

天晉呎價2.88萬貴絕將軍澳

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏘)樓市又瘋狂!正當市場觀望新地於元朗 Grand YOHO 第1期開價前夕,系內將軍澳天晉再創天價,天晉 IIIB 期第1A座頂樓複式天池屋以4,809萬元售出,呎價高達28,800元,貴絕將軍澳。

根據一手住宅銷售網成交冊顯示,天晉 IIIB 期第1A座31樓及32樓A室複式樓王,實用面積1,670方呎,四房連主人套房間隔,下層客廳附設一個面積1,077方呎平台,平台隔離有泳池,前日以4,809.6萬元售出,呎價28,800元,打破同系海天晉5座20樓A室連平台及天台特色戶,於今年4月創出的呎價28,450元,成為將軍澳新樓王。

Grand YOHO 日內開價

新地副董事總經理雷霆昨表示,元朗 Grand YOHO 第1期將於日內開價,首批會包括780方呎至798方呎的3房戶單位,此類單位約有100伙,佔全盤單位總數約10%,示範單位於本周內開放予公眾參觀。他指,元朗區內擁有與 Grand YOHO 相若條件的項目不多,項目會以市價開盤,於低息環境下,預料銷情理想。

新地代理助理總經理胡致遠指,首張價單約230伙,盡量配備各種戶型。

將於今日截票,折實入場費平過馬鞍山的蒼朗,消息指,截至昨晚6時累收約3,000票,以首批連加推合共260伙計,超額登記10.5倍。該盤由宏安地產及錦華地產合作發展,根據前日公佈的銷售安排顯示,該260伙於本周四推售,今日截票,大手購入者優先揀樓。同時,新地於筲箕灣形善至昨晚6時累收約880票,以首批143伙計,超額登記5倍。

敦皓下周二推售10伙

另一發展商,豐泰旗下兩盤再有部署。半山干德道敦皓日前更新價單,平均提價約1.6%,並於下周二(23日)發售10伙,實用面積介乎936方呎至1,360方呎,折實售價介乎2,691萬元至4,158萬元,平均呎價

30,975元。

索梨雅道3號優惠增

至於何文田索梨雅道3號日前亦更新價單及推出新部署,新價單變相減價約5.3%,定於下周四(25日)發售8伙,面積715方呎至1,093方呎,折實售價由1,681萬元至2,543萬元,平均實呎21,835元。豐泰地產投資資產管理助理副總裁張倚梨補充,新價單新增家居裝修津貼回贈,相當於成交額4.25%。同時,大手買家優惠由1%提升至2%,範圍亦擴大至現有買家及近親。

此外,會德豐地產於何文田 ONE HOMANTIN 昨日連沽4伙,包括招標售出第5座兩個三房戶,其中第5座低層D室實用面積749方呎,成交價1,488萬元,呎價19,866元。該盤至今累售134伙,套現逾15億元。



■新地雷霆(左)及胡致遠(右)展示 Grand YOHO 的3房示範單位。

將軍澳區呎價紀錄

日期	單位	面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)
14/8/16	天晉 IIIB 期第1A座31樓及32樓A室複式	1,670	4,809萬	28,800
17/4/16	海天晉5座20樓A室連平台及天台特色戶	1,181	3,359萬	28,450
28/6/15	帝景灣1座8樓A室	1,553	4,305萬	27,700
2/13	天晉 I 期8座45樓A室複式天池屋	1,964	5,401萬	27,500

製表:記者 梁悅琴

淺水灣道74號標售18億



■壽臣山 Country Villa 駿園洋房。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豪宅有價有市。第一集團持有淺水灣道74號地盤將以招標形式推出,9月28日截標,意向價14億元至18億元,即樓面呎價約7.4萬至

9.5萬元。

第一集團董事霍偉良指出,過去一年有不少發展商及香港富豪查詢淺水灣道74號地盤,因此以招標形式推出。地盤現已清拆為空地,以交吉形式出售,總地盤面積約15,050方呎,該地盤被劃作「住宅(丙類)5」,獲批准興建一幢5層高及天台物業,地積比率為約1.39倍,總樓面面積為18,866方呎,花園面積約9,500方呎,約60%以上樓面面積可享海景景觀。此外,由一家廠家持有的港島南區壽臣山

Country Villa(駿園)E號洋房現委託美聯物業放售,意向價4.2億元。美聯羅文駒指出,駿園E號洋房樓高三層,設有5房及1間私人電影室,並設有前後花園、私家泳池、露台、天台及車房等,該地段面積約為9,207方呎,洋房實用面積約為5,125方呎。

壽臣山洋房放售

同時,西貢清水灣道秀麗苑(Celestia Villa)的屋地出售,業主意向價7.5億元,即樓面地價每方呎約20,000元,10月12日截標。負責是次代理工作的戴德梁行指,項目地盤面積約62,500方呎,現為12幢別墅。每幢別墅有兩層及設有獨立停車間,建築面積共約37,007方呎,實用面積共約40,302方呎。住宅重建之最大地積比率為0.6倍,適合發展商進行重建發展。

房協景嶺路補地價3.07億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨日公佈補地價情況,其中土瓜灣美善同道78至80號獲批契約修訂補地價,作住宅(甲類)用途,涉及樓面38,654方呎,補地價金額1.7874億元,按此計算其每方呎補地價約4,624元。此外,位於景嶺路的房協將軍澳73A區地皮,日後將作資助出售房屋,亦批出3.074億元私人協約方式補地價。

深圳新房成交跌11.9%

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導)據深圳市規劃國土委數據顯示,上周深圳市一手住宅成交601套,成交面積為約6.7萬平米,環比較前期分別下降11.9%和2.6%。由歷史數據可以看出,現階段成交量仍然處於中等偏低位置。結合6、7月新增住宅套數及面積總量較少,預計未來一段時間內,新房成交量將會持續低位。上周新房成交均價為每平方米64,812元(人民幣,下同),連續第二周站在6字頭上,環比上漲3.5%,較前期小幅上升。另外,根據深圳中原研究中心監測,上周深圳市二手住宅共成交1,616套,成交面積約為13.12萬平米,較上期分別上升23.45%和21.52%。上周二手住宅成交均價仍為51,006元/平米,環比下降8.55%。

摩指權重調升 印度改革獲認可

MSCI 資本公司(明晟)於8月11日美股盤後公佈季度指數權重調整報告,富蘭克林證券投顧指出,以本次季度調整來看,歐亞兩大區域仍為最大受惠者。就新興市場指數而言,新興亞洲獲得0.144%的調升幅度,歐非中東與拉丁美洲分別遭下調0.078%與0.066%;以世界指數而言,歐非中東獲0.06%的調升幅度、亞太區獲0.022%的調升幅度、北美地區則遭下調0.082%(見表)。

■富蘭克林投顧

就國家或地區類別來看,本次指數權重調整的最大受惠者為印度,其在MSCI新興市場指數佔比由原來的8.163%大幅上調0.299個百分點至8.462%,而中國股市也獲得0.136個百分點的上調幅度。中印兩國股市皆為獲調升的新興市場,其餘新興股市權重皆遭下調,尤以韓國與台灣股市分別遭下調0.153和0.077個百分點為最。至於在MSCI世界指數中,是以英國股市獲上調0.027個百分點為最,也帶動歐洲國家獲得較為明顯的調升。

中國新經濟概念發光

MSCI 指數權重調整將在8月31日收盤後生效,由於本次屬於

季度性調整,因此變動幅度不大,最大亮點在於印度權重增加,預計可為印度股市帶來7.1億美元的資金流入,主要受惠Axis銀行、Yes銀行等四檔個股權重調升;中國權重的增加預計可為中國股市帶來3.8億美元資金流入,主要受惠在美掛牌上市的電商阿里巴巴權重獲得較大幅度的調升。

印度國會通過過延宕多時的GST消費稅法案,象徵印度官方致力改革決心,實行GST消費稅為印度全國間接稅創造單一稅制與稅率環境,將能大幅降低企業營運成本、增進生產效率,有利吸引外資直接投資,印度相對強勁的經濟成長動能將再獲得提升。在各產業中,銀行類股等利率敏感性股票將受益較佳的經濟成長預期、信貸風險下消與印度財政體質改善趨勢,可望成為最受惠類股。境外掛牌的中國企業成股權重增加,將改變MSCI

MSCI 指數區域權重調整

MSCI 世界指數 區域/國家	目前 權重(%)	調整後 權重(%)	權重 調整(%)
亞太	13.364	13.386	0.022
歐非及中東	23.645	23.706	0.060
北美洲	62.991	62.909	-0.082
MSCI 新興市場指數 區域/國家	目前 權重(%)	調整後 權重(%)	權重 調整(%)
亞洲	70.160	70.304	0.144
歐非中東	16.334	16.256	-0.078
拉丁美洲	13.506	13.440	-0.066

資料來源:摩根大通銀行,2016年8月11日。中國指數的樣貌,科技板塊權重提升也顯示新經濟產業於中國經濟發展的重要性與日俱增,而在新經濟企業成長性較佳的情況下,對MSCI中國指數整體的企業盈利和收入增速提升有一定的拉動作用。

金匯 動向

馮強

油價續反彈 加元仍存上行空間

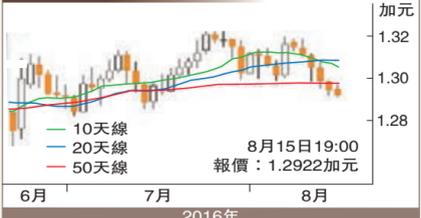
美元兌加元上上周早段連番受1.3190附近阻力後走勢轉弱,失守1.30水平,上周末尾曾走低至1.2925附近4周低位,本月初走勢轉強,大部分時間窄幅活動於1.2925至1.2675水平之間。雖然加拿大7月份就業數據不振引致美元兌加元本月上旬曾向上觸及1.3200水平,但隨着國際能源署(IEA)上上周四預期原油供應過剩的情況將在下半年改善,再加上市場關注石油輸出國組織9月在阿爾及利亞會議將討論穩定油價,消息導致紐約期油上上周四企穩每桶41美元水平後持續反彈至本月初45美元附近3周多高位,帶動加元走勢連日轉強,該因素不利美元兌加元短期表現。

另一方面,美國非農生產力連續兩季下跌後,美國7月份零售銷售意外增長停滯,並大幅遜於6月份的0.8%升幅,數據不利美國第3季經濟表現,若果美國聯儲局本周三晚公佈的7月份會議記錄偏向溫和,進一步降低市場對聯儲局加息預期,則不排除美元兌加元將續有反覆下行空間,有機會跌穿過去6周以來位於1.2830至1.2860水平之間的主要支持區。預料美元兌加元將反覆走低至1.2800水平。

金價反彈受制1360美元

上周五紐約12月期金收報1,343.20美元,較上日下跌6.80美元。美國零售銷售經過4月至6月間連續3個月上升,7月份增長出現停滯,不利美國第3季經濟的開端,減低聯儲局加息機會,現貨金價上上周五曾反彈至1,356美元附近。不過美國商品期貨交易委員會公佈截至8月9日當周,對沖基金及基金經理持有的黃金淨倉數量下跌4.3%至255,773張,再加上現貨金價上週的反彈連番受制1,356至1,357美元之間的阻力,限制金價升幅,預料現貨金價將暫時活動於1,330至1,360美元之間。

美元兌加元



金匯錦囊

加元:美元兌加元將反覆走低至1.2800水平。
金價:現貨金價將暫時活動於1,330至1,360美元之間。

金匯 出擊

英皇金融集團(香港)總裁 黃美斯

關注會議記錄 澳元短線呈動盪

美聯儲將在周三公佈7月政策會議記錄,外界或將比平常更加仔細研讀,因為美聯儲下個月的會議將是11月美國總統大選前唯一的升息機會了。關於下次何時會升息,美聯儲官員們在今年多數時間已發出不同且時常矛盾的訊息,而關於9月升息的可能性有多少,卻鮮有明確的意向。金融市場利率期貨合約,以及近期路透調查分析師所給出的可能性預估中值,表明升息機率偏低,如果美聯儲真要在今年升息,那麼12月的機率要高一些。

期市押注聖誕前減息五五波

在澳洲方面,投資者將密切關注澳洲央行周二公佈的8月貨幣政策會議記錄,以期得到貨幣政策前景的進一步線索。期貨市場押注聖誕前降息的 가능성이 50%;周二的薪資數據和周四的就業數據也將影響市場預期。鑑於上周澳洲政府否決將澳洲最大電網公司股權出售給中國國家電網及香港長江基建,對未來中國對澳直接投資的擔憂可能會壓制澳元走勢。

圖表走勢分析,由2014年7月高位0.9505至2016年1月低位0.6827,累積跌幅2,678點子,其38.2%反彈幅度1023點,亦即為0.7850,相當接近今年4月份高位0.7836。澳元隨後展開一段「V」型走勢,先是下滑至5月24日低位0.7145,之後又重新反彈,延至上周高見0.7760,因此,向上0.7850將視為一重要參照力,同時亦為雙底型態之頸線位置,後市若可突破此區,將有望擺脫近年來於低位區間掙扎的局面。初步延伸目標料先看0.80這個心理關口;進一步目標預計為0.8165,為50%的反彈水平。

在短期走勢則需留意,澳元上週觸及高位後出現回落,並促使相對強弱指標及隨機指數亦自超買區域回控,技術上指引着澳元本周早段或仍存在調整壓力。初步支撐在25天平均線0.7580,關鍵則會是延伸自5月底的上升趨向線,目前處於0.75水平,只要此區能穩守住,澳元近月來的反彈趨勢仍可維持。策略上建議可待澳元兌美元回調至0.75區域才建好倉,跌破7月27日低位0.7420作止倉,獲利目標先看0.78水平。

今日重要經濟數據公佈

09:30	澳洲	央行公佈8月貨幣政策會議記錄
11:00	新西蘭	7月公債海外持有比例。前值64.4%
16:30	英國	7月CPI月率。預測-0.1%。前值+0.2% 7月CPI年率。預測+0.5%。前值+0.5% 7月核心CPI月率。預測-0.1%。前值+0.2% 7月核心CPI年率。預測+1.3%。前值+1.4% 7月RPI月率。預測-0.1%。前值+0.4% 7月RPI年率。預測+1.7%。前值+1.6% 7月扣除抵押貸款的RPI月率。前值+0.4%
17:00	德國	8月ZEW經濟景氣指數。預測正2.0。前值負6.8 8月ZEW現況指數。預測正50。前值正49.8
	歐元區	6月未經季節調整貿易平衡。前值246億盈餘
20:30	加拿大	6月製造業銷售月率。預測+0.7%。前值-1.0%
20:30	美國	7月經季節調整的CPI月率。預測持平。前值+0.2% 7月未經季節調整的CPI年率。預測+0.9%。前值+1.0% 7月經季節調整的核心CPI月率。預測+0.2%。前值+0.2% 7月未經季節調整的核心CPI年率。預測+2.3%。前值+2.3% 7月每周平均實質所得月率。前值-0.1% 7月建築許可年率。預測116.0萬戶。前值115.3萬戶 7月建築許可月率。前值+1.5% 7月房屋動工年率。預測118.0萬戶。前值118.9萬戶 7月房屋動工月率。前值+4.8%
21:15	美國	7月工業生產月率。預測+0.3%。前值+0.6% 7月產能利用率。預測75.6%。前值75.4% 7月製造業產出月率。預測+0.3%。前值+0.4%
23:30	美國	7月克利夫蘭聯邦儲備銀行CPI。前值+0.2%

註:CPI(消費者物價指數) RPI(零售物價指數)