企業面

> 爾蘭的經濟擴張也正加快。 由於歐洲央行的擴張性貨幣政策措施和全球經濟好轉, 均讓歐洲經濟有望擺脱長達六季連續衰退。而回顧2003年景 氣由谷底回升,由於美國景氣走在歐洲前頭,因此在景氣

6月以來最高之餘,更遠超市場預期;愛爾蘭7月PMI由6月

的54.9升至7月的57.6,來到2007年4月以來新高,表明愛

剛開始回暖階段,美股漲幅領先歐股的態勢,與 目前美股、歐股走勢十分近似,但當年在景氣續 擴張一年多後,歐股當時隨即追平美股,讓目前 歐股添後來居上的態勢的憧憬。

以佔近三個月榜首的天利泛歐洲股票基金為 例,主要是透過不少於75%總資產投資於列支 敦士登以外的歐洲公司股票證券管理組合,並符 合法國法律的「長期儲蓄計劃付諸行動 (PEA)」 證券規範賬戶,以實現投資增長的目的。

基金在2010、2011和2012年表現分別為17.46%、-10.95%及 18.6%。基金平均市盈率和標準差為15.65倍及19.65%。資產百分 比為96.6% 股票及3.4% 貨幣市場。

資產地區分布為27.3% 英國、20.9% 德國、15.3% 瑞士、14.4% 法國、6.9% 荷蘭、5.2% 西班牙、3% 瑞典、2.10% 比利時、 1.9% 丹麥、1.3% 其他地區及1.3% 葡萄牙。

資產行業比重為18.5% 非必需品消費、17.4% 金融業、15.3% 健康護理、15.2% 工業、12.2% 必需品消費、7.3% 資訊科技、 6.2% 基本物料、4% 公用電訊及3.6% 能源。

基金三大資產比重股票為2.9%諾華、2.7% 聯合利華及2.7% Kabel Deutschland Holding AG °

歐洲股票基金表現

近三個月	今年以來
6.39%	16.52%
6.28%	13.51%
4.82%	14.80%
4.20%	12.81%
3.91%	12.94%
3.51%	10.59%
2.20%	10.10%
	6.39% 6.28% 4.82% 4.20% 3.91% 3.51%

金匯出擊

倉。

英皇金融集團(香港)總裁 黃美斯

金價重返1310

倫敦黃金上周五上揚,因油價大漲和美國股市走 低,金價連漲第二周,受助於圍繞美國聯邦儲備理事 會(FED)何時開始縮減刺激計劃規模的不確定性。有關 美聯儲局最早從9月開始縮減每月850億美元購債規模 局決策者未就結束購債計劃的具體時間達成共識。美 聯儲局決策者將在9月17-18日下次會議上討論政策。

油價上揚 提升金價對沖通脹

上周五公布的美國數據顯示,6月批發庫存意外連 續第二個月回落,促使經濟學家下調美國成長預 期。美國股市下滑,整周錄得6月份來最大單周跌 幅。另外,油價上揚,因中東供應受擾,且有跡象 顯示,中國需求增加,提升了黃金對沖通脹的吸引 力。金價周五高位觸及1,316.50美元。全球最大上市 噸,自上日的四年低位909.33噸稍作回升。

跌,周三低見1,272水平後,又作三日回升,重返 1,310上方,周五收報1,314。價位目前夾雜於中短期 平均線之中,相對強弱指標上見至50水準,隨機指數 方支撐則回看25天平均線19.80,較大支持預料在 則見自超買區下滑,預料金價本周將處爭持階段,

而眼前價位走勢仍受壓於下降趨向線,故未可斷定 金價將迎來進一步的反撲。預計較近支持在1,304及 1,290水平。此外,自六月底的累積漲幅計算,回吐 若可擴展至50%及61.8%,則分別為1,266及1,244美 的臆測,上周稍早拖累金價跌至三周低位,但美聯儲 元。另一方面,下降趨向線位於1,320水平,同時亦 是55天平均線位置,金價需回破此區才見擺脱技術弱 勢,之後延伸漲幅料可達至1,339及1,353水平,下一 級目標為1,370美元。

銀價未破20.60仍待變

倫敦白銀方面,經歷自7月下旬之緩步下跌走勢 後,至上周低見一個月低位19.13美元,但之後則又 呈顯著回升,至周五更升見最高20.58美元,距離7月 23日高位20.60僅毫釐之差。技術上看,價位已突破 下降趨向線及50天平均線,理應還有好一段上升路 交易基金SPDR Gold Trust的黄金持倉量周五報911.13 途,但若果能再行破位20.60水平,則方可算是明確 突破近月來之區間。鑑於中短期平均線聚集,展示 圖表走勢所見,上周金價走勢反覆,周初兩日走 着橫盤待變格局,若果真可作進一步擴展漲幅,預 料升勢將顯得更為劇化,目標可至21.40及21.70美 元,進而則指向100天平均線22.40以至23.40美元。下 19.00及7月5日低位18.64美元。

-4	內间等	以據公	布時間及預測	8月12	-106
日期	國家	香港時間	報告	預測	上,
12			無重要數據公布		
13	歐盟	6:00PM	6月份歐元區工業生產#	-	- 1.3
	德國	6:00PM	7月份消費物價指數#	-	+1.8
	美國	8:30PM	7月份零售額	+0.2%	+0.4
			7月份入口物價指數	-	-0.3
		10:00PM	6月份商業存貨	+0.1%	+0.1
14	歐盟	6:00PM	第二季歐元區國內生產總值#	-	-1.0
	德國	3:00PM	第二季國內生產總值#	-	-1.4
	美國	8:30PM	7月份生產物價指數	+0.3%	+0.8
15	美國	8:30PM	截至前週六的首次申領失業救濟人數	33.9萬	33.3
			7月份消費物價指數	+0.2%	+0.5
		9:15PM	7月份工業生產	+0.4%	+0.3
			7月份設備使用率	78.0	77
16	歐盟	6:00PM	7月份歐元區協調化消費物價指數#(修訂)	-	+1.6
			6月份歐元區貿易盈餘歐元)	-	152 (
	美國	8:30PM	7月份建屋動工(單位)	89.5萬	83.6
			第二季非農業生產力	0.0%	+0.5
		9:55 PM	8月份密茲根大學消費情緒指數	85.1	85

	L/F	1) 安义 1)家	數據公布結果		(8月5-9日)	
日期	國家	香港時間	報告	結果	上次	
5	澳洲	9:30AM	6月份零售額	+0.1%	+0.29	
	歐盟	6:00PM	6月份歐元區零售額#	-0.9%	-0.19	
	美國	10:00PM	7月份供應管理學會服務業指數	56.0	52.	
6	澳洲	9:30AM	6月份貨物及勞務貿易赤字(澳元)	6.28億	5.52億	
	英國	4:30PM	6月份工業生產#	+1.2%	-2.39	
	美國	8:30PM	6月份貨物及勞務貿易赤字(美元)	342億	441億	
7			無重要數據公布			
8	澳洲	9:30AM	7月份失業率	5.7%	5.79	
	日本	7:50AM	6月份來往帳赤字(日圓)	3363億	5407億	
	德國	3:00PM	6月份貿易盈餘(歐元)	169億	136億	
	美國	8:30PM	截至前週六的首次申領失業救濟人數	33.3萬	32.8萬	
9	日本	7:50AM	7月份貨幣供應#	+3.7%	+3.89	
	英國	4:30PM	6月份全球貿易赤字(歐元)	15億	26億	