

觀望「脫歐」 新盤成交挫四成

香港文匯報訊(記者 吳婉玲、顏倫樂)市場觀望英國「脫歐」公投結果,加上昨日適逢父親節,影響買家入市意慾,剛過去的周六日,一手和二手樓成交均錄下跌。一手新盤成交焦點,成交按周大跌約四成;二手方面,美聯、利嘉閣和港置錄得的成交都較上周減少,中原總成交宗數雖持平,但零成交屋苑就增至6個。

十大屋苑周六日成交

代理	成交	按周變幅
中原	11宗	無升跌
美聯	10宗	少1宗
利嘉閣	8宗	少2宗
港置	8宗	少1宗

製表:記者 吳婉玲

▶ 昨日適逢父親節,仍有不少準買家參觀 PARK YO-HO Venezia。



剛過去的周六和周日,一手樓盤合共才賣出71伙,相比之前一周的121宗下跌約四成。其中豪宅新盤成交狀態大勇,周末成交最多為豐泰地產西半山敦皓,於周六賣出10伙;另外信置大埔逸瓏灣1昨日以招標形式售出第9及10號獨立屋,據悉買家大手連購2伙自用,共涉2.96億元,計及優惠後折實約2.3902億元,實用面積3,649方呎及實用面積3,639方呎,呎價分別為34,522元及31,066元。

減價盤盡消化 二手交投弱

二手方面,美聯住宅部行政總裁布少明表示,近期二手減價盤已陸續被消化,業主叫價回復強硬。隨著暑期租務旺季臨近,加上新盤陸續入伙,釋放租盤供應,帶動個別地區租務需求,二手焦點轉移租市。下半年外圍環境持續反覆,本港經濟前景不明朗,相信不少大型新盤部署下半年登場,發展商定價將更具競爭力,二手樓價下調壓力未除。港置行政總裁李志成表示,美聯息雖然息率未變,二手市場未能受惠,因現時「筍盤」欠奉,部分業主態度強硬,收窄讓價空間約5%內。

美聯及港置於上周末錄得的十大屋苑成交分別

為10宗和8宗,各減少一宗。另外,美聯陸學恩指,該行最近促成沙田帝堡城3座中層G室成交,成交價830萬元,實呎僅造9,928元,創屋苑一年同類型戶新低水平。單位實用面積約836呎,三房間隔,望山景,買家為外區用家。原業主於1998年9月份以約384.57萬元購入上述物業,是次轉售賬面獲利約445.43萬元。

利嘉閣在上周末十大屋苑錄得8宗二手成交,按周跌2宗。利嘉閣總裁廖偉強指,英國公投會否脫歐揭曉在即,短時間內使市場氣氛變為觀望,令二手成交量維持平穩,上落變動不大。他預期,若英國公投結果落定及本港股市回升,將有助推動下周末的二手交投量。

中原零成交屋苑增至6個

中原於上周末及前周同樣錄得11宗十大屋苑成交,但零成交屋苑增至6個,當中包括九龍區四大藍籌屋苑。中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示,美國暫緩加息為買家增添信心,市場樓氣仍然高企,惟昨日是父親節,準買家普遍提早結束睇樓活動,慶祝父親節,拖慢二手交投步伐。



梁志堅

地建會：理性討論有助建設社會

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)香港地產建設商會今年邁入50周年。地建會執委會主席梁志堅上週表示,今天房地產已走進高科技年代,反躬自省,香港於這方面仍有進步空間,寄語未來港人要循序漸進,將香港打造成更理想投資及更適宜居住的地方。

冀平衡各方不同聲音

談到商會的架構,梁志堅透露有

800多個會員。他說:「商會大中小型地產商都有,我哋有時要照顧大的地產商,亦要睇住中小型的地產商,商會希望能夠平衡不同聲音,不想地產商各有各做。大家有意見交出嚟,無論大中小型地產商都好,我們都將其意見與政府溝通商量。」地建會未來將繼續與政府和各界攜手,共同建設社會。

和諧穩定有利經濟

被問到目前香港社會分化,尤其是地產商更被妖魔化,被形容為「地產霸權」,商會發言人回應指,香港是自由社會,市民享有表達意見的自由,但香港亦同時需要穩定與和諧的環境,才有功改善民生和發展經濟,「我們必須以理性討論和溝通來凝聚共識,解決困難,以繼續建設社會和發揮香港的優勢。」

置業錦囊

國森地產集團董事 許駿森

上期筆者提到,香港政府一直未有充分開發新界地區的土地資源優勢,令大量土地閒置,也未能配合香港的經濟及社會的發展需要,令到香港的發展不平衡,給基層市民在居住開支方面帶來沉重壓力,造成地區貧富懸殊,規劃發展不平衡等社會問題。有讀者看過該文章後,執筆一千字發到我私人電郵,反駁我的觀點。今天筆者嘗試於此解說我的論點,寫出香港今天患了什麼病。

交通提升郊區使用價值

首先我們要知道在1890年至1938年,全球14個發達經濟體系的住宅價格,撇除通脹因素,幾乎毫無寸進。上到上世紀五十年代中期,樓價才呈升勢,然後隨著時間推移,升勢愈來愈凌厲,原因是什麼?導致五十年代起物業價格上揚的因

政治化阻撓鄉郊土地發展

素,主要是地價飆升及交通運輸系統的突破,鐵路、電車及汽車的興起,令地價節節上升,市場開始對郊外住宅需求殷切,原因是政府和私人建成了十分方便快捷廉宜的交通網,這不僅為郊區提供了足夠的就業人口,亦讓郊區的土地有價有市,而五十年代的都市規劃,更助長了土地價格的升勢。

事實上,當科技日新月異,會造成市區地價相對下降,偏遠郊區的地價相對上升,原因是因為交通的四通八達和快捷,為住在郊區的市民帶來就業的方便。我們想像一下,當無人駕駛汽車成功商業化,2025年在路上行駛,由電腦操控的汽車在香港達到200萬部時,司機不會再因堵車而心情煩躁,他們更可在車上工作,上述情況會令郊區住宅需求上升;其二是科網進步、普及,令愈來愈多行業的工作人員能夠在家中工作,當可以住

於遠離塵囂的郊區家中電腦前工作這種情況一旦成為新常態,郊區住宅需求更是無限大。

規劃不平衡全港付代價

但可惜是,現今香港樓市已變質,今天的樓市已經變成了政治議題,政府為博取市民掌聲,因應當下民意而不斷出招,干預樓市。反對派又反對郊區發展,天天保育、保育、再保育。我們一面慨嘆樓價高企,另一邊廂卻令到大量可發展的土地荒廢,使住在郊區的居民缺乏良好的工作職位,令部分低學歷的人士無法脫貧,社會問題叢生,整個香港一直在倒退,年輕人感到買樓無望,大力批評地產商為惡霸,「地產霸權」一詞更令大快人心,樓價急升的怨根矛頭直指地產商,其實大家有否想過,真正罪魁禍首究竟是誰?

金匯 馮強

油價反彈 限制加元跌幅

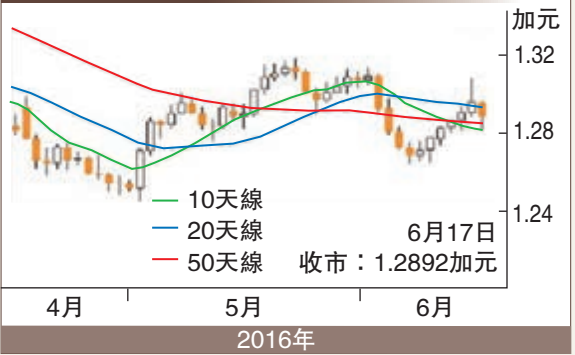
美元兌加元上週初在1.2750獲得較大支持後走勢偏強,重上1.28水平,周四升幅擴大,衝破1.3000關位,其後受制1.3085附近阻力後掉頭回落,上週尾段曾走低至1.2830附近。美元兌加元上週大部分時間表現偏強,主要是紐約期油近期的反彈連番受阻每桶51美元水平後持續反覆下跌,上週四更走低至45美元水平的5周低位,引致美元兌加元得以向上觸及1.30水平。隨着英國女議員被刺身亡,英國支持脫歐陣營的民意優勢可能減退,令本週四舉行的脫歐公投結果充滿變數,消息導致早前偏弱的商品貨幣以及原油價格均呈現明顯反彈,紐約期油從45美元水平急速回升至48美元水平,帶動加元反彈。

央行關注房價上升

加拿大統計局上周五公佈5月份消費者物價指數年率上升1.5%,低於4月份的1.7%增幅,而5月份核心消費者物價指數年率則上升2.1%,稍低於4月份的2.2%,數據顯示通脹略有放緩,不過加元未有遇到太大下行壓力,反而加拿大總理與加拿大央行均於上週表達對溫哥華以及多倫多房價急升的關切,該因素將令加拿大央行的貨幣政策不會輕易進一步偏向寬鬆,將有助加元短期表現。預料美元兌加元將反覆回落至1.2780水平。

上週五紐約8月期金收報1,294.80美元,較上日下跌3.60美元。現貨金價上週四未能衝破1,315美元附近阻力後遇到回吐壓力,不過上週五在1,276美元獲得較大支持後迅速反彈,一度向上逼近1,300美元水平,反映英國脫歐公投結果難料之際,部分避險資金依然傾向低吸納黃金,限制金價跌幅。美國聯儲局主席耶倫將於本週二及週三連續兩天發言,若果言論依然傾向溫和,則預料現貨金價將反覆重上1,310美元水平。

美元兌加元



金匯錦囊

加元: 美元兌加元將反覆回落至1.2780水平。
金價: 現貨金價將反覆重上1,310美元水平。

多元資產基金有助抗風險

儘管美國6月份並未加息,但市場不確定因素仍存在,預期今年9月底前,聯儲局仍有機會加息。對抗波動風險,適當資產佈局為勝出的關鍵因素。儘管加息前市場波動變化大,強調收益管理且靈活調整配置的多元資產型基金,着眼于追求收益並降低波動的特性,將可望持續吸引市場資金進駐。

野村投信

野村多元收益平衡基金經理人李祐慈表示,目前全球經濟處於低利率、低增長、高波動的新常態,儘管2月11日以來風險性資產大幅反彈,但由於美國加息與英國脫歐公投等不確定因素影響,VIX指數攀高至20,波動風險增加,更需留意投資組合的風險管理。

根據統計,前一次美國加息日為2015年12月16日,美國聯儲局鳴槍加息0.25厘,觀察當時的前一個月、後一個月,股價類指數多為負回報且表現差異大,但若以股50%、債50%搭配的多元平

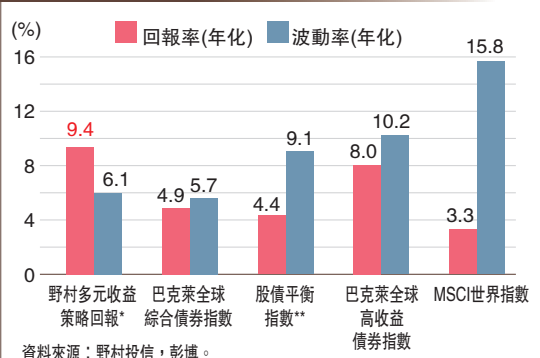
衡組合指數,則表現較風險性資產的跌幅低;加息的三個月後,指數也快速由負轉正。

李祐慈指出,目前的環境變化速度快,投資思維亦需改變,下半年市場預測的風險包括美國聯儲局加息時程、美國總統大選、英國脫歐結果與商品價格變化;此外,油價震盪則會使信用市場風險蔓延,中國政策與人民幣走向,也將影響新興貨幣與全球股債表現。

股債各50%資產波動度低

隨着市場頻繁波動,降低市場波動對投資組合的影響為當務之急。再進一步分析波動度,李祐慈認為,細看加息前一年債券類指數波動度約為3.68%至5.54%,股票類指數波動度約為13.22%至15.49%,相較之下以股債各50%的配置來打造的多

多元收益策略回報表現比較



元資產類模擬指數,則波動度僅6.65%,波動度不僅低於股票產品,且加息前後指數表現也相對較具抗跌。

她建議,投資人不妨透過專業的投資團隊,利用資產類別多樣化的方式,去創造以收益管理為目標的投資組合,彈性搭配債券期貨與選擇權等保護措施,以掌握收益目標,並對抗市場不確定事件發生時的衝擊。

金匯 出擊

英皇金融集團(香港)總裁 黃美斯

脫歐風險依然 金銀價維持升勢

高位回調40美元有利反彈

上週美聯儲、日本、英國及瑞士央行召開會議皆決定維持貨幣政策不變,美聯儲主席耶倫坦言英國公投是原因之一,瑞士央行也做好了一旦英國本週公投決定離開歐盟可能必須採取行動的準備。美聯儲下調經濟增長和加息步伐預估,暗示2016年後將放緩收緊貨幣政策的步伐。美聯儲會議結束後市場焦點旋即轉回英國公投。

籠罩全球市場的最大擔憂來源——英國脫歐公投一波三折,先是英國脫歐疑慮下英鎊受壓而日圓獲得支撐,接着上週四英國一親歐議員遇襲身亡,事件影響暫未明朗,但有分析師指這一悲劇可能拉高留歐支持率,英鎊走勢峰回路轉,自低位反彈至1.43上方水平。

技術圖表走勢,由三月至今黃金走勢形成一雙底形態,頸線位置參考5月2日高位1,303.60美元,在上週四曾一度突破,惜未能企穩,突破形態未為確立。不過,隨着金價自高位回挫近40美元,原先相對強弱標及隨着指数的超買狀態已告消散,預料金價短期作進一步的調整空間有限。下方支持將會參考1,284及1,276美元,較大支持見於1,260美元水平。至於向上阻力預料在1,300美元關口,下一級仍會關注1,303.60美元,相信若可重新回穩此區之上,金價仍可再踏升軌,其後阻力料為1,311美元及1,320美元水平。

本周數據公佈時間及預測(6月20-24日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
20	日本	7:50 AM	5月份貿易盈餘(日圓)	-	8,231.8億
	德國	3:00 PM	5月份生產物價指數#	-	-3.1%
21	英國	4:30 PM	5月份公共財政赤字(英鎊)	-	760億
	美國	10:00 PM	5月份二手房屋銷售(單位)	550萬	545萬
22	美國	8:30 PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	27.3萬	27.7萬
		10:00 PM	5月份新屋銷售(單位)	56.0萬	61.9萬
23	日本	7:50 AM	5月份勞務生產物價指數#	-	+0.2%
		8:30 PM	5月份耐用用品訂單	+0.1%	+0.4%
		10:00 PM	6月份密茲根大學消費情緒指數	94.0	94.3

註:#代表增長年率