

法興「股證在綫」視頻節目
每週第一個交易日於法興網站內播出
中午12:15 (廣東話版) 中午12:30 (普通話版)

分析大市走勢 提供貼市股證焦點

法興銀行 SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
法興熱線：2166 4266
hk.warrants.com

hk.warrants.com/hsicbbc

簡單易用，數據一目了然，包括成交額、價格、槓桿、恒指現貨收市距離等

牛熊證街貨分佈讓你洞悉市場好淡取向

讓你輕易快捷查閱牛熊證剩餘價值

每週第一個交易日 中午12:15 (廣東話版) 中午12:30 (普通話版) 於法興網站內播出 邀請資深股評人分析大市走勢及精選個股

結構性產品並無抵押品，以上資料由法興銀行(香港)有限公司提供，如發行人或個人無力償還債務，投資者可能無法收回部分或全部應收款項，結構性產品價格可升可跌，投資者有損損失全部投資，過往表現並不預示未來表現，在若干情況下，法興可能為唯一交易商為結構性產品提供買賣報價的一方，投資者前，請先了解產品風險，請參閱法興銀行(香港)有限公司內有關結構性產品的全部詳情。

堅道街舖蝕讓 呎價平鄰舖近四成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)零售市況未見好轉，導致各區舖位交投偏少，街舖蝕讓或減價情況頻仍。西半山堅道47A號B/F地舖，原業主去年2月以1,900萬元購入，之後曾叫價2,500萬元放售，惟未獲承接，近日終面對現實，減價620萬元或25%以1,880萬元求售，賬面蝕約20萬元外，相比鄰近街舖叫價更平四成。

美聯旺舖營業董事呂炳坤表示，核心區街舖價格近期造價持續回落，鄰近街道舖位叫價亦隨之下降，資料顯示，鄰近上述堅道地舖的另一街道舖位伊利近街16A號B2地舖最近亦有放盤，伊利近街舖位面積約300方呎，以2,300萬元放售，折合每方呎約76,667元。若按業主目前叫價1,880萬元計算，折合每平方呎約4.7萬元。換言之，堅道地舖相比鄰近舖位呎價平近四成。

上述堅道地舖面積約400方呎，鄰近樓盤環，附近即為中環蘇家區，現由西餐廳Insta Crepes承租，每月租金約42,000元，租約期至2018年11月。日後收租回報約2.7厘，新業主可坐享收租等升值。

據了解，原業主於2015年2月透過公司

轉讓形式以1,900萬元購入舖位，去年3月曾開價2,500萬元，但一直乏人問津，業主於是一再調整，累計減幅達到近兩成半，倘以現價沽貨，賬面需要蝕約20萬元。

首邦行相連戶低水14%放售

此外，美聯商業營業董事李鎮麟稱，尖沙咀首邦行中層04至05室相連戶，單位面積共約921方呎，新近減價以約746萬元放售，每方呎叫價約8,100元，屬現時全幢呎價最平放盤。當中04室連租約出售，每月收租1.65萬元，05室則交吉出售。資料顯示，該度今年暫錄得1宗成交，同層02室上月以呎價約9,510元成交，是次放盤叫價較該成交價低約14.3%。

李鎮麟稱，該度近期呎租水平介乎30元至36元，以物業叫價推算，租金回報率可達4.4厘至5.3厘不等，今年暫時錄得2宗租務成交。單位除可分開放售或出租，新買家可合併兩個單位，投資有彈性。

柏傲山車位快速摸出賺7萬

舖位不斷平賣，但車位卻由於供應少而造價理想。消息指，新世界發展旗下北角柏傲山日前推出119個車位供4房戶業主作首輪認購，由於車位需求相當大，消息指，有業主以280萬元買入單位後，即日轉手以300萬元摸出，賬面獲利20萬元，扣除釐印費約9萬、3萬元代理佣金及約1萬餘元律師費，仍可獲利約7萬元。



西半山堅道47A號B/F地舖，減價620萬元或25%以1,880萬元求售，相比鄰近街舖叫價平近四成。

長假期二手成交略回暖

各代理行十大屋苑周末成交

代理行	成交	按周變幅	七一長周末 (7月1日至7月3日) 總成交
美聯	10宗	持平	14宗
中原	10宗	↑100%	14宗
港置	5宗	↓29%	12宗
利嘉閣	9宗	持平	12宗

製表：莊程敏

一長假動動睇樓，帶動個別藍籌屋苑睇樓量上升。利嘉閣地產總裁廖偉強則表示，剛過去的周末二手市場交投維持平穩，主要因為市場氣氛好壞參半，令交投未有大幅突破，近期二手業主叫價轉趨企硬，令不少買家難考慮入市，但基於價格因素拍板速度未明顯加快。

香港文匯報訊(記者 莊程敏)適逢七一回歸三日期長假期，過去周末二手交投略見回暖。中原地產亞區住宅部總裁陳永傑表示，脫歐消息逐步被市場消化，料未來有資金流入本港樓市，令7月份樓市甫開始即現「翻身」之象，二手稍見起色。統計四間代理行過去周末的十大屋苑成交量，兩間錄得橫行，另兩間則一升一跌。

中原地產十大屋苑於周六日兩天錄得10宗成交，較上週升1倍；3天假期共有14宗成交。美聯物業及利嘉閣地產過去兩日十大屋苑交投則按周持平，其中美聯同樣錄得10宗成交，為該行數據連續5個周末錄雙位數，表現靠穩。而3天假期同樣有14宗成交。

新盤好銷 藍籌屋苑睇樓增

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，英國脫歐對港樓市影響有限，加上元朗新盤銷情不俗，且低息環境料持續，市民入市信心靠穩。此外，7月份不但傳統租賃高峯期，部分家長客亦計劃於暑假檔期入市及換樓，故紛紛趁7

不過，仍有業主對前景無信心，寧願蝕讓沽貨。中原關煜裕表示，沙田第一城12座中層B室剛易手，單位實用面積515方呎，3房兩廁，望內園景。業主6月底放盤，叫價600萬元，最終願減8萬元以592萬元將單位易手，平均實用呎價11,495元。原業主於2015年以550萬元買入，因持貨不足1年，賬面雖獲利42萬元，但扣去額外印花稅(SSD) 59.2萬元及其他賣樓支後，屬蝕讓離場。

另一宗蝕讓個案為將軍澳天晉1期8座20B室，單位實用面積869方呎，4房兩廁，剛以1,200萬元成交，實用呎價為13,808元，原業主2013年5月以1,160萬元買入，是次賬面獲利40萬元，但由於物業於兩年多時間內易手，仍需繳付SSD約10%樓價，一加一減後，物業實際蝕讓金額為76萬元，還未計算釐印費及律師費等其他費用。

另外，祥益地產黃肇雯表示，天水圍居屋天麗苑低層14室，實用601方呎，原業主一開始叫價300萬元，其後經4次調低叫價，終以280萬元錄表價成交(未補地價)，折合實用面積呎價4,659元。

PARK YOHO 原價加推64伙



新地副董事總經理雷雲(左)表示，旗下元朗 PARK YOHO Venezia 已累售逾260伙，佔可推售單位98%。旁為新地代理助理總經理陳漢麟。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新地旗下元朗 PARK YOHO Venezia 近兩周銷情持續理想，累售逾260伙，佔可推售單位98%，發展商上週六晚加推64伙，面積由418方呎至641方呎，市值約4億元，當中包括2伙一房戶，38伙兩房戶(其中14伙為開放式廚房)及24伙三房戶，以價單價計每方呎11,508元，折實平均呎價10,242元，屬原價加推。

新地副董事總經理雷雲稱，項目共有499伙，包括施工中的61伙特色戶，故項目現時只有438伙標準戶可作推售，換言之項目可推售的標準戶已售出超過60%。

新地代理助理總經理陳漢麟表示，其中最大手買家購買3伙，斥資超過3,000萬元，包括2伙超過900方呎的大單位，以及1伙超過700方呎大單位。

問到準買家選用項目120%樓按貸款的情

況，陳漢麟表示，由於該貸款方法須即時申請，故暫未有實質選該按揭計劃的數字，又指準買家選擇不同付款方式相當平均。發展商表示，視乎項目的收票情況，會盡快公佈銷售安排，有機會本周末作第三輪銷售。

長假期一手成交170宗

過去三日屬七一長假期，期間一二手交投見回穩。綜合市場資訊，過去三日(7月1至3日)一手新盤一共錄得170宗成交，雖然相比再上一周(6月25及26日)的241宗下跌三成，但需知道再上一周正值PARK YOHO Venezia 開售首批並售出182伙，而過去三日只得PARK YOHO Venezia 再出售次輪單位80伙，扣除該盤因素，過去周末成交其實按周錄得上升。

敦皓4單位減價 最多近4%

另外，豐泰地產西半山敦皓更新2張價單，其中4個單位減價，減幅最多近4%，另首名買家享7.5%買家印花稅補貼優惠，扣除即供付款計劃折扣及其他優惠後，售價由2,527.2萬元起，呎價由26,623元起。最快下周上載最新銷售安排。項目現累售35伙，套現逾12億元。

置業錦囊

國森地產集團董事 許峻森



最近英國公投脫歐成功，導致英鎊單日大跌一成，從前意氣風發的英國業主們，現在卻被打擊得體無完膚，如果不幸這幾年買了英國物業，相信淨看匯率已經虧了不少，感恩筆者這幾年並沒有投資英國物業，有幸避過一劫。從這一次的脫歐來看，筆者深深感受到聯繫匯率帶給我們香港的好處，港元之所以獲得全球投資者的信心，是因為存在了多年的聯繫匯率，它最經典的功勞，是使香港安然度過了最大的政治改變(1997年香港回歸中國)，保持投資信心不變。

事實上，聯繫匯率是一個特別的貨幣體制，它讓商界、投資者、貿易夥伴及普羅大眾消除了金融不穩定因素，也免受政治性的因素干擾，無論特區政府在民調中的表現是好是壞，匯率仍是一樣不受影響；無論誰是下任特首，匯率也預料不會改變。雖然外界也廣泛相信，香港最終會完

英鎊受脫歐衝擊 港聯匯制更顯重要

全轉到人民幣，但對大部分人來說，這是「2047年問題」，是非常遙遠的事。

聯繫匯率雖然減少香港其他政治和政策不穩定因素，但由於香港貨幣獨立，特區政府有責任捍衛匯率，金管局因此需要建立很充足的外匯儲備來應付信心危機，例如如果出現銀行擠提，政府須要讓港人相信金管局有足夠財力拯救；又例如當海外炒家懷疑香港股市或貨幣脆弱可攻擊時，金管局需要擁有能夠馬上採取行動的資金，正如1998年一樣。

為未雨綢繆被迫削減公共開支

再者，香港市場的信心必定是較其他先進經濟體脆弱，於是政府對金融災難一定要有甚高的警覺性。在我們每年預算案的基礎上，每一任財政司都有必要性強調香港需要未雨綢繆，這使多年來的財政預算都要有盈餘的。但又因為政府內部也經

常有壓力，所以我們需要把開支控制在遠低於收入的水平，港府為了增加儲備去預防未來的經濟衝擊，因此迫不得已地降低醫療及其他社會服務的標準和提供，並增加教育和醫療的收費，有時更不得不削減公共服務的開支，去解決不斷出現的香港貨幣危機，所以一直有人希望透過取消聯繫匯率來增加公共開支。

筆者很支持聯繫匯率制度。取消聯繫匯不但不能解決問題，而且後果是非常嚴重的，若果港元一旦與美元脫鉤，改為與人民幣掛鈎，市場對政府捍衛新聯繫匯的決心必然大打折扣。

但如果我們就讓港元匯率自由浮動，後果必更嚴重。一則財經官員並無制定貨幣政策經驗；二則貨幣政策可能成為不受約束的政治工具；三則因為沒有捍衛聯繫匯的需要，龐大的外匯儲備可能成為政客尋寶的對象。