

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、恒指現貨收回距離等

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

結構性產品並非無抵押品，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全部或全部投資款項，結構性產品價格可升可跌，投資者有損全部投資，過往表現並不預示未來表現，在若干情況下，法興可能為唯一在交易所為結構性產品提供買賣報價的一方，投資者前，請先了解該產品詳情，請與專員或顧問詳閱以上文件內有關結構性產品的全部詳情。

嘉湖2房單位一年反彈100萬

業主進取 新盤搶客 十大屋苑交投放緩

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 二手交投於剛過去的周六日明顯放緩，綜合各間代理行數據，過去周末十大屋苑僅得10宗至18宗成交，按周下跌約28%至55.6%。代理指，主要由於二手市場合理叫價的單位相繼消化，新放盤業主叫價趨進取，睇樓客選擇減少，加上新盤平價推盤攤薄市場購買力，拖累二手交投步伐。各區屋苑造價持續向上，消息指天水圍嘉湖山莊有單位實用呎價8,186元，創今年屋苑新高，較10個月前同類單位反彈100萬元。

市場消息指，該宗破新高的成交為嘉湖山莊美湖居4座中層F室，實用面積441方呎，以今年2房新高價361萬元售出，實用呎價8,186元更創全屋苑今年新高。同類單位去年10月曾錄得約260萬元成交，意味著單位於1年內樓價上升「一球」。原業主於2008年2月以130萬元購入上址，現轉售賬面獲利約231萬元，物業升值1.8倍。

美聯十大屋苑成交跌56%

雖然市場不斷有較高價成交出現，但交投卻有所回落。美聯物業統計，剛過去的周六日(7月30日至31日)十大藍籌屋苑合共僅錄得約12宗買賣成交，較對上一周末約27宗高位跌近56%，結束連升3周之勢。中原地產十大屋苑亦錄得下跌，過去周六日錄得14宗成交，按周跌41.7%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，美國聯儲局維持利率不變，發展商積極投地，加上樓價連月穩定，利好因素提振市場信心，因此過去周六日二手睇樓及問盤仍見踴躍。惟經過近日交投一輪升勢後，二手市場合理叫價的單位相繼消化，新放盤業主叫價趨進取，睇樓客選擇減少，加上屯門新盤平價推盤，拖累過去周末二手交投步伐顯著放緩。

利嘉閣地產總裁廖偉強指，盤源經過一輪較急促消化後，新一批盤源未能接上，加上個別一手以低價開盤，令部分買家欲觀望新盤進一步訂價再作參考。香港置業行政總裁李志成說，部分二手屋苑業主見樓市轉旺，開始逐步收窄議價空間，並出現反價或封盤，有些更加價約2%至3%，令市場上出現缺盤，二手交投因而受壓。

上月整體樓宇交投增

事實上，7月整體樓宇交投明顯增加。中原地產十大屋苑7月錄得270宗成交，按月上升22.7%，8個屋苑成交量上升，升幅最高為海怡半島，較6月增加91.7%。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，7月為英

各代理行上周六日成交

代理行	成交	按周變幅
美聯	12宗	↓55.6%
中原	14宗	↓41.7%
港置	10宗	↓38%
利嘉閣	18宗	↓28%

製表：記者 顏倫樂

國「脫歐」消息公佈後首月，樓市成交量按月急升，加上美國息口不變有利樓市；不過屯門新盤推售吸納新界上車客，令新界區二手成交量急跌。

近期各區屋苑續見高價交易。利嘉閣劉浩勤表示，將軍澳新都城1期2座頂層連天台F室，實用面積364方呎，剛以515萬元易手，屬屋苑兩房戶今年首度升穿500萬元水平，呎價更高達14,148元，亦是屋苑今年呎價最高。原業主2013年5月以409.8萬元買入單位，持貨3年賬面賺105.2萬元，升值26%。



嘉湖山莊中層以今年2房新高價361萬元售出，實呎價8,186元創全屋苑今年新高。資料圖片

豐連收1088票超額4.6倍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 南豐旗幟下屯門豐連昨日第二日收票登記，由於項目主打上車客，最平單位售價低於200萬元，市場反應理想。南豐發展有限公司地產部總經理鍾志霖表示，截至昨日5時已收到1,088個登記，按已推出單位194伙計算(首批138伙及加推56伙)，超額登記逾4.6倍。認購人士以屯門區佔大多數，以上車客及年輕家庭為主。

豐連上周五首度開放展銷廳及兩個交樓標準示範單位予公眾參觀，周六正式接受入票及登記。昨日展銷廳現場人頭湧湧，以年輕人居多，不乏新婚及家庭客，以1房及2房間隔最受歡迎。鍾志霖表示，項目3日來已累積逾萬人參觀，反應熱烈，正考慮短期內推出更多單位；項目的銷售安排將於本周內公佈，暫未

決定首輪發售單位的數量。

恒地倚南迎豐削優惠

其他新盤方面，恒地鴨洲灣倚南及土瓜灣迎豐昨上載新銷售安排，當中包括削減優惠。迎豐、倚南分別減2%及5%折扣優惠，銷售安排顯示兩將盤各推6伙於本周四開賣。恒地營業(二)部總經理韓家輝表示，削優惠主要因應樓花期縮短，加上近期一手市況繼續表現穩定。倚南鄰近的港鐵利東站計劃於年底通車。兩盤分別已出售78%及85%。

另外，新世界及恒地旗下上環環球交投持續，過去周六日再沽出4伙單位。新世界旗下朗濠林售出最後1幢洋房，全盤98伙悉數沽清，套現逾6億元。

民生區商舖逆市加租

香港文匯報訊(記者 吳婉玲) 雖然經濟疲弱，不過本港不少飲食業仍逆市擴張，有商舖業主趁勢加租。美聯旺舖張股煥表示，大角咀大全街6-20號大同新邨大富樓地下A2B號舖早前以7萬元成功租出。舖位面積約1,450方呎，折合呎租約48.3元。

大角咀新裝地舖月租7萬

張股煥指，舖位目前租客為粥店，月租約66,000元，由於舖位面積較大，屬該區中較為罕有，加上設備齊全，新裝修，不少租客

願意競價承租。最終由做飲食的新租戶成交，新租金較舊租金高約4,000元。

大埔商場舖5千萬元叫售

本土消費力強勁，不少主打本地市場的商戶積極擴充，令民生區商舖持續成為投資者入市目標。美聯旺舖鮑昌華表示，即將推出的舖位為商場一樓86號至90B號舖，由6個獨立舖位打通而成，建築面積約1,600方呎，適合較大型食肆或零售客。大業主相信能吸引一些有座位食肆，如甜品店、咖啡室等商戶。

稠密，對食肆需求極大，加上舖位面積近千呎，間隔四正實用，是最受食肆歡迎的商舖類型。

至於最近備受市場關注的旺角中心，商場大業主近日決定加推逾千呎飲食、零售舖位應市。美聯旺舖鮑昌華表示，即將推出的舖位為商場一樓86號至90B號舖，由6個獨立舖位打通而成，建築面積約1,600方呎，適合較大型食肆或零售客。大業主相信能吸引一些有座位食肆，如甜品店、咖啡室等商戶。

匯賢內地商場拆細舖升租值

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 面對內地消費力變化、網購搶攻及不少內地人往外國旅遊購物，匯賢產業信託(87001)執行董事及行政總裁蔣領峰表示，公司旗下兩個商場皆會擴闊租戶類型，將部分大面積舖位拆細為多個細舖，從而提升租值。租戶亦不斷創新，吸引更多顧客到商場購物。

「添新品牌擴闊客源」

蔣領峰指出，去年北京東方廣場內商場東方新天地於兩個區域展開的大規模資產提升計劃經已完工。該兩個區域共約6,000平米已全數出租，並有多個新品牌加入。其中3,000平米由原本單一租戶舖位拆細為16個舖位，新引入的租戶雷達更是全球旗艦店，錶款多達600多款，比系內一般旗艦店只有200多款錶款為多。另外3,000平米由原本兩三個租戶舖位拆細為30多個營業點，引入一些只租數平米至數十平米的細租戶，消費額可低至5元起(人民幣，下同)，擴闊消費層面。該商場已成為北京客流量高、單價高的商場之一，部分行業

如內衣品牌的消費額可達每張單價7萬元至8萬元。

他又指，截至今年6月底止東方新天地半年平均現收月租上升5.6%至每平方米1,258元，為北京最高租金的商場之一。

蔣領峰認為，網購對消費市場有正面影響，令消費意慾提升，但坦言會對有相類似產品的實體店生意有影響，因此租戶一定要不斷創新，多研發新產品。內地政府早前推出旅客消費滿500元可獲11%退稅，有利實體店經營。

「辦時裝秀吸中產客」

他指，目前於內地經營最重要是抓住中產一族消費群，商場亦要多舉辦活動吸引顧客。例如去年東方新天地與場內不同時裝品牌合作舉行了30場時裝表演，表演完後，模特兒走進所屬品牌時裝店內，亦會誘發觀看表演人士走入時裝店選購心頭好。

蔣領峰表示，重慶大都會東方廣場亦正開始進行為期3年的翻新工程，該商場同樣會增加租戶類型，不會單靠奢侈品市場。截至今年6月底上半年該商場平均



蔣領峰指，公司旗下兩個商場將部分大面積舖位拆為多個細舖。梁悅琴攝

佔用率73.7%，平均現收月租每平米236元。至於該項目的寫字樓平均佔用率91.5%，租戶包括英國、加拿大、丹麥、日本及菲律賓五國領事館。蔣領峰又指，集團的收購對象仍會集中一二線城市，商場、酒店及寫字樓均是考慮之列。截至今年6月底匯賢產業信託的負債率20.8%，仍有空間透過借貸進行收購。

置業錦囊

國森地產集團董事 許峻森

日圓暴漲拖垮經濟

日本央行日前宣佈維持當前利率和QE購債規模不變，這令一眾經濟學家感到意外，全球交易員相當失望，上周五日圓兌美元急挫逾3%至每美元兌102日圓水平。事實上，日圓兌美元一度回落7.5%，後來美聯儲前主席伯南克訪問東京，引發市場猜測日本官員可能選擇直升機撒錢，惟現在黑田一再排除這個可能，筆者亦對日本央行此番作為感到相當失望。日本經濟迷失了20年也是有原因的，從看他們使用貨幣政策就知道，日本人高傲、食古不化、一成不變的性格，令國家一直糾纏在通縮之間。

這兩年，日本一直靠增加貨幣供應令日圓貶值，以便宜的日本貨品和資產價格來刺激經濟，成效不差。例如中國人舉在東京購買日貨，香港中介強烈推介日本物業，種種狀況顯示日本經濟有復甦的徵兆，只要日本央行有決心把每美元兌日圓設在125水平，筆者深信日本於5年內經濟必定會全面復甦。不過現在自視過高的日本政府卻認為貨幣供應增長已經足夠，更自覺日本已經脫離

通縮，自負的性格實在令人感到氣憤及感嘆。

早前英國「脫歐」成功已經令日圓匯率有巨大變化。英國「脫歐」日圓為什麼會暴漲？英國脫離歐盟和日圓有什麼關係？原因是日圓屬於避險貨幣，英國「脫歐」的話，會引發經濟動盪，投資者暫時會拋售手上的英鎊和歐元，換成相對穩定的避險貨幣。不過日圓持續上漲會導致以出口企業為主的日本企業業績惡化，物價和消費均會呈現低迷狀態，日本經濟長期停滯將會重來。因此日本央行應該有即時反應，作出相應對策，但想不到日本央行竟然毫無反應，這是令筆者萬萬想不通的。

「買日本樓應先觀察半年」

筆者相信，日本物業將會一如過去20年調頭下跌，並有至少10%的跌幅。想買日本物業的讀者，可以等多半年至一年看環境變化再作打算，因為日圓這次暴漲，極有可能拖垮整個日本經濟及物業市場，縱使有大回調也是正常不過的事。