

聖誕大假前夕 二手成交回落

香港文匯報訊 (記者 黃萃華) 臨近聖誕新年假期,受季節性因素及一手市場影響,二手市場成交量放緩,各代理在剛過去的周末錄得的成交量介乎15宗至20宗,均較上周末下跌。二手成交多數仍集中在細價樓,中原指,天水圍嘉湖山莊過去兩日有10宗成交,佔該行總成交量一半,反映中小型物業繼續受買家追捧。

各代理十大屋苑成交

代理行	成交	按周變幅
中原	20宗	-9.1%
美聯	15宗	-6.3%
利嘉閣	15宗	-21%
港置	20宗	持平

製表：記者 黃萃華

剛過去的周末,中原地產十大屋苑過去兩日錄得20宗成交,按周跌9.1%,20宗成交中,嘉湖山莊佔10宗,而零成交屋苑則維持3個。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,成交量雖較上周有所回落,但已連續4周維持20宗或以上水平,成績尚算不俗。當中,中小型物業繼續受買家追捧,新界區的二手屋苑交投尤其造好。

映灣園3房創紀錄

除嘉湖山莊外,東涌映灣園亦有1宗



■英皇國際執行董事張炳強 (記者 顏倫樂攝) 房協長沙灣喜韻上周末單日全數沽清,帶動周末一手銷情,兩日共錄得225宗成交,較之前一周61伙升2.7倍,其中喜韻佔成



■中原地產十大屋苑過去兩日錄得20宗成交,天水圍嘉湖山莊佔半。資料圖片

買家均趁聖誕假期外出旅遊,以致二手市場交投氣氛放緩,屬意料之內,相信買家對後市態度樂觀,故本周成交量維持一定水平;一手市場上仍有不少新盤登場,買家亦需要時間消化。預料節日過後,購買力將重回二手市場,成交量有望回升。利嘉閣在剛過去的周末,十大指標屋苑二手成交錄得15宗,較上周有21%跌幅。位於港島區的康怡花園終止「三連蛋」的紀錄,剛過去的周末錄得3宗成交。

美聯「十大」連跌三周

另一大代理美聯十大藍籌屋苑,在剛

過去的周末亦錄得三連跌,只有15宗成交,按周跌6.3%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,周末再有全新市區盤開售,開價吸引叫座力甚高,大市聚焦一手情況持續。反觀二手,業主普遍心態強硬,持貨能力高,減價沽貨壓力有限,加上適逢聖誕前周末,不少客戶計劃外遊,節日氣氛濃厚,二手注意力進一步被分散,預計短期內其交投續於低位橫行。

美聯梁仲維補充指,荃景花園10座F室高層,實用面積380方呎,以418萬元成交,實價約11,000元,高於市價約14%,創屋苑呎價新高。

銷售放慢 維港峰2日沽8伙

交易近78%。然而對比喜韻的熱銷,其他新盤交投相對零星,英皇國際旗下西營盤維港峰昨日推售加推的28個單位,由於已進入第二輪銷售,加上銀碼較大,銷售速度緩慢,總計周末兩日只賣出約8伙。

張炳強稱尚有加價空間

英皇國際執行董事張炳強昨表示,維港峰早前加推第二批單位28伙,共錄得52個登記,逾76%登記人士來自港島區為主,該批單位於昨日開賣,連同首張價單餘下單位,單日合共賣出6伙,之後會積極考慮加推,由於加推第二批時個別單位已加價5%,之後預料尚有10%加價空間。而消息指,連同周六計,過去周末兩日,維港峰一共售出約8伙。

據了解,第二批28個單位售價由1,455萬元至5,178

萬元,呎價由22,612元至33,824元。項目至今一共已售出約52個單位,套現逾11億元。

新地澄清兩層車位加價

新地元朗爾爾日前流傳消息指下月15日再發售121個車位,每個車位的最平售價由今年6月首度發售時的82萬元,調升逾20%至98萬元起,最貴售價110萬元,貴絕元朗。新地昨以新聞稿澄清,強調是次推出的121個車位當中,118個屬上一輪同一批而未售之車位,其中116個為原價發售,涉及售價輕微調整的車位只有2個,差異只反映其質素及位置。

另外,新地東涌發展項目第一期東環(1,407伙)日前已正式派發樓書,料日內開價,最快聖誕節後開售。

全年物業註冊料破八萬一宗



■中原黃良昇

資料圖片

香港文匯報訊 中原地产研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出,今年整體樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖)暫錄(截至12月17日)78,442宗及5,238.0億元,較2013年全年的70,503宗及4,562.8億元高出11.3%及14.8%。他預測2014年全年宗數錄81,500宗及5,450億元,成交量繼上年創歷史新高後見底回升。

按月方面,12月暫時錄得4,531宗及297.51億元,受惠於多個商舖及車位拆售項目於本月陸續登記。該行預測整個12月錄得7,500宗及510億元,較11月的6,457宗及434.9億元明顯上升16.2%及17.3%。

一手成交金額年增87%

二手私人住宅方面,全年暫錄41,201宗及2,279.1億元,預測全年約達42,500宗及2,350億元,較2013年全年的36,406宗及2,094.8億元升16.7%及12.2%。12月暫時錄得2,285宗,總值131.9億元;全月估計3,700宗共210億元,較10月的3,390宗總值201.7億元上升9.1%及4.1%。

一手私人住宅方面,全年至今暫錄15,994宗及1,722.9億元,較2013年全年總和的9,753宗及922.7億元上升64.0%及86.7%。該行預測全年約達16,500宗及1,750億元,一手金額是創1996年有紀錄以來19年歷史新高,而宗數是創2007年18,943宗後的7年新高。按月方面,12月暫錄1,136宗總值110.1億元,預測全月錄1,600宗共150億元,較11月的1,100宗及133.8億元上升45.5%及12.1%。登記宗數及金額連續7個月處於1,000宗及100億元高水平以上,反映近期新盤銷情理想。

喜韻向隅客購喜雅收租

香港文匯報訊 房協新盤「喜韻」昨日開售,銷情理想,令部分向隅客回流同系「喜雅」尋覓心水戶。中原地產雷澤麟指,分行日前成功促成1宗喜雅成交,單位為2座中層E室,實用面積461方呎,兩房間隔,剛以618萬元易手,折合實用呎價13,406元。新買家為長線投資者,因「喜韻」抽籤結果未如理想,即決定入市上址作長線收租之用。

原業主於2012年以395.6萬元一手買入單位,現易手賬面獲利222.4萬元,單位不足3年已升值56.2%,為屋苑二手賺幅最高成交。

金匯 馮強

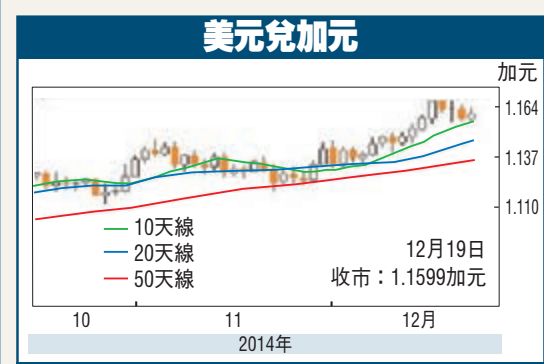
經濟面仍不利 加元反彈受限

美元兌加元上周連番受1.1670阻力位後,走勢略為偏軟,一度反覆走低至1.1560。雖然加拿大統計局上周二公布10月製造銷售值按月下降0.6%,而且美國聯儲局上週三會議後的聲明內容顯示美元有提早升息機會,但隨着美元兌加元上月初攀升至1.16705年高位後,部分投資者傾向在聖誕假期前先行回補加元空倉獲利,再加上紐約期油上周持穩每桶53美元水平後反彈至59美元水平,暫時限制加元跌幅,均是導致美元兌加元升幅未能進一步擴大的原因之一。

零售數據料進一步轉弱

另一方面,加拿大統計局數據顯示11月零售業就業人數下降之後,上周五公布的10月零售銷售值按月成長近乎停頓,不排除下月23日公布的11月零售數據可能進一步轉弱,不利加拿大第四季經濟表現。此外,加拿大統計局上周五公布11月消費者物價指數按年上升2%,低於10月的2.4%升幅,顯示能源價格下降引致通脹有放緩傾向,不過原油價格大幅下跌,不利加拿大能源行業成長之外,同時對加拿大經濟表現構成負面影響,將限制加元反彈幅度。預料美元兌加元在1.15至1.16水平之間作好整固後,將會反覆走高至1.1700水平。

上周五紐約2月期金收報1,196美元,較上日升1.20美元。美國商品期貨交易委員會公布截至12月16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0.8%至103,738張,連升4周後首度下跌,不過跌幅輕微。現貨金價從兩周前的1,238美元水平反覆走低至上周的1,183美元之後,跌勢有逐漸放緩傾向,再加上聖誕假期臨近,金價波幅可能進一步受到限制,預料現貨金價將暫時活動於1,180至1,210美元之間。

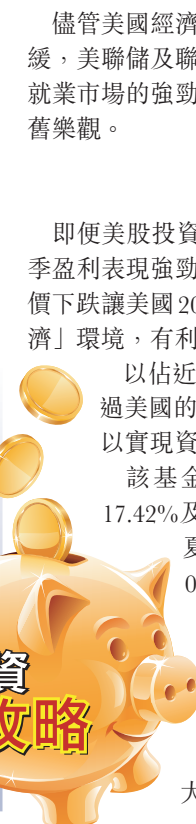


金匯錦囊

加元：美元兌加元將反覆走高至1.1700水平。
金價：現貨金價料續於1,180至1,210美元上落。

美小型基金前景樂觀

美聯儲上週三會後聲明承諾將對加息時機保持耐心,導致市場氣氛由觀望轉為樂觀,道指與標普500指數周線分別收高3%與3.4%,雙雙締造10月以來的最大周線漲幅之餘,以小型股為主的羅素2000指數周線也漲3.77%(RTY)。投資者若憧憬美國經濟基本面有利RTY前景,不妨關注及收集相關基金。
梁亨



儘管美國經濟在兩季以來實現穩健擴張後,第四季將有所趨緩,美聯儲及聯儲主席耶倫上週三分別在聲明中強調,最近美國就業市場的強勁表現,以及不斷下挫的油價,對美國經濟展望依舊樂觀。

油價大跌將刺激消費增長

即便美股投資評價處於合理,甚至偏貴水平,但美國企業第三季盈利表現強勁,而美國主要貿易夥伴的經濟成長前景停滯,油價下跌讓美國2015年第1季將進入溫和增長及低通脹的「金髮經濟」環境,有利刺激消費增長,為RTY提供動能憧憬。

以佔近三個月榜首的駿利美國創業基金為例,主要是透過美國的小型企業或與美國小型企業相關連的證券組合,以實現資本增值的投資策略目標。

該基金在2011、2012和2013年表現分別為0.26%、17.42%及41.33%。基金平均市盈率、近三年的標準差、夏普比率與貝他值為25.11倍、11.85%、1.48及0.89倍。

基金資產行業比重為29.27% 資訊科技、19.25% 工業、18.42% 健康護理、14.37% 非必需品消費、6.75% 金融業、3.07% 必需品消費、2.19% 能源及2.05% 原材料。資產地區分布為91.74% 美國、1.74% 加拿大、1.28% 以色列、0.92% 比利時及0.81% 英

國。資產百分比為96.35% 股票及3.65% 貨幣市場。基金三大資產比重股票為2.4% Sally Beauty Holdings、2.4% SS&C Technologies Inc.及2.1% Sensient Technologies Corp.。

上月小企信心指數7年高

另外,全美獨立企業聯盟(NFIB)表示,美國上月小型企業信心指數上升2點,至98.1點,是2007年2月以來的7年最高,而此前的就業和汽車銷售數據均指向年底美國經濟暗含增長力道。

企業聯盟指出,小型企業未來六個月雖然持續抑制資本支出和僱聘,但小型企業老闆對未來六個月的企業狀況非常樂觀,這一調查為經濟力道增加了新的佐證之餘,也有利小型股板塊吸引市場的關注。

美國小型公司基金表現

基金	近三個月	今年以來
駿利美國創業基金 A \$ acc	7.51%	9.14%
安本北美小型公司基金 A2	4.37%	5.72%
施羅德美國小型公司基金 A ACC	3.65%	7.63%
路博邁-NB美國小型企業基金 USD Adv	2.55%	-2.53%
摩根美國小型企業增長(美元)A股(分派)	2.11%	-2.69%
美盛銳思小型資本基金 Prem \$	-1.07%	-2.79%
宏利美國小型公司基金 AA	-2.06%	-3.90%

金匯 出擊

英皇金融集團(香港)總裁 黃美斯

金銀價呈現抗跌力

在上周美聯儲利率決議後,金融市場的風險情緒再得以回穩,股市上漲,美元走強,黃金在此前連升兩週後,上週又重新下跌,周五收報1,195.35美元。全球央行竭力支持經濟增長,促使美元指數連續反彈,刷新五年高位89.654。美聯儲12月貨幣政策聲明稱耐心等待加息時機,取代了「相當長時間」內維持利率於低位的承諾。加息將提高持有黃金的機會成本,從而打壓金價走勢。

中印黃金需求仍強勁

黃金實物需求方面,瑞士聯邦海關局公布的資料顯示,11月瑞士黃金進口從195噸大幅增加至239.8噸,其中從英國進口的黃金達到109.7噸,創今年2月來的最高水平。出口方面,中國和印度對黃金需求依然強勁。11月瑞士共出口232.3噸黃金,共有68.9噸黃金分別出口至中國內地和香港,77噸出口至印度。另外,俄羅斯央行周五在其網站上稱,其黃金儲備由12月1日的3,760萬盎司(1169.0噸)增加至3,820萬盎司(1188.0噸)。不過,黃金儲備總值下跌了8,500萬美元。11月俄羅斯外匯儲備萎縮了97億美元至4,189億美元,為2009年以來最低水平。位於倫敦的世界黃金協會

(WGC)的資料表明,黃金約佔俄羅斯外匯儲備的10.0%。資料顯示,美國黃金儲備佔外匯儲備的71.0%,德國佔66.0%。

守1175/1180 延升勢

圖表走勢分析,雖然周三跌勢回探到1,180區間,但隨着周四又再跳漲至1,190區間,RSI及隨機指數亦自超賣區域出現回升跡象,預料金價下行空間越見有限,較近先參考1,190及1,185水平,至於關鍵則料為1,175至1,180區域,只要未有跌破此區,金價自十一月的上升勢頭仍可望有機會延續。至於阻力預料為50天平均線1,201及1,211,再數上週金價多日受限100天平均線,故此目前100天平均線位置1,229水平仍是中期一組關鍵阻力。

倫敦白銀方面,在上週初兩日大挫後,銀價徘徊於16美元水平;預計若銀價可重新回穩於16美元上方,則可望銀價有著靠穩徵兆。下方較大支持預估為15.80及15.50美元,關鍵支持料在15.00美元關口。另一方面,預估向上阻力可至10天平均線16.38及16.50美元,進一步阻力料為17.20美元。

本周數據公布時間及預測 (12月22-26日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
22	德國	3:00PM	11月份入口物價指數#	-	-1.2%
	美國	11:00PM	11月份二手房屋銷售(單位)	520萬	526萬
23	日本		日皇生辰假期		
	美國	9:30PM	11月份耐用用品訂單	+2.8%	+0.4%
			第三季國內生產總值(修訂)	+4.2%	+3.9%
		10:55PM	12月份密西根大學消費情緒指數	93.8	93.8
		11:00PM	11月份個人收入	+0.5%	+0.2%
			11月份個人開支	+0.5%	+0.2%
			11月份新屋銷售(單位)	46.0萬	45.8萬
24	美國	9:30PM	截至前周六的首次申請失業救濟人數	29.0萬	28.9萬
25	美國		聖誕節假期		
26	美國		聖誕節假期		

上周數據公布結果 (12月15-19日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
15	日本	7:50AM	第四季短線擴散指數	+12	+13
	美國	10:15PM	11月份工業生產	+1.3%	+0.1%
			11月份設備使用率	80.1	79.3
16	歐盟	6:00PM	10月份歐元區貿易盈餘(歐元)	240億	181億
	美國	9:30PM	11月份建築業(單位)	102.8萬	104.5萬
17	日本	7:50AM	11月份貿易盈餘(日圓)	8918.6億	7358.9億
	歐盟	6:00PM	11月份歐元區調化消費物價指數#	+0.3%	+0.4%
	美國	9:30PM	11月份消費物價指數	+0.6%	0.0%
			聯邦公開市場委員會會議		
18	美國	9:30PM	截至前周六的首次申請失業救濟人數	28.9萬	29.5萬
		11:00PM	11月份領先指標	+0.6%	+0.6%
19	德國	3:00PM	11月份生產物價指數#	-0.9%	-1.0%

註：R代表修訂數據#代表增長年率