

辣效發作 二手低市價沽

香港文匯報訊(記者 周曉菁、張美婷)聖誕節即將到來,樓市淡季趨近,二手交投氣氛薄弱,個別業主見市淡叫價軟化,擴大讓幅,更有單位低於市價售出,用家可把握機會入市。利嘉閣地產皇牌屋苑錦繡商場分行首席聯席董事季思佳昨表示,該行近日促成錦繡花園一宗成交個案,以低於市價3%售出。另外,於剛過去的周六及周日,各代理的十大屋苑成交未脫低迷狀況。

季思佳指,該單位實用面積約848方呎,三房連一車位,獲區內首置客以788萬元承接,折合實用面積呎價約9,292元,建築面積呎價約9,271元,低水約3%。據悉,原業主早於1997年5月,以約416.8萬元買入上述單位,轉手後賬面獲利371.2萬元,升幅89%。

淘大減20萬570萬售

業主讓步,市場錄得多次減價成交。美聯物業上水中心分行營業經理陳添鑫表示,促成上水居屋旭蒲苑兩房戶成交,用家獲減23萬元,於自由市場斥約387萬元承接,該單位實用面積約546方呎,折合實用呎價僅約7,088元。上車客買家見單位價格合理,加上業主讓步,決定斥資入市作自住之用。據了解,原業主於2000年9月以約93萬元購入上述物業,轉手後賬面獲利294萬

元,升幅316.13%。此外,利嘉閣地產皇牌屋苑淘大一行(B組)高級經理黃智傑表示,淘大花園新近錄得R座低層4室一宗成交,業主原開價590萬元,其後減價20萬元,成功以570萬元易主,減幅3%,單位實用面積約476方呎,折合實用面積呎價約11,975元,建築面積呎價約9,390元。原業主早於1987年10月份以43.6萬元購入上址,轉手賬面獲利526.4萬元,升幅12倍。

十大屋苑交投低迷

自加辣之後,二手成交均處於疲弱,於剛過去的周六及周日,各代理的十大屋苑雖然有所增加,但全部都為單位數或低雙位數,未脫低迷狀況。中原十大屋苑錄9宗成交,雖按周增加1宗,但為連續7個周末錄得個位數成交量;美聯共錄11宗

成交,按周多3宗;利嘉閣錄10宗成交,按周增7宗;港置錄10宗成交,按周多4宗。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,聖誕節是傳統二手成交的淡季,故屋苑買賣氣氛薄弱。特首梁振英上周五宣佈不競逐連任,而本港長遠房策早已確立,預計當局短期調整辣招空間不大,未來一年樓市基本因素還繫於本港及內地經濟環境、港息走勢、市場供求等,而目前加辣效應陸續浮現,二手短期壓力未除,料成交量於低位窄幅上落。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,辣招後投資者絕跡,大市成交獨靠用家支撐。周四美國議息結果出籠,市場預期加息機會頗大,買家短期內維持觀望,成交量年內持續低位橫行,樓市需待明年初才逐步溫和增長。



淘大花園R座單位新近以570萬元沽出。資料圖片

十大屋苑上周末成交

代理	成交	按周變幅
中原	9宗	↑1宗
美聯	11宗	↑3宗
利嘉閣	10宗	↑7宗
港置	10宗	↑4宗

製表:記者 張美婷

置業錦囊

國森地產集團董事 許峻森

湯文亮並非「冇料到」

近幾年,報章和雜誌上有很多自稱「專家」去評論樓市,就連facebook廣告,也多了很教人投資地產的速成班。「專家」們經常各有各說法,比較常見的現象是各「專家」為了增加知名度,經常把樓市預測到很極端,用爆升、爆煲或最近經常講的黑天鵝來吸引讀者眼球。筆者經常會把這些「專家」的文章分類為垃圾文章,不能循環再用之餘,又污染了投資市場。又有一種「專家」,喜歡抨擊行家的預測,借口水戰來宣傳自己,例如湯文亮先生的細價樓爆煲論,經常有人藉此大做文章,把湯文亮先生的錯誤預測放大,用別人的錯誤來證明自己的成功。

讀者們應該首先了解自己是屬於那一種群,因為不同的身份,會有不同的投資模式和行為,對社會也有不同影響。用家就是用家,筆者在此不多講述了。而其他身份有什麼不同?

對職業投資者有參考價值

筆者並不認識湯文亮先生,更沒有打算加入口水戰,但筆者真心認為湯文亮先生的文章是有啟發性的,縱使預測結果並不準確,但他的論點卻值得參考。筆者認為,他的文章敢在未有把讀書羣分類。事實上他的文章,是適合一些機構投資者或職業炒家閱讀,卻並不適合業餘炒家或住宅用家的。

地產市場有土地、商場、店舖、寫字樓、住宅甚至車位,前四類板塊,是機構投資者和職業炒家參與的市場,如果我們把湯的細價樓論點放在店舖市場中,他的預測其實是準確的。住宅市場,自從「重稅治炒家」後,住宅市場變得全用家主導,湯也跌眼鏡,是因為全港市民,也從未遇過一個全用家主導的住宅市場,湯是有錯誤的判斷,但並非「冇料到」。

住屋問題不等於置業問題

機構投資者,在購入物業後,是會透過租金回報,去獲取長期的固定收入,所以它必定會把單位放租。由於機構投資者持有大量物業,那即代表租務市場上會增加了不少供應,當供應增加,租金便會有下調壓力,香港人的租樓成本便會低了,所以機構投資者所涉及的問題,是住屋問題。投資者的參與會增加市場上的租賃供應,從而推低租金,解決了一部分住屋的問題。

事實上,住屋的問題,就是房屋的租務市場,而發展商從來都是解決置業問題,卻不是解決住屋問題,因為發展商起樓後就是賣樓,賣不出就乾脆把單位空置,待樓市回升才賣,發展商是不會把空置單位出租的,所以發展商從來都不是租務市場的供需者,更不會直接解決住屋問題。

馬鞍山薈晴首錄捷訂

香港文匯報訊(記者 張美婷)宏安地產與錦華地產合作發展的馬鞍山新盤薈晴,近日錄得首宗捷訂。捷訂單位為1座3樓A06室,實用面積428方呎,屬於兩房單位,於新辣招宣佈當晚以約642萬元售出,惟買家最後決定於本月9日終止交易,料遭殺訂至少樓價一成,即約64萬元遭發展商沒收。

翻查資料,加辣當晚的「黃金六小時」內不少準買家把握最後時機買樓,當晚新盤售出逾100伙,而成

功入市的買家並不受辣招影響。

不過,加辣後第二日,一手成交即日暴跌,一手僅錄約90宗成交,全日藍塘傲撐起,較前一日大跌35%。

不過早買並不代表早享受,有不少買家都賠錢捷訂。資料顯示,由加辣至今,市場累錄至少7宗一手捷訂個案,當中包括馬鞍山薈晴、紅磡維港、星岸、屯門雙寓、何文田山畔、何文田皓政和One Homanin等新盤。早前豐泰地產於西半山皓皓以招

標形式推出10伙特色戶,昨天項目5樓C室花園平台特色單位以招標形式售出,成交價6,660萬元,實用面積1,332方呎,呎價5萬元,為項目成交呎價新高。

敦皓嘉悅呎價齊創新高

另消息指嘉華國際將軍澳嘉悅1座27樓E室複式戶,實用1,515方呎,連939方呎平台,以4,100萬元售出,實呎27,063元,呎價亦創項目新高。

資金湧入 美基建物料基金受捧

美投資級債價值浮現

景順全天候智慧組合基金截至10月底美國股票比重為23%,為最大持股,其中原物料相關資產比重接近9%,有利投資人掌握特朗普執政下的新商機。至於債券,隨著收益率彈升,美國投資級企業債價值浮現,可望吸引長線資金進駐。

股債續成資金配置對象

隨著特朗普時代來臨,美國股債已成為現階段優先配置對象,景順全天候智慧組合基金截至10月底美國股、債ETF投資比率接近七成,具備美國概念外,同時在股票、債券與原物料三者之間進行動態調整,掌握已經成形的市場投資趨勢,是現階段投資人的理想選擇。

此外,景順投信指出,金融市場瞬息萬變,為了達到「穩定收益機會、同時降低波動風險」的投資目標,現階段宜採用低波動投資策略。Smart Beta策略具備自動再平衡機制,在高波動市場時,可選取波動度較低股票所編制的低波動Smart Beta ETF。



在資金湧入下,美國股市三大指數在上周五均創下紀錄新高。資料圖片

特朗普當選美國總統是2016年出現的兩大黑天鵝之一,隨著特朗普時代的來臨,有哪些基金可以投資?建議投資人以特朗普政策受惠概念為主。

景順投信



金匯出擊

關注聯儲議息 金價續受壓

美國勞工部上週公佈的數據顯示,美國12月3日當周季調後初請失業金人數為25.8萬人,為連續92周處於30萬人門檻以下,預估為25.8萬人,前值為26.8萬人。美國當周初請人數從上週的5個月高位下滑,為連續92周處於30萬人門檻以下,同時亦為1970年以來最長連續周期,預計初請人數今年將持續波動,但仍與勞動力市場趨緊的趨勢相符;而勞動力市場良好態勢將進一步促進經濟可持續的動能。接下來市場的注意力會放在美聯儲貨幣政策會議上,該會議將在本周二及周三召開,市場普遍預期美聯儲在此次會議將會再度提高利率。本周將召開央行利率會議的國家還有英國、瑞士。

數據方面,將迎來歐美英法德的通脹資料,中國將發佈11月國民經濟運行情況。經濟資料和央行政策將為匯市未來走勢提供更多指引。

金價探底 考驗1140美元

倫敦黃金上周五滑降,並錄得連續第五周周線跌幅,受美元走強以及美國聯邦儲備理事會(FED)即將加息的預期拖累。芝加哥商業交易所(CME)的Fed-Watch顯示,利率期貨走勢暗示,交易員認為美聯儲本週會議上加息的機率為95%。

技術圖表分析,在前一周早段多番受制1,200美元關口後,金價上周又見維持走低;同時,亦見10天平均線壓制着金價,目前10天平均線處於1,175美元水平,可作為較近阻力參考,下一級關鍵關口於1,183及1,193美元,較大阻力料在1,200美元關口。

英皇金融集團(香港)營業部總裁 黃美斯



黃金價受美國聯儲局即將加息而受壓。

反之,倘若金價仍是受制於1,200美元關口,則預料金價仍會繼續探底趨勢,下方支持預估在1,150及1,140美元,較大支撐預料於1,128美元。

銀價穩健 上試17.72美元

倫敦白銀方面,在金價連連下挫之際,銀價表現明顯較為穩健,尤其過去兩週見溫和回升,上週三曾高見17.24美元,至週五稍見回落,尾盤見於16.84美元水平。圖表分析,銀價暫見在16美元關口上方持穩,11月23日及25日的低位均觸及16.14美元。較近阻力預估在200天平均線17.72美元,在10月份為重要支撐下現換成阻力參考,進一步看至18.30及18.88。另一方面,下方支持則預估在16.50及16.20美元,較大支持預料為15.30美元。

限提款獲澄清

吼銀娛購

14322

投資者如看好銀河娛樂(0027)回穩,可留意銀娛認購證(14322),行使價36元,明年5月到期,實際槓桿4倍。至於投資者如看好金沙中國(1928),可留意金沙中國認購證(13449),行使價38.28元,明年4月到期,實際槓桿5倍。

內地客不准以Visa及萬事達卡繳付保費的報道繼續打擊友邦(1299),友邦曾跌至半年低位。投資者如看好友邦回穩,可留意友邦認購證(14329),行使價51.88元,明年5月到期,實際槓桿9倍。

騰訊博反彈留意11433

騰訊(0700)持續弱勢,跌至四個月低位。投資者如看好騰訊,可留意騰訊認購證(11433),行使價193.88元,明年9月到期,實際槓桿5倍。相反,如看淡騰訊,可留意騰訊認沽證(14683),行使價180元,明年12月到期,實際槓桿4倍。

本欄逢周一刊出

本周數據公佈時間及預測 (12月12-16日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
12	無重要數據公佈				
13	德國	3:00 PM	11月份消費物價指數#	-	+0.8%
		3:00 PM	11月份批發物價指數#	-	+0.5%
	英國	4:30 PM	11月份生產物價指數(輸出)#	-	+2.1%
		4:30 PM	11月份消費物價指數#	-	+0.9%
	美國	9:30 PM	11月份入口物價指數	-	-0.1%
14	日本	7:50 AM	第四季短觀觀敵指數	-	+6
	歐盟	6:00 PM	10月份歐元區工業生產#	-	+1.2%
	英國	4:30 PM	10月份失業率	-	4.8%
		9:30 PM	11月份零售額	+0.3%	+0.8%
		9:30 PM	11月份生產物價指數	+0.1%	0.0%
	美國	10:15 PM	11月份工業生產	-0.1%	0.0%
		10:15 PM	11月份設備使用率	75.1	75.3
		11:00 PM	10月份商業存貨	-0.1%	+0.1%
聯邦公開市場委員會會議					
15	澳洲	9:30 AM	11月份失業率	-	5.6%
	英國	4:30 PM	11月份零售額#	-	+1.9%
	美國	9:30 PM	11月份消費物價指數	+0.2%	+0.4%
		9:30 PM	截至前周六的首次申請失業救濟人數	25.6萬	25.8萬
16	歐盟	6:00 PM	10月份歐元區貨物貿易盈餘(歐元)	-	265億
	美國	9:30 PM	11月份建築動工(單位)	122.5萬	132.3萬

註:R代表修訂數據,#代表增長年率