新地料脱歐促資金湧港

雷霆：美或推遲加息 有利樓市

香港文匯報訊（記者 周曉菁、張美婷）英國脱歐公投結果意外，對環球市況帶來「陣痛」，但並未影響市民購置新盤，元朗PARK YOHO 1B期銷情理想。新地(0016)副董事總經理雷霆昨表示，首輪開售情況理想，25日（上周六）即時加推50伙，項目亦錄得大手交易，有大手買家購入4伙單位。也有業主擔心市況轉差，願意減價，對新界區二手銷情有刺激。

雷霆指出，購入4伙單位之大手買家，斥資約2,870萬元購入2個3房單位及2個2房單位；另有一組大手買家，斥資約2,820萬元購入3個3房單位。是次即時加推50伙，價單價為11,640元，折實價為10,360元，單價與早前兩批價單價錢相若。加推的50伙中，1房單位佔3個、 2房單位佔16個、 3房至3房1套單位佔19個。

PY1B錄大手成交

新地代理助理總經理陳漢麟表示，買家中來自元朗區內客佔三分之一，新界其他區分佔三分一，餘下為來自九龍及港島的客人，而全部買家中大部分為換樓客，西鐵沿線的客人亦為主要客源。被問及英國脱歐對樓市影響，雷霆預期將有更多資金流入香港市場，且美國或推遲加息，對樓市仍持樂觀態度。

二手銷情方面，業主多傾向減價出售。中原元朗溱柏分行高級分行經理馮根明表示，元朗御景園2座中層C室，實用面積647方呎，業主今年3月份叫價550萬元連車位放盤，最終累減45萬元，以505萬元成交，實用呎價7,805元。原業主於2010年298萬元買入，賬面賺207萬元，升值69%。

另外，中原馬鞍山迎海分行分區營業經理胡耀祖表示，馬鞍山嘉華星濤灣1座低層I室，實用面積463方呎，業主今年5月份叫價580萬元，最終累減45萬元，以535萬元成交，實用呎價11,555元。原業主於2012年以402萬元購入，持貨約4年，賬面賺133萬元，升值33%。

祥益地產分行主管陳光表示，屯門大興花園2期7座低層B室，實用面積447方呎，最終以345萬元售出，實用呎價為7,718元。原業主於2013年6月以約290萬購入，持貨約3年，轉手賬面獲利55萬，升值19%。

■左起：新地副董事總經理雷霆和新地代理助理總經理陳漢麟。

四大代理評脱歐對港樓影響

■美聯物業住宅部行政總裁布少明：
脱歐將對港樓構成短期壓力，中長線影響則不大，未來投資市場勢必「大洗牌」，股市動盪反突顯磚頭相對保值，樓市或成資金避險的最佳出路，長線表現跑贏其他資產。

■中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑：
脱歐已成定局，結果屬預期之外，不少準買家面對市場突變，暫未消化消息，感本港樓市前景未明，大多仍處適應期，對入市抱觀望心態。

■利嘉閣地產董事陳大偉：
英國脱歐對香港樓市並非帶來一面倒的負面影響。一方面業主願意輕微減價，有利促成買賣，而美國加息條件減弱，對用家可說是好消息，將加速他們入市的決心。

■港置行政總裁李志成：
脱歐難免影響整個歐盟區經濟體系及資金流向，加上人民幣持續走弱，港元資產相對偏強，或吸引部分心急為資金保本及避險的投資者來港置業，惟下半年住宅供應量將大增，樓價仍有下調壓力。

二手成交挫 中原十大6個食蛋

香港文匯報訊 (記者 張美婷) 樓市再吹淡風，上周末四大代理行十大屋苑成交有下跌的趨勢，中原和港置分別只錄得5宗和7宗成交。有分析指，上周英國公投結果意外，環球經濟增添不明朗因素，買家暫對樓市持觀望態度，而新界區新盤搶去一批二手購買力，令上周末二手交投減少。

太古城交投明顯減速

中原上周末十大屋苑錄得5宗成交，較前一周末跌54.5%，當中有6個屋苑為零成交。錄得成交數字的屋苑只有鰂魚涌太古城、荔枝角美孚新邨、鴨脷洲海怡半島和天水圍嘉湖山莊。作為「樓市探熱針」的鰂魚涌太古城本月暫時累積22宗交投，與上月全月錄15宗相比，交投明顯加快，不過上周末錄得2宗成交，較前一周末跌1宗。

另外，美聯上周末十大屋苑錄得10宗成交，與前一周末成交相同。當中3大指標屋苑包括太古城、康怡花園及海怡半島合共錄得約3宗買賣成交，按周減2宗，跌約4成。

置業錦囊

國森地產集團董事 許畯森

樓市加槓桿去庫存很危險

有統計指出，在中國內地，家庭財富的房產配置比例高達79.5%， 金融資產佔比僅有10.8%； 在美國，家庭金融資產佔比為40.8%，房產佔比僅為34.1%。目前內地政府左右為難，一方面擔心房地產下滑，整個經濟可能一下子陷入危機狀態，庫存去不了，鋼鐵、水泥、傢具、家電等行業都會受到影響，而房子賣不掉，開發商欠銀行的錢怎麼辦呢？

中國的樓價正如匯率、經濟增長般，都是由於政府不願見到短期下滑，而千方百計用人為的方式去硬撐，老百姓借錢買樓，以解決燃眉之急，但中國的資產泡沫是一個接一個的。去年股市泡沫爆破後，輪到債市出現非常大的泡沫，現時樓市的泡沫正愈吹愈大。老百姓都是買漲不買跌的，造成了一個樓價只升不跌的態勢，老百姓都不斷加槓桿來買樓，認為政府不會讓樓價下跌，錢不斷往房產投資，泡沫大得前所未有。

人為推動易帶來泡沫

現在內地樓價飆升，部分大城市甚至出現搶購潮，有些省市鼓勵剛畢業的大學生付錢買樓，情況就如父母鼓勵小孩買股票一樣，最後總會出事的。可惜的是，去年中央經濟工作會議，提出解決去庫存，建立購租並舉住房制度，鼓勵老百姓買樓放租，即使如香港這麼依賴地產，也沒有看到政府公開鼓勵市民成為業主的事。筆者認為，當政府也人為地推動房地產，這樣很易會推出泡沫，我們看到，現在內地有些城市的房價已經高於香港了，泡沫還要大到什麼時候？其實樓價短期下跌是正常的，現在愈是不讓其下跌，將來累積的風險只會愈大。

目前，中國全社會負債率已經接近250%，企業佔近150%，老百姓是40%。目前如我們缺乏實質性的改革，繼續不斷透過增加槓桿來推動經濟增長的話，中國經濟前路將很難想像。現在只要經濟危機的列車一開出，中國的出口，中國的匯率、債務危機也會顯現出來，到時候中國的房地產很大機會捱不住，那些一線、二線城市的房價會明顯向下，而三、四、五線城市的房價將會下跌得更為嚴重。

按筆者估計，中國房地產有機會下跌到30%或以上。雖然我們知道，中國政府要救市的話，大可以印銀紙，因為內地儲備真的很豐厚，中央政府要學美國政府發債救市的話，是還有大把彈藥。但如果可以，筆者更希望內地政府可以無需救市，也無需事事包底，把這些彈藥留下來，改善我們人民同胞的健康福利。

輪證動向 中銀國際

港股守二萬 吼騰訊購證

英國公投最終決定脱離歐盟，英國首相卡梅倫宣佈下台。市場出現恐慌性拋售，英鎊曾經跌逾10%，跌至三十年低位；恒生指數曾經跌逾1,200點，跌至20,000點以下；午後跌幅收窄，收報20,259點，跌609點。全日大市成交998億元。窩輪成交25億元，佔大市成交2%；牛熊證成交30億元，佔大市成交3%。總結全星期，恒指仍微升89點。

騰訊(0700)一度跌至168元水平，收報173.8元，全星期上升2.9%。騰訊完成收購芬蘭手機遊戲開發商Supercell，大行普遍看好，給予騰訊的目標價達200元以上。投資者如看好騰訊，可留意騰訊認購證(28336)，行使價180元，2017年6月到期，實際槓桿5倍。相反，如看淡騰訊，可留意騰訊認沽證(28339)，行使價160.88元，12月到期，實際槓桿7倍。

測試深港通 港交所可留意

港交所(0388)低見175元，收報182.7元，全星期上升1.9%。港交所今日起為深港通交易進行市場測試。投資者如看好港交所，可留意港交所認購證(29030)，行使價208元，2017年6月到期，實際槓桿5倍。相反，如看淡港交所，可留意港交所認沽證(26046)，行使價163.88元，12月到期，實際槓桿6倍。

匯豐控股(0005)最多大跌12%；收市仍跌6.5%，報47.45元。總結全星期，匯豐微跌0.5%。投資者如看好匯控，可留意匯豐認購證(27989)，行使價51.88元，11月到期，實際槓桿8倍。相反，如看淡匯豐，可留意匯豐認沽證(11016)，行使價43.48元，12月到期，實際槓桿5倍。

中移動(0941)收報83.75元，全星期下跌1.3%。投資者如看好中移動，可留意中移動認購證(27663)，行使價98元，11月到期，實際槓桿11倍。

平保(2318)收報33.6元，全星期下跌0.4%。投資者如看好平保，可留意平保認購證(28077)，行使價38.28元，2017年1月到期，實際槓桿6倍。國壽(2628)收報16.46元，全星期上升0.2%。投資者如看好國壽，可留意國壽認購證(28437)，行使價17.1元，10月到期，實際槓桿9倍。 **本欄逢周一刊出**

英脱歐動盪 跨國債基金避險

英國脱離歐盟成定局，英鎊及英國股市首當其衝，英鎊更是重挫一成至31年低點；國際資金搶進日圓部位避險，日圓一舉升破100大關，全球風險性資產受到程度不等的牽連。優質股債資產在過度超跌後，投資價值可望逐步浮現，投資人可以利用跌深的機會逢低承接優質的股債資產，短線上可先以全球債券，跨國債券組合基金及貨幣市場基金暫持觀望。 ■安聯投信

安聯投信表示，在後續觀察焦點，首先可關注全球主要央行和政府的穩定市場政策，推斷歐洲央行和英國央行可能用購債計劃穩定市場，這也意味着歐債若重挫後勢將帶來市場機會；其次是關注6月28日歐盟高峰會召開後，會中對英國脱歐後續處理態度和協商發展的態勢。

英選哪一條脱歐路線未明

不過若回到事件本質，安聯投信產品首席陳柏基表示，嚴格來說，一切暫時未變。英國仍是歐盟一員，且至少在未來兩年，甚至多年以後也仍將如此。因為根據歐盟條約，英國會選擇哪一條脱歐路線？完全獨立？離開歐盟、但留在歐洲經濟區？或為自己制定雙邊貿易協定？都還是未定之數。

值得注意的是，此次公投結果其實真正改變的是：一、此為歐洲經濟共同體成立以來首次有成員國選擇脱離歐盟；二、英國與歐盟將展開多年談判，過程必將爭論連連；三、英國必須與最大貿易夥伴協商分手條件，且必須與歐盟和其他國家建立新貿易關係。四、此為迄今體制運作不順影響西方民主國家最顯著的例子。

安聯投信目前預測，未來英國最終選擇與歐盟和其他國家建立有益的新貿易關係的可能性較高，但這需要投入時間努力談判，在新局勢尚未明朗之前，英國仍可能持續籠罩在前景不確定的烏雲中。這種不確定性對英國經濟的損害程度有多大，則仍有待觀察。

在市場效應上，英國脱歐效應發酵，英鎊重挫，英國公債承受重大壓力，市場波動性大增，英股市也以大跌反應。雖然英國資產價格當前跌勢有可能一兩周後開始平息，但投資人仍需提防未來是否有不利經濟數據公佈，或上述政治情勢出現不利發展出現。

不過，值得留意的是，部分英國上市公司，尤其是有多元的非英鎊收入來源的公司，以及進口材料曝險部位不大的本地公司相對反而有機會受惠。在歐洲其他地方，債市料將出現若干利差擴大情況，尤其是邊陲國家的發債者；信貸資產也將連帶受影響。

在經濟效應上，雖然公投結果本身暫不影響現行貿易條件，但此不確定性料仍將損害英國和歐盟的經濟活動，例如暫緩投資英國效應已經開始浮現。另一方面，英國央行預期該國將經歷技術性衰退，但它將做好準備處理可能出現的金融失序情況，此舉可望支撐英國公債。

在投資機會上，陳柏基認為，公投結果造成的政治、市場和經濟效應，投資人勢將面臨震盪的市場狀況。但這也將同時造就一些機會，尤其是對着眼長線、風險胃納不錯、可以主動投資的投資人來說。根據安聯估計，在金融壓迫持續下，密切注意政治現實變化的投資人將可得益；自2008年全球金融危機以來，金融壓迫一直是驅動市場的最大單一力量。

金匯出擊 英皇金融集團（香港）總裁 黃美斯

英脱歐後遺症 金價料續走高

英國上周五公投退出歐盟，成為首個退出歐盟的成員國。英國公投382個投票區全部公佈結果。其中支持留歐16,141,241人，佔比48.1%，支持脱歐17,410,742人，佔比51.9%。英國央行表示正密切關注形勢發展，將採取所有必要措施來確保穩定。

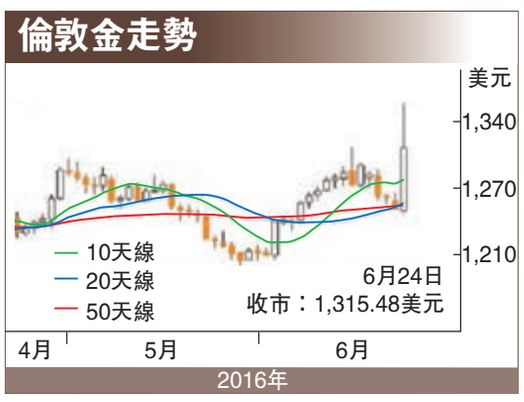
英國央行與其他央行已着手應急計劃。日本財長麻生太郎承諾如果需要將採取行動以鎮定市場。必要時，G7國家可以使用外匯互換。日本央行行長黑田東彥稱日本央行將準備好提供充裕流動性，日央行已準備好與美聯儲、歐洲央行、英國央行、瑞士央行、加拿大央行5家央行動用互換安排，6家央行將盡一切可能提供流動性。今次英國脱歐亦可能會，引發連鎖效應。繼荷蘭和法國有政黨要求公投退歐之後，丹麥反對黨紅綠聯盟也表示希望就希臘的歐盟成員國身份舉行公投。

美聯儲局加息勢推遲

黃金價格上周五一度漲幅高達8%，升至逾兩年高位1,358.20美元。因英國公投結果選擇退出歐盟，震撼環球市場，引發投資人湧向黃金等避險資產。黃金價格創2008年全球金融危機以來最大漲幅，跟隨公債等其他避險資產升勢，從股票到英鎊等風險資產則遭拋售。英國退歐亦很大機會對美聯儲在2016年晚些時候的加息打算產生影響，鑒於多樣的不確定因素圍繞全球經濟，美國加息預期將被推遲，美聯儲主席耶倫此前已非常明確地陳述了英國「退歐」結果會給全球經濟帶來的風險。美聯儲加息機率弱化，再加上其他主要國家卻有進一步放寬貨幣政策的傾向，這將可能有助金價展開新一浪升勢。

金價上周五升見1,358美元水平後出現回吐，但似乎在1,310美元水平附近獲得支撐，這亦會視為較近支持參考。同時，相對強弱指標及隨機指數均見重新回升，再加上英國脱歐後的前景不確定性，預料金價仍有上升空間。阻力估計見於1,335及1,340，下一級將關注1,358美元水平。至於向下較大支持料為1,305及1,291美元。

倫敦金走勢



本周數據公佈時間及預測 (6月27日–7月1日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
27	美國	8:30PM	5月份貨物貿易赤字(美元)	592億	575億
28	德國	3:00PM	5月份入口物價指數#	–	–6.6%
	美國	8:30PM	第1季國內生產總值(修訂)	+1.0%	+0.8%
		10:00PM	6月份消費信心標指數	93.1	92.6
29	歐盟	6:00PM	6月份歐元區經濟情緒指數	–	104.7
		6:00PM	6月份歐元區工業信心指數	–	–3.6
		6:00PM	6月份歐元區消費信心指數	–	–7.0
	德國	3:00PM	6月份消費物價指數#	–	+0.1%
	美國	8:30PM	5月份個人收入	+0.3%	+0.4%
		8:30PM	5月份個人開支	+0.3%	+1.0%
30	歐盟	6:00PM	5月份歐元區協調化消費物價指數# (修訂)	–	–0.1%
	德國	3:00PM	5月份零售銷售#	–	+2.3%
	英國	4:30PM	第1季國內生產總值# (修訂)	–	+2.0%
	美國	8:30PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	26.5萬	25.9萬
		9:45PM	6月份芝加哥採購經理指數	50.8	49.3
1	日本	7:50AM	第2季短觀擴散指標	–	+6
	歐盟	6:00PM	5月份歐元區失業率	–	10.2%
	美國	10:00PM	6月份供應管理學會製造業指數	51.4	51.3
		10:00PM	5月份建築開支	+0.5%	–1.8%

註:# 代表增長年率