

# 筲箕灣新盤二手價去貨

## 238呎4百萬有找 首批折實每呎萬八

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)市區單幢樓陸續登場,由會德豐發展、位於筲箕灣的單幢項目 Island Residence 昨日公佈首張價單,首批50伙平均呎價逾2.2萬元,但發展商提供多元化折扣,折實後平均呎價18,388元,入場價400萬元有找,與同區二手水平睇齊。另外,派盈發展的長沙灣單幢樓項目青蒼昨日亦上載首張價單,售價332.8萬元起。

該盤位於筲箕灣道163號,屬會德豐旗下舊契項目,主打中小戶型,提供177伙。據昨日首張價單中,50伙單位實用面積介乎238方呎至543方呎,定價由477.9萬元至1,229.3萬元,呎價介乎18,747元至27,718元,平均呎價22,580元。據悉,項目每呎管理費4.9元。

### 單位最高折扣19%

發展商提供多項折扣優惠,包括即供付款方式、指定買家優惠及印花稅津貼等,計盡所有優惠後,定價逾600萬元的單位最高可獲19%折扣,600萬元以下單位則有最高17.5%。折實入場單位位於6樓B室,實用面積238方呎,折實價約394萬元,折合呎價16,567元。

市場資料顯示,筲箕灣一帶有不少屋苑近期二手成交呎價由1.5萬元至1.9萬元不等,當中嘉亨灣呎價約1.92萬元,而譽·東則約由1.8萬元起,今次筲箕灣新盤折實呎價可謂以同區市價開售。

會德豐地產常務董事黃光耀指,項目今日起正式對外開放示範單位及收票,會視乎反應決定加推及銷售安排,重申希望盡快推出單位,不排除盡推全盤170伙,但坦言有加價空間。他又指,季內另會部署推出將軍澳澳南二期。

### 長沙灣青蒼上價單

小型發展商亦參一腳,派盈發展位於長沙灣的單幢樓項目青蒼昨日上載首張價單,首批38伙,面積由226方呎至339方呎,售價由332.8萬元至534.6萬元,即日起接受收票。項目共提80伙。

其他新盤銷情方面,紅磡環海·東岸昨天再沽至少4伙。



會德豐地產主席梁志堅(左三)指,本港樓價高企,建議政府加快興建公屋及居屋,幫助市民上車。

## 傲璇推兩伙 漆林或招標

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)單幢新盤推出之餘,一手豪宅亦不甘落後。太古旗下山頂傲璇昨日公佈最新銷售安排,下周一(10月5日)起以先到先得方式,發售該廈3樓及12樓單位。

據了解,3樓單位實用面積5,132方呎,定價3.95億元,折合呎價76,968元。而12樓單位實用面積5,444方呎,定價5.2億元,折合呎價95,518元。買家可獲得2%折扣優惠及4.25%從價印花稅現金優惠,優惠至本月底。

另一邊廂,新世界旗下元朗漆林短期將推售A戶型花園泳池特色洋房,料以招標形式發售。其中A2花園單位,實用面積3,725方呎,連同私人花園及3個車位,即日正式開放預約參觀。

## 8月新批按揭少11%

香港文匯報訊 金管局公布8月住宅按揭統計調查結果,期內新申請貸款個案較7月按月減少5%至9,630宗;新批出按揭貸款額較7月減少11.8%至240億元。涉及一手及二手市場交易所批出的貸款分別減少9.1%及14.3%至59億元及136億元。至於涉及轉按揭交易所批出的貸款則減少7.2%至45億元。8月新取用按揭貸款額較7月減少15.3%至235億元。

另外,以最優惠利率作為定價參考的新批按揭貸款所佔比例,由7月的11.9%下降至8月的11.8%,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7月的84.5%下降至8月的82.7%。

### 未償還貸款微升

8月底未償還按揭貸款總額按月增加1%至10,549億元。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0%。

## 十大屋苑上月成交破底

香港文匯報訊 中原地產十大屋苑於今年9月合共錄得109宗成交,較8月的156宗減少47宗或30.1%,創出2006年有紀錄以來新低。當中,黃埔花園、沙田第一城及嘉湖山莊3個屋苑9月成交量均是有紀錄以來新低。樓價方面,9月有8個屋苑呎價回落,幅度介乎0.9%至5.6%。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,9月十大屋苑成交創2006年有紀錄以來新低,主要由於9月開售的兩個大型上車盤,為500萬左右單位,料9月份一手成交達2,000宗,搶走二手市場購買力,加上環球股市波動令買家入市態度變得審慎,導致二手市場異常淡靜。幸好香港物業市場有「三辣招」的保護,去樓市泡沫,令物業市場量跌價不大跌,惟環球以致本港經濟面對不少隱憂,以及美國加息壓力,本港樓價下行風險增加,但相信於辣招保護下,樓價下調幅度將相當緩慢。

### 盈翠兩房累減55萬脫手

中原地產陳輝麟表示,剛過去的中秋節周末,青衣區聯樓量略見回升,部分業主願意擴闊議價空間,成功刺激成交,全區於3天假期錄約5宗成交。其中盈翠半島3A座高層F室,實用面積523方呎,兩房間隔,成交價680萬元,折合呎價13,002元。原業主於8月1日放盤,叫價735萬元,決定減價求售,9月中減至725萬元,日前再減至707萬元,最終進一步減價27萬元,至680萬元沽出單位,累減55萬元或7.5%。

## 「大仔沙」競逐康城8期



新世界代表 記者 梁偉聰攝 會德豐地產代表 記者 梁偉聰攝

香港文匯報訊(記者 梁偉聰、蘇洪鏞)港鐵將軍澳日出康城有史以來最高補地價的8期住宅項目昨日截標收到6份標書,超過10地產商參與競逐。由於項目為日出康城中各期中最接近港鐵站,而且臨海景觀無遮擋,故一眾「大仔沙」都踴躍入標。

### 6份標書爭臨海千伙盤

日出康城第8期位於整個日出康城的西面臨海區域,佔地逾17.9萬方呎,最高樓面逾104.4萬方呎,最多可提供1,430個單位。據了解,項目補地價金額高達29.5億元,以可建樓面約104.41萬方呎計算,其每方呎補地價要2,830元,為整個日出康城的純住宅項目中最高,較今年初賣出的第6期高出24.7%。

據現場消息指,新地、長實、恒地及會德豐地產均獨立入標,至於新世界與遠東發展及資本策略合資入標,而信置亦夥拍萬科、嘉華及永泰合資入標。當

中已正發展第5期、7期項目,掌握區內近4成供應的會德豐地產,集團高級經理(物業估價及研究)何偉錦指,入標因公司鄰近有項目,而且地皮可享海景。

美聯物業測量師行董事林宇彬稱,項目不少單位估計享有海景,加上日出康城商場部分已招標,社區配套日後將更見完善,惟由於項目規模較大,總投資成本高,故是次入標數量合乎市場預期。預期是次項目將來亦會提供多類型的供應,以中小型單位為主。

產業測量師張楚魁則表示,有發展商以合營方式入標,可能反映部分發展商分散風險的看法,但亦不排除是個別發展商入標一貫方式。

### 資金 動向 富達證券

歐洲股票型基金連續4周買超,上周買超持續增至29.3億美元。個別國家中,德國連續4周買超,上周買超增至近3.0億美元,且創今年7月8日來最大單周買超;英國連續7周買超,上周買超2.3億美元;意大利連9周買超,上周買超4,514萬美元;法國連7周買超,上周買超2,001萬美元。歐洲股票入息型基金連續2周買超,上周買超3,247萬美元。歐洲平衡型基金上周轉為小幅賣超980萬美元。美國股票型基金上周轉為賣超72.9億美元,賣盤多數來自指數型基金。日本股票型基金連續9周買超,上周買超8.9億美元。

地產股類基金吸資居首 新興市場股票型基金的賣超大幅縮減至1.34億美元,指數型基金結束10周買超,而主動式的共同基金仍為賣超。個別國家,巴西買超居冠,連2周買超,上周買超大幅擴增至3.54億美元,其次是南非的1.9億美元。韓國、台灣及印度分別賣超3.21億、3.06億及1.67億美元。中國A股基金上周賣超減至6,000萬美元。東盟三國全面賣超,印尼、泰國與菲律賓分別賣超1.84億、1.03億及3,300萬美元。

全球類股型基金方面,地產類股買超居冠,連續2周買超,上周買超增至6.1億美元。消費類股上周轉為買超4.9億美元,創今年7月8日來最大單周買超。能源類股連2周買超,上周買超增至4.9億美元。科技類股轉為買超4.2億美元,創今年2月25日以來最大單周買超。金融類股連3周買超,上周買超增至近2.0億美元。

### 歐股今年來吸資千億美元

美國聯儲局維持利率不變,不僅大幅減緩新興市場的賣超情勢,更促使全球產業資金大量回流。歐洲股市除了受惠於量化寬鬆政策,經濟數據不斷透露出更茁壯的成長之外,希臘大選結果出乎意料的明朗,歐股今年以來已吸收高達1,033億美元的資金,為各區淨買超之冠,其中以銀行業最為吸金。福特汽車事件短期雖造成股市修正,但我們認為其影響有限,歐股長期向上格局不變。本周重慶數據即將出爐,諸如全球PMI、日本銀行季度短觀調查、英國第2季GDP初值等資料,將為我們更新全球經濟增長近況。

# 中資美元債 分享企業增長

美元仍是當今全球走勢最穩健、最強勁的貨幣,中國企業在國際市場的能見度與增長性具高競爭力,投資專家建議第四季可加碼中資美元債,能達到擁抱美元資產、享受中國企業高增長的雙重好處,又能規避股市或匯率的波動風險,是投資中國的新利器。

### 統一投信

觀察在國際市場交易、美元計價的中資美元債表現,以摩根大通亞洲信貸指數——中國內地、香港為代表,兩個指數近十年走勢皆平穩向上,在三次全球金融市場重大系統風險時下跌有限,且很快能回復上揚格局,和滬深300指數走勢截然不同,與上證指數的相關係數也極低,1年期為0.13、2年期為0.12、3年期也為僅0.17。

統一投信即將發行一檔主要聚焦中資美元債的新基金,讓想參與中國增長的投資者有新選擇,其券種配置會有高比例投資於中資美元高收益債券,搭配部分點心債,再透過美元與人民幣遠匯利差創造額外收益,藉由多元彈性的配置與操作,以達到降低資產波動、提升年化回報的目標。

### 內地企業在歐美併購

統一投信指出,過去投資者參與中國經濟增長,大多是透過A股、持有人民幣存款或人民幣債券,但今年A股的高波動,加上人民幣8月無預警貶值,令保守型投資者對中國投資略顯退卻。其實,投資中國有很多方式,近年中資企業走向國際化,在歐美進行併購,在美國證交所掛牌上市,也在國際美元債市場發債,能見度相當高,尤其是中資美元債表現一枝獨秀,持續受到國際投資者青睞。

### 房地產板塊表現較佳

## 中資美元債近10年走勢平穩



從產業面來看,統一中國高收益債券基金經理人涂韶鈺表示,中資美元債各產業第三季以房地產類持續較其他板塊佳,主要受惠於中國政府降準、降息及放寬購屋政策,一、二線房市持續回暖,房地產商能有效去化庫存、改善財務結構,令債信更加強健,看好地產類債券後市表現,預定10月下旬進場後將會優先佈局。

### 金匯 動向

## 出口放緩 日圓料下試121

美元兌日圓本月初受120.60阻力後迅速下跌,周二在119.25附近獲得較大支持掉頭反彈,周三曾反覆走高至120.30附近,結束連續兩日的下跌走勢。日經平均指數本周二呈現急降,大跌4.05%至8個月低點,市場避險情緒略為升溫,導致美元兌日圓顯著受壓,隨着全球股市近日回穩,日經平均指數周三回升2.7%,美元兌日圓再度重上120水平。此外,美元兌日圓過去兩周能持續守穩119.00至119.40之間的主要支持區,將增加作出反彈機會,有利美元兌日圓的短期表現,若果美國本周五公佈的9月份非農就業數據一旦好於8月份表現,鞏固市場對美國聯儲局今年內加息預期,則不排除美元兌日圓將進一步向上衝破過去3周以來位於121.00至121.30水平之間的主要阻力區。

### 工業生產連續兩月下跌

另一方面,日本經濟產業省本週三公佈8月份工業生產指數為97,按月下跌0.5%,連續兩個月下跌,而出貨指數亦按月下跌0.5%,數據不利日本出口表現。據日本財務省資料顯示,日本8月份出口值按年上升3.1%,顯著遜於7月份的7.6%及6月份的9.5%升幅,數據反映日本第3季出口值有逐漸放緩傾向,不利日本第3季經濟表現,而日本央行將於本週四公佈9月短觀經濟季報,若報

告顯示大型製造業的景氣判斷指數遜於6月季報的表現,將增加日圓下行壓力,有助美元兌日圓走勢。

雖然日本厚生勞動省上週五公佈7月份工資按年增長0.9%,好於6月份2.5%跌幅,並且是今年以來的最大增長幅度,不過日本總務省公佈的資料顯示,8月份消費者物價指數為103.9,按月及按年均有0.2%升幅,而扣除新鮮食品的核心消費者物價指數卻按月增長停滯,按年更下跌0.1%,反映日本央行依然不容易在明年達成2%通脹目標,投資者頗為關注日本央行將分別於10月7日及10月30日舉行的政策會議結果。

### 日企半年結完成添壓力

美國本週二公佈9月份消費者信心指數攀升至103,高於8月份的101.3之外,更大幅高於市場預期,帶動美元兌日圓重上120水平,而美國聯儲局主席耶倫上週的發言傾向今年內加息後,將再度於本週三晚發表談話,有機會重申聯儲局今年內加息的言論,有利美元兌日圓走勢。隨着日本企業9月底的半年結過去,可能逐漸增加日圓匯價的下行壓力,預料美元兌日圓將反覆走高至121.50水平。

周二紐約12月期金收報1,126.80美元,較上日下跌4.90美元。現貨金價上周五受1,154美元阻力後迅速轉

馮強

### 美元兌日圓



### 金匯錦囊

日圓:美元兌日圓將反覆走高至121.50水平。金價:現貨金價將反覆走低至1,115美元水平。

弱,一度於本週三反覆下跌至1,119美元附近兩周低位,連續4個交易日下跌,市場氣氛不利金價。

### 金價轉弱考驗1115美元

受到全球股市呈現反彈,流入金市的避險資金減退,加重金價下行壓力,再加上聯儲局主席耶倫本週三晚的發言可能增加美元今年內的加息機會,不利金價短期表現,令金價跌幅進一步擴大。預料現貨金價將反覆走低至1,115美元水平。