

恒生李慧敏3.75億購傲璇

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豪宅再次錄得高價成交，太古於東半山司徒拔道53號豪宅傲璇屢獲本地以至國際富豪垂青，最近連傲璇擁有者太古高層亦豪擲逾億元入市。身兼恒生銀行副董事長兼行政總裁及太古獨立非常務董事的李慧敏昨以合約價3.75375億元向太古買入傲璇6樓單位，實用面積5,199方呎，呎價72,201元，排行本港分層豪宅最高呎價的第十位。

根據交易協議，若買家提供到應付從價印花稅付款證明，賣方會向買方支付2,815.3萬元現金回贈。

夫婦二人物業投資具心得

李慧敏是恒生銀行有限公司副董事長兼行政總裁、香港上海匯豐銀行有限公司董事、和記黃埔有限公司獨立非執行董事，以及太古獨立非常務董事；亦為香港銀行學會副會長及廣東省粵港澳合作促進會金融專業委員會副主任；連同在匯豐工作達35年的資歷，李慧敏縱橫銀行界近40年。丈夫更是金融界猛人袁天凡，袁氏曾任聯交所行政總裁及電盈副主席。袁天凡夫婦二人對物業投資甚具心得，據悉二人現時自住的山頂白加道22號大屋，是袁天凡於2000年一筆過以1.64億元購入。該所附有小樹林及草地的獨立大屋，前身為比利時領事官邸，現時已升值不菲。

豪宅呎價十大 傲璇佔六

傲璇位於東半山司徒拔道，共有12伙，自2012年開始推售及出租。太古地產發言人昨表示，傲璇至今已售出8伙，套現超過34億元。目前尚有7樓及12樓供出售，將連租約出售；3樓及5樓作長線收租用。至今傲璇於本港十大最貴呎價分層豪宅榜上佔6席。

其他豪宅新盤亦錄得成交。新地於何文田天籟亦以合約價3,551.3萬元售出第8座12樓A室。新世界於元朗漆林以2,188.8萬元售出C3洋房，實用面積2,174方呎連雙車位。該盤共沽出17幢洋房及租出5幢，主打的B型洋房(連雙車位)只餘4間待售。

喜漾兩日收票旺加推百伙

中小型住宅新盤反應亦理想，房協於長沙灣喜漾首批80伙昨繼續收票，消息指兩日累收逾2,000票，超額登記24倍。基於反應佳，房協昨晚公佈加推100伙，實用面積由390方呎至695方呎，售價由570.1萬元至1,177.2萬元，折實入場費513.1萬元。首兩批180伙將於下周四截票，下周六推售。此外，新世界於旺角SKYPARK昨以1,076.7萬元售出25樓A8室，實用面積540方呎，呎價19,939元。馬鞍山迎海灣御售售出2伙，東涌昇薈及大埔嵐山各售出1伙。



澳洲千呎新盤 396萬入場

香港文匯報訊(實習記者 湯澤洋)澳洲發展商CAVCORP昨日宣佈，旗下位於澳洲布里斯本的住宅項目LUCENT將於8月22日來港展銷。項目共提供190個單位，計劃在港出售20伙2房及3房單位，實用面積約1,023方呎至1,130方呎，售價為70萬澳元至80萬澳元(約396萬港元至453萬港元)。

首兩年租金回報保5厘

宏信物業國際部聯席董事尤長駿表示，該項目位於布里斯本高級消費區Newstead，預計於2017年第三季落成，以提供2房單位為主。公司將於香港及澳門分別展銷20個高層及底層單位，保證首兩年有5%租金回報，並將視乎市況考慮會否加推。

他續稱，澳洲及英國是近年熱門的海外投資國家，澳洲的投資成本較低。LUCENT項目平均呎價約4萬港元，適合做長線投資，預計今後租金回報率可達5.2%至5.5%。項目坐落於高級飲食、購物及娛樂區，亦靠近多所名校，總投資額約3.36億澳元。

尤長駿(左一)指，LUCENT將於8月22日來港展銷。實習記者湯澤洋攝

一手樓新例調查個案交律政司

考慮檢控

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府於2013年4月實施《一手住宅物業銷售條例》，旨在提高一手樓銷售安排和交易的透明度和公平性，以規管一手樓銷售。同時通過提高透明度及將違反條例的強制性規定訂為刑事罪行，以保障住宅買家的權利。數據顯示，迄今累積接獲3,067宗查詢及132宗投訴，惟仍然「零」檢控。銷售監管局表示，已陸續就涉嫌違例行為的調查結果，提交律政司刑事檢控科考慮，律政司現正考慮有關事宜，並會在有最後決定後，把決定告知銷售監管局。

條例實施至今2年3個月，該局數據顯示，累積接獲3,067宗查詢及132宗投訴。今年上半年對售樓說明書的投訴為6宗，按半年增1宗；對銷售安排亦有5宗投訴，按半年增1宗；對廣告投訴維持在5宗水平；對失實陳述及/或傳佈虛假或具誤導性資料投訴只有2宗，按半年大減6宗；連同其他類別投訴共有25宗，兩年多以來累積有132宗投訴，惟迄今仍然零檢控。就一手住宅物業銷售監管局檢視及巡查時察覺到懷疑違例、該局接獲投訴的個案，以及傳媒向該局查詢懷疑違例等，銷售監管局均立案調查。銷售監管局已陸續就涉嫌違例行為的調查結果，提交律政司刑事檢控科考慮。律政司現正考慮有關事宜，並會在有最後決定後，把決定告知銷售監管局。

寶林邨公屋王月租1.38萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)今年5月將軍澳寶林邨一個2房單位以自由價430萬元易手，成為全港最貴公屋王。事隔兩個月，該單位即獲租客以1.38萬元租住，料打破全港公屋最貴月租紀錄。美聯浩徐輝表示，該單位為寶林邨寶泰樓高層13室，實用面積約490方呎，屬2房間隔，剛以約1.38萬元租予區內客，實用呎租約28.2元。資料顯示，業主於2015年5月經自由市場購入單位，成交價約430萬元，按現租金水平計，回報率約3.85厘。

6月新批按揭按月增12%

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)金管局昨公佈6月住宅按揭統計調查結果，新申請貸款個案較5月減少2.2%，至11,726宗。6月新批出的按揭貸款額較5月增加12.1%，至299億元。今年第二季保持沒有新增負資產住宅按揭貸款個案，自去年第四季至今已連續3季「零」負資產個案。中原按揭經紀董事總經理王美鳳解釋，雖然樓市曾受第七次收緊按揭措施影響，但隨著新盤熱售，帶動整體樓市及樓價重拾升軌，總計上半年樓價仍有約8%的升幅，因此負資產個案未有再出現。

負資產個案絕跡

王美鳳表示，踏入第三季7月二樓市呈膠着狀

態，但樓價仍然窄幅向上。市場普遍預期美國延至年底始啟動加息，加息幅度料相當溫和，本港銀行體系結餘高度充裕，或有條件稍遲於美國加息，故本港於年內將持續低息環境，有利樓市平穩發展。她預計本港第三季負資產個案將維持「零」。

經絡按揭首席經濟分析師劉圓圓表示，港府今年初推出第七輪收緊物業按揭的監管措施，以提升銀行的風險管理和抗震能力。當中700萬元以下的住宅按揭成數一律降低到六成，以及修訂按揭保險計劃的申請資格，將最高按揭成數下調至八成。換言之，現時的新造按揭個案，業主一般需要支付四成首期，合資格按揭保險貸款人亦最少支付兩成首期。以此推算，樓價要下跌兩成以上才會出現大量負資產個案。

金管局公佈的數字當中，涉及一手市場交易所批出的貸款減少0.2%，至86億元；涉及二手市場交易所批出的貸款增加18.6%，至158億元。至於涉及轉按交易所批出的貸款，則增加16.4%，至54億元。6月新取用按揭貸款額較5月增加4.1%，至193億元。截至6月底未償還按揭貸款總額按月增加0.5%，至10,305億元。按揭貸款拖欠比率維持於0.03%。經重組貸款比率維持於接近「零」。

以最優惠利率作為定價參考的新批按揭貸款所佔比例，由5月的12.2%下降至6月的11.7%。其中，大部分息率定於2厘至2.25厘之間。以香港銀行同業拆息作為定價參考的新批按揭貸款所佔比例，由5月的85.2%上升至6月的85.8%。

投資觀察 Saxo 盛寶金融

A股急跌影響美國消費股

美國聯儲局舉行7月份的會議，根據主席耶倫過往的講話，今年美國將會加息，但筆者預期7月份會議的加息機會甚微。美聯儲本年度會議只剩下9月17日、10月28日和12月16日三次議期了。特別是9月17日那次會議，聯儲局有兩天的會期，7月10日和12月份均得一天的會議，所以9月份加息的呼聲最高。在前任主席伯南克的年代，作為副主席的耶倫經常能給予實質的意見，美國的QE3就是9月會議時推出。

隨著希臘債務問題暫時解決，美國加息和中國股市變成了市場的焦點。

中國的A股市由6月12日開始的下跌的主要原因是「去槓桿」。內地的散戶投資股市，都是用融資融券的方法來達成槓桿持倉，他們的槓桿比例是3倍-5倍。6月份政府開始管理場外融資，特別是股市的風險正在上升。場外的融資機構的資金也不是沒有成本的，他們前面的成本是12%，但到了五月份成本上升至14%。這代表資金供應開始緊張。加上各股價已在高位，再往上推高的成本就增加。不幸地，6月12日就是個轉折點，股市斷崖式下挫，除了中央正在調查的惡意做空外，槓桿操作被斬倉也是一個原因。

經過這輪下跌後，部分投資者損失了十多年的積蓄，加上在短時間內，投資者槓桿的使用趨向保守。在入市資金有所減少下，股市能否重上5,000點?相信各位心中無數。

財富效應動搖消費信心

由於股市蒸發了財富，預期購買力將進一步下降。美國通用汽車的股價也在6月份下挫16%。LVMH由在六月份下挫13%，可以說中國的消費市場很大可能受挫，甚至可能影響到美國的復甦步伐。美國7月份消費者信心指數報90.9，大幅度低於預期的100，更遠低於6月份的101.4。消費者對現況仍持積極的評估態度，但他們的短期預期在本月大幅度惡化。勞動力市場前景不太樂觀，以及金融市場的不確定性和波動性，似乎都動搖了美國消費者的信心。

若美國加息，在息差的誘因下及美國的大戰略及周期影響下，美元將會進一步上升。歐元的淨空倉量已大幅減少，如美國正式加息，歐元將有可能進一步下挫。

何勞費心猜升息 定期定額最愜意

今年來金融市場最大的議題，除了希臘債務問題與中國股市動盪外，莫過於揣測美國聯儲局何時加息，每逢聯儲局主席耶倫談話，就像個猜謎大會，市場無不屏息地希望從字裡行間，找尋本輪第一次正式啟動升息的時點。然而，美國聯儲局還沒宣布加息，已對全球股匯市造成動盪，尤其新興市場已經出現明顯資金撤出的現象，受害最深，反映投資者擔憂在過去幾年，新興市場的政府、金融機構、企業甚至家庭，已經累積借貸了數兆美元，將面臨債務實質本幣價值提高，且債市殖利率走升將增加債務負擔。■富蘭克林投顧

雖然市場對美國聯儲局升息議題保持高度警戒，但從過去經驗來看，在美國聯儲局升息循環期間進行定期定額佈局，往往有創造豐厚投資報酬之機會。根據最新聯邦基金利率期貨預估(7月30日)，預期聯儲局於十二月升息的機率近六成，顯示十二月為目前市場預期最可能的升息時點。

富蘭克林證券投顧指出，觀察1990年來，美國聯儲局兩次自利率低檔的升息循環經驗下之定期定額平均報酬率，試算在升息前三個月啟動定期定額一、二和三年期，可以發現，雖然初期定期定額一年的報酬率受升息議題干擾，全球主要股市漲跌互見，不過，往後的兩年期、三年期的報酬率卻可以多達兩成、三成之上，反映美國的景氣穩健增長，通常也能帶動亞洲與歐洲的出口成長，進而推升全球景氣正向發展。

透過報酬率的試算，也顯示定期定額是一個讓投資人於聯儲局升息議題發酵之際，避開不安訊息干擾，穩定投資情緒，進而累積投資部位，最終獲取豐厚報酬的投資策略。

富蘭克林坦伯頓亞洲小型企業基金經理人馬克·墨比

爾斯指出，美國聯儲局今年可能開始讓零利率政策退場，令新興經濟體的股匯債市波動再起，但預期新興市場經濟體質有足夠實力抵擋聯儲局的升息動作，因新興股市已見明顯修正，股市市盈率在歷史相對低檔，且聯儲局升息議題持續已久，許多新興市場政府已着力降低經常賬和財政赤字，加上當前新興市場多半採取浮動匯率，不再輕易受聯儲匯率制瓦解的衝擊，在有充沛外匯存底下，足以抵擋資金外流的潛在威脅。

新興市場抗衝擊能力增

富蘭克林證券投顧認為，進入下半年面臨聯儲局即將升息環境下，新興市場投資的基本面檢視將更形重要。亞洲國家的經濟前景仍較為明朗，自去年底至今年上半年通脹放緩與各國央行貨幣政策寬鬆，對於刺激國內支出的效果預期將於下半年發酵，且國際油價持續處低檔水平也有利內需表現，搭配資金回流效應，評估整體亞洲於2015下半年至2016年投資前景仍佳；建議可透過受惠濃厚政策改革題材的中、印股市與亞洲小型股，掌握亞股投資契機。

富蘭克林坦伯頓美國機會基金經理人葛蘭·包爾表示，觀察聯儲局所透露出來的

側重配置美股票型基金

富蘭克林證券投顧表示，升息前後市場可能出現短暫波動，但看好美國經濟溫和復甦有利支撐美股多頭行情，建議空手者積極掌握近期美股回測半年線或年線的震盪買點，已進場者建議續抱，等待升息利空出盡的美股主升段行情，建議以側重創新及循環產業配置的美股票型基金為美股投資首選。

葛蘭·包爾指出，雖然科技產業獲利動能不如循環初期，但科技股營運基本穩健且評價面合理，此外，科技股現金充沛且股利配發率仍低，股利及股票回購均具成長空間，次產業中，建議靠攏較具成長性的網路、軟體、雲端運算、資訊安全等新科技領域，減碼仰賴傳統PC需求或面臨營運轉型調整期的股票。

金匯動向

歐元反彈遇阻料走疲

歐元本月初在1.0810美元附近獲得較大支持後略為反彈，周二重上1.09美元水平，並於周四反覆向上逼近1.1020美元附近1周高位。今次歐元反彈幅度向上觸及1.10美元水平，主要是希臘國會通過第2輪改革方案，市場預期債權人將對希臘發放第3輪救助貸款，使希臘債務危機暫時得到緩和，部分投資者掉頭回補歐元空倉，導致歐元呈現反彈走勢。此外，英國國家統計局本周四公布6月份零售銷售數據，銷售量按月下跌0.2%，遜於預期，雖然銷售值按年上升0.9%，但按月卻有0.1%跌幅。受到英國6月份零售銷售出現收縮影響，部分投資者不排除英國經濟成長力度可能有放緩傾向，引致英鎊周四走勢偏弱，失守1.56美元水平，周五更一度回落至1.5465美元附近1周多低位，令歐元兌英鎊交叉匯價周四迅速回升至0.71水平，帶動歐元兌美元曾一度走勢偏強。

另一方面，美國周四公布上周首次申領失業救濟人數大幅下降至25.5萬人，是41年以來最低的申領人數，同時首次申領失業救濟人數的4周平均值亦下跌4,000人至27.85萬人，顯示美國的就業市場正在好轉，增加美國聯儲局在9月升息的機會，數據導致美元兌各主要貨幣於周四晚再度轉強，使歐元未能企穩1.10美元水平後開始回吐部分升幅，並且反覆走低至1.0950美元附近。

馮強

據Markit本周五公布資料顯示，7月份歐元區綜合PMI為53.7，稍低於6月份54.2的4年高點，反映歐元區7月份經濟成長步伐較上月放緩，而7月份德國綜合PMI為53.4，亦遜於6月份的53.7，不過數據沒有對歐元構成太大下行壓力，隨著歐元在1.0930美元附近獲得較大支持，歐元其後逐漸回穩至1.0950美元附近。不過美國近期公布的房屋數據有好轉傾向，市場關注美國本周五公布的6月份新屋銷售及7月份的製造業PMI指數，若果該些數據均好於預期，則美元將有機會進一步偏強，不利歐元短期表現。

歐日交叉匯回調添壓力

國際貨幣基金組織周四表示日本不可以依賴日圓下跌來達成通脹率目標，應該要通過採取結構性改革去振興經濟，消息令日圓匯價跌幅略為放緩，而美元兌日圓周四受制124.20附近阻力後，周五大部分時間窄幅活動於123.80至124.05水平之間，導致歐元兌日圓交叉匯價周五時段曾反覆回落至135.50附近，結束連日來的持續攀升走勢，對歐元構成一定回吐壓力，不利歐元短期表現。預料歐元將反覆走低至1.0830美元水平。

周四紐約8月期金收報1,094.10美元，較上日升2.60美元。現貨金價周四受制1,105美元附近阻力後跌幅擴



金匯錦囊

歐元：歐元將反覆走低至1.0830美元水平。
金價：現貨金價將反覆走低至1,070美元水平。

大，周五進一步失守1,080美元附近主要支持位，並反覆下跌至1,077美元附近，繼續處於5年半以來低位。

氛圍不利 金價下試1070

美國周四公布首次申領失業救濟人數大幅減少，加強市場對美國聯儲局可能在9月作出升息行動的預期之後，美元迅速轉強，對金價造成下行壓力。隨着現貨金價未能持穩1,080美元之上，市場氣氛明顯不利金價，預料現貨金價將反覆走低至1,070美元水平。