

天鑄次批4房戶沽76%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤銷情持續向好，錄得127票登記、伙伙逾4,000萬元的何文田天鑄昨日推售次批21伙4房戶，消息指，售出16伙，佔推出單位76%，有本地客以折實價約7,600萬元一口氣連購2伙，計劃作投資及自住之用，該盤今日會加推單位。長實加推紅磡VIVA最後25伙，削減2%置業優惠，最高折扣減至11%，本周六截票，周日抽籤開售。

由新地發展的何文田天鑄昨早推售21伙4房戶，分布於第6及8座，實用面積1,247至2,018方呎，售價由4,103.1萬至9,625.75萬元，呎價由29,721至47,699元，折扣優惠不變，消息指全日售出16伙。當中售出最貴單位為第6座8樓A室，實用面積2,018方呎，合約價6,952.26萬元，發展商表示，今日會加推單位。

本地客7600萬掃2伙

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，天鑄昨日進行次輪銷售，市場反應不俗，部分首輪未成功揀中心水單位的向隅客，昨日再接再厲，美聯物業昨日客戶出席率約70%，當中包括有本地客「一客兩食」，合共斥資約7,600萬元（扣除折扣優惠後），一口氣連購兩伙，計劃作投資

及自住之用。布少明稱，在美聯的客戶中，九龍區客佔約80%，其餘20%來自新界區及港島區。至於用家及投資客比例方面，料60%為用家，而投資客佔約40%。他指出，美聯於此批客戶中，約60%為天鑄首批向隅客，與此同時，亦見到有部分內地人士，以美聯而言，持有內地身份證或護照的客戶佔逾10%，至於連同以國語拼音登記但持香港身份證之客戶，合共佔比超過20%。

紅磡VIVA加推最後25伙

長實高級營業經理封海倫表示，紅磡VIVA昨晚已加推最後25伙，包括12伙1房及13伙2房，實用面積由331至487方呎，售價由525.4萬至896萬元，折實價由467.6萬至651.1萬元，折實呎價由13,370至19,074元，折實平均呎價16,170元，相



長實高級營業經理封海倫表示，紅磡VIVA最後25伙於周日發售。

比同區一、二手呎價，低約20%至30%，買2伙或以上仍可優先揀樓，本周六截票，周日抽籤開售。她稱，前晚該盤售出45伙，套現約2.7億元，有三組客買入2伙或以上，最大手為一本地客斥資約1,800萬元買入3伙(包括1個2房及2個1房)。

九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永昨表示，旺角麥花臣匯全數292伙，已開價及公佈銷售安排單位約250伙，至今已售出214伙，佔單位總數逾70%，套現約20

億元，平均成交呎價約1.9萬元，近期呎租逾50元。同系堅尼地城加多近山同樣累售約70%，高層單位平均成交呎價約3萬，累售130餘伙，套現17億元。楊聰永稱，上述兩個新盤價錢都有調整空間，部署短期加價5%，中期有條件加價10%。至於香港仔田灣項目樓書正製作中，項目約150伙單位中有約20伙開放式單位，餘下的為一房及兩房單位，冀下月開售。九建昨日與Q房網簽訂新盤銷售委託。

市建局西灣河街項目招意向

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）市建局昨公布推出筲箕灣西灣河街項目招意向，7月8日截收。

項目現址為協成工廠大廈，毗鄰新成中心，地盤面積約7,642方呎，按地積比率約8.4倍計算，日後可提供約64,153方呎樓面，其中住宅樓面約57,695方呎，提供約120伙，商業樓面

則約6,458方呎。高緯環球大中華區評值及專業顧問部董事及主管張翹楚表示，項目的商業部分值錢，預測樓面地價約17,790元，住宅則約8,821元，整個項目樓面地價預測約9,723元，估值約6.24億元；住宅日後每呎實用面積售價約18,500元，商舖每呎逾3.55萬元。

元朗牛潭尾地皮估值4.07億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地政總署今日將推出元朗牛潭尾地皮招標，位於新潭路與碧豪苑第一街交界地皮招標，地盤面積94,228方呎，地積比率0.48倍，最多可建樓面45,220方呎。中原地產測量師張競達表示，

元朗牛潭尾住宅地地位於傳統新界豪宅地段，預期可吸引中小型發展商踴躍參與競投。由於4月一幅上水低密度地皮地價創新界北區新高，市場對新界洋房地亦看好一線，中原預料該地樓面地價可至9,000元，估值達4.07億元。

仲量聯行籲檢討補地價估算

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）住宅項目補地價為政府增加土地供應中重要的一環，政府近年一直預測該部分能為市場每財年增加約3,000多個供應，但2012年至今一直大幅落後目標，有兩個財年更只得90伙及100伙。仲量聯行香港董事總經理曾煥平建議政府檢討補地價估算，例如大幅上調銷售成本佔銷售總收入比率，以及更準確估算建築成本等。

建議上調銷售成本比例至6%

仲量聯行物業估價部亞洲區主管劉振江表示，銷售成本近年大幅增加，地政總署卻一直並未調整，該署估算銷售成本佔總銷售收入僅約1%，與市場實際5.5%至9%差距甚遠。該行由市場所得資訊，這銷售成本的分歧是地政總署與不少發展商未能就補地價金

額達成協議主要原因之一，故建議上調銷售成本的比例至6%，包括3%推廣費用、3%經紀佣金。

建築成本方面，近年因工人短缺、工資上升等，令發展風險增加，但該署估算與發展商實際支出，亦有至少10%的差距。曾煥平表示，若補地價項目一直未能推出市場，長遠將影響住宅供應。政府降低補地價金額，有助雙方就補地價金額達成協議，長遠將舒緩樓宇供應短缺的問題。

對於補地價仲裁先導計劃遲遲未見第一宗個案，劉振江表示，個別發展商擔心仲裁計劃下，即使不滿意補地價金額亦要接受，又不想做第一個「白老鼠」，故計劃的反應差，甚至個別發展商因此不進行補地價，寧願地皮繼續「曬太陽」。

結構性改變 亞企盈利具潛力

結構性改變為亞洲企業盈利增長帶來支撐、價值面相對整體新興市場已接近多年低點，因此我們看好亞洲企業的投資前景。而受惠於經常賬盈餘，亞洲市場預計受到美聯儲局加息的影響較小。在產業投資方面，我們認為科技、旅遊及休閒、化妝品及醫療保健以及基礎建設產業，尤其具有增長潛力。

■霸菱投顧



原物料價格的下跌能降低若干產業的生產成本，有利於提升這些企業的利潤率。霸菱投顧認為，結構性改變的效應，亞洲區企業的盈利成長前景較其他新興市場區域更具吸引力，投資者目前不須為這些產業相對具吸引的成長前景支付溢價。因為相較整體新興市場，新興亞洲市場的相對價值接近歷史平均的負一個標準差，這是多年來最低的水平，也增添了亞洲市場的投資吸引力。

科技產業為長線投資主題

霸菱投顧指出，只有在合適投資的情況下，這些利好因素才有意義，亞洲區有眾多管理完善的優質企業能滿足盈利與股票增長空間的要求。展望未來三至五年，發掘到不少理想的投資機會，科技產業即為看好的領域之一。這不僅是亞洲市場的長線投資主題，其中一些屬於全球品牌的企業，也開始擴充領域、增加在亞洲各地的銷售，投資機會相當具有吸引力。

相關投資主題包括工業自動化、大數據及物聯網。霸菱投顧尤其看好的公司包括台灣企業——大立光，該公司為成長快速的智慧型手機廠商提供攝影鏡頭，不僅在成長面具有絕佳的歷史紀錄，目前的股價也尚未充分反映其持續的長線成長潛力。

看好旅遊化妝品醫療保健業

隨着消費者擴充在旅遊、休閒活動、化妝品及醫療保健的支出，霸菱投顧認為，消費產業亦具有令



美聯儲局今年底料加息，不過投資基金認為對亞洲企業盈利的影響不大。圖為泰國曼谷市容。

人振奮的長期成長潛力。如泰國機場直接受惠於中國遊客人數的上升，據最新統計數據顯示，泰國20%的遊客是來自中國，而泰國機場壟斷了泰國當地的機場業務。此外，韓國醫療保健及化妝品公司AmorePacific受惠於韓國文化在亞洲消費者中廣受歡迎，市佔率和獲利率均日益成長。

霸菱投顧表示，繼續在東南亞各國的基礎建設發展領域中發掘投資機會，尤其是在印尼。印尼最大的承包商 Wijaya Karya 的工程合約量表現強勁且持續成長，是偏好的持股對象。

金匯 動向

馮 強

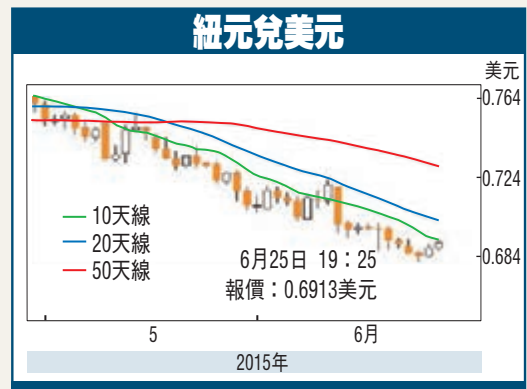
憧憬貿易改善 紐元低位反彈

紐元本周二在68.15美仙附近獲得較大支持後，周三重上69美仙水平，周四曾反彈至69.25美仙附近。美國周三公布首季經濟成長年率終值下跌0.2%，好於前值的0.7%跌幅，數據未對紐元造成太大下行壓力，而紐元周三在68.50美仙附近迅速獲得顯著支持後，反而逐漸呈現反彈走勢。雖然新西蘭央行本月11日作出降息行動，導致紐元跌勢加劇，本周二更一度下跌至68.15美仙附近5年低位，延續過去兩個月以來的反覆下跌走勢，不過現階段全球主要央行均施行寬鬆貨幣政策，同時市場還未確定美國聯儲局是否在9月升息，再加上紐元仍擁有較大息差優勢，該因素將限制紐元下跌幅度。

新西蘭統計局上月26日公布4月份商品出口值按年下跌5.5%，數據帶動紐元失守73美仙水平後持續下跌，隨着中國海關週署上月初公布資料顯示，5月份從新西蘭進口商品值以人民幣計價按月回升近1%，而3月至5月間的每月進口值均顯著高於2月份之外，更高於去年10月至12月間的進口值，反映新西蘭向中國的出口表現在第2季有逐漸改善傾向，不排除新西蘭統計局本周五公布的5月份商品出口數據有機會稍為好轉，令紐元反彈幅度進一步擴大。預料紐元將反覆走高至70.20美仙水平。

觀望希債談判 金價上落市

周三紐約8月期金收報1,172.90美元，較上日下跌3.70美元。現貨金價周三跌幅擴大，一度反覆下跌至1,170美元附近兩周多低位，周四走勢偏軟，大部分時間窄幅活動於1,171至1,177美元之間。原油價格近期升幅受限，紐約期油過去7周均持續受制於每桶60至62美元之間的阻力，未對金價構成支持，但希臘債務談判未有結果之際，投資者繼續傾向觀望，稍為限制金價跌幅。預料現貨金價將活動於1,165至1,185美元之間。



金匯錦囊

紐元：紐元將反覆走高至70.20美仙水平。
金價：現貨金價料於1,165至1,185美元上落。

金匯 出擊

英皇金融集團(香港)總裁 黃美斯

息率不變 澳元區間整固

美元周三走軟，隨着投資者焦點從希臘債務磋商轉向美國加息前景，美國10年期國債收益率下滑。希臘債務磋商缺乏進展，引發風險厭惡情緒上升，提振避險的日圓。不過，儘管美元周三下跌，但美元前景仍然強勁。投資者預計美國將會提早而不是推遲升息。美國周三公布的國內生產總值(GDP)數據證實經濟前景不斷改善。美國經濟首季萎縮，但幅度小於前值。商務部周三公布，美國第一季國內生產總值(GDP)環比年率終值為下滑0.2%，預估為下滑0.2%，前值為下滑0.7%。

美元兌日圓慎防調整

美元兌日圓方面，技術走勢而言，相對強弱指標及隨機指數已見自超買區域回落，或見美元進一步上升的動能減弱，而匯價近日亦明顯受限於124.50水平，估計短期若仍然沒能突破此區，則需慎防美元的調整風險。下方支持則會留意本月低位122.43，其後較大支撐料為50天平均線121.60及120.80水平，關鍵則仍指向120關口。至於上方的重要阻力料為125水平，下一級將參考126及126.40水平。

澳元0.76關勉力守穩

澳元兌美元方面，自從4月觸及六年低點0.7534之



後，澳元就一直在橫盤整理。澳元年內迄今累計下跌5.2%。過去兩周澳元波動區間收窄於0.7630至0.7850。基於澳洲利率維持不變的前景，且又缺乏新的刺激因素，澳元可能仍將維持區間交投。技術走勢而言，本月早段澳元一度低探0.76關口，但均見勉力守穩，至於向上則見受制50天平均線阻力，目前50天線位於0.7750；另外，一眾平均線亦可見結集橫行，示意着當前的整理待變局面。估計若可上破50天平均線，延伸目標將可看至200天平均線0.8160以至0.83水平。反之，若下破0.76這個關鍵支撐，下延目標可至0.7550及0.75水平。

合富輝煌看好一線城市量價



合富輝煌董事長扶偉聰。 蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）合富輝煌（0733）昨天舉行股東會，董事長扶偉聰於會後表示，今年人行先後降準及減息，加上A股表現造好，利好整體內房交投表現，令抑壓多時的置業需求爆發。展望下半年，預計內地整體樓價大致平穩，不過按各城市計則表現分化，一線城市量價趨穩定，部分三四線城市則可能仍在尋底。公司股價昨天收報2.71元，跌0.37%。

他指出，今年樓盤熱銷的城市要數深圳，首5個月成交面積動升逾九成，整體樓價亦上升約18%；而同期廣州成交面積則累升達兩成，惟整體樓價則錄3%的跌幅。扶偉聰指，上半年發展商推出剛需盤及庫存為主，豪宅項目較少，故對整體樓價推動不大。

佳寶沽屯門舖 5年賺近6倍

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）零售舖市前景未明朗，有財團趁高價套現，佳寶超級市場日前就將其屯門一個自用舖以7,850萬元套現，5年半期間物業勁賺5.8倍。據土地註冊處資料顯示，該物業位於屯門鄉事會路52至62號萬祥樓地下1、2號舖，新買家為TREASURE CHAMP LIMITED。

至於原業主為萬誠實業有限公司，公司登記董事為佳寶董事總經理林曉毅，於2009年以1,150萬元購入兩個舖位。持逾5年後轉手，期內升值5.8倍離場。據了解，佳寶近年在屯門的換貨活動頻仍，今年1月以7,400萬元購入屯門鄉事會路一個地舖，及至5月便以1.1億元套現迅速獲利。據佳寶的官方網站顯示，集團在屯門共有6間分店，包括前述錄登記的舖位。