

農曆年將至 二手提早「收爐」

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)近期多個新盤推售,買家湧向一手市場,影響二手交投。剛過去的周六日,各大代理行十大屋苑成交宗數介乎2宗至9宗。有代理表示,多個新盤齊發令購買力傾向一手,加上臨近農曆新年,令二手成交宗數於低水平徘徊。

美聯物業十大屋苑在剛過去的周六日僅錄得4宗成交,較上一個周末的5宗跌二成,並創48周新低,當中有6個屋苑「捧蛋」。該行住宅部行政總裁布少明表示,元朗及啟德區兩大焦點盤正面交鋒,荃灣盤市開價兼收票搶客,樓市氣氛顯著升溫,購買力傾向一手,二手客源被攤薄。適逢距離農曆新年僅餘半個月,部分業主及買家見市淡提早「收爐」準備過年,令睇樓意慾及買賣持續疲軟。

十大屋苑周六日成交

代理	成交宗數	變幅
利嘉閣	9宗	↑2宗
中原	8宗	↑2宗
美聯	4宗	↓1宗
港置	2宗	無升跌

製表: 記者 吳婉玲

月內新盤料續熱銷

布少明預期,月內一手群盤蓄勢待發,新樓熱潮延續,本月一手買賣成交有望突破1,500宗。二手市場冷鋒過境,交投料低位橫行,本月二手交投量有機會進一步下跌至約2,000宗水平。另外,現屆政府最後一份《施政報告》將於周三發表,預期當局在房策上未有太大動作,將貫徹土地政策及檢討措施成效為主。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示,愈接近農曆新年,二手市場將愈趨淡靜;加上有加息的因素及「辣招」持續困擾下,投資者均多擱棄二手市場,投向一手新盤的懷抱。該行於過去周六日十大屋苑錄得9宗二手買賣成交,較上一個周六日的7宗,回升29%,惟仍長期處於單位數的低水平徘徊。

偷步炒新年小陽春

中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示,新盤推售步伐加快,市場反應及銷情理想,各新盤於周末吸引大批準買家參觀示範單位,顯示用家入市需求仍然高企。過去的周六日數據反映部分用家偷步於新年小陽春前入市,料新年過後一

二手交投暢旺。中原統計,十大屋苑剛過去周六日錄得8宗成交,較對上周六日回升33.3%。

港置行政總裁李志成稱,現時普遍二手業主不願擴大議價空間,部分業主更封盤,加上買家還價態度進取,令買賣雙方呈拉鋸局面,影響二手交投表現。港置剛過去周六日十大屋苑錄得2宗成交,與對上一周相若。

市場消息指,大嶼山愉景灣9期海藍居雙號座中層單位以1,038萬元成交,單位實用面積1,012方呎,三房套房另工人套房間隔,實用呎價10,257元。買家現居港島,非香港永久居民,須付30%「辣稅」。原業主2012年4月以895萬元買入上址,轉手獲利143萬元,升值16%。

世紀21程子健表示,馬鞍山富寶花園4座高層G室三房單位,實用面積592方呎,放盤約2個月,原開價408萬元,終於以401.8萬元(居二市場價)易手,實用面積呎價6,787元,創該屋苑居二成交價歷史新高。原業主於2001年12月以113萬元(未補地價)購入上址,持貨至今易手賬面獲利288.8萬元,單位15年升值逾2.5倍。



昨日有逾4,000人排隊參觀柏傲灣示範單位。美聯供圖

啟德1號(II) 加推料足額認購

香港文匯報訊(記者 張美婷)新盤熱潮不退,繼中國海外「港人港地」項目啟德1號(II)首輪188伙首日沽清後,周六提價2%加推122伙,傳昨日收票逾200張。消息稱,當中以首輪向隅客為主,料新推伙數可足額認購。周六加推單位的實用面積由375方呎至799方呎,折實呎價15,564元至23,587元。

柏傲灣傳收近千票

另一方面,新世界的荃灣柏傲灣昨日繼續開放示範單位。美聯梁仲維稱,柏傲灣於昨日早上11時開放示範單位及繼續收票,售樓處外已經有逾300人等候;於下午3時至5時為輪候高峰。他稱,該項目客源主要來自荃灣和青衣,料佔入票人數逾半;準買家多數為換樓的買家。市場消息指,昨日收票近千張,逾4,000人排隊參觀示範單位。

此外,早前首輪推出66伙的新地元朗Grand YOHO二期,以折實平均實呎1.38萬元加推55伙,並於明天推售。市場消息稱,Grand YOHO二期受多個新盤「夾擊」,令收票減慢,料3日來收約250張入票,超額3.5倍。

從美政局變化 看港地產發展

置業錦囊

國森地產集團董事 許峻森



香港的地產是很受聯繫匯率影響的,當美息向上壓力愈大,美元攀升的動力愈強,香港資產價格的調整幅度便需要更強勁,所以香港地產受美國政局及經濟影響。今年特朗普將就任美國第45任總統,我們也感到前景不太明朗,因為特朗普政府在稅收、貿易、國內支出和地緣政治的政策,現階段尚未有明確方向。然而共和黨既有特朗普出任總統,又同時控制參議院和眾議院,特朗普施政所能獲得的支持,是過去數年未見到的。到底美國政局如何影響香港地產?我們先要了解美國未來一年經濟及政局變化開始。

減稅料刺激消費意慾

在共和黨控制立法機關的前提下,有關財政政策最令我們關注。其財政計劃在未來十年內會增加二萬億美元的開支,佔每年國內生產總值(GDP)的0.9%,同時把公司稅由35%下調至15%,中產階層的稅項平均削減30%。在這些措施下,估計在未來十年,美國財政赤字佔GDP的比率將平均增加3.5個百分點。在龐大的財政

開支增加後,必定會提升公共和個人消費意慾,顯著刺激未來兩年的需求。筆者認為企業投資和私人支出會受政策的刺激而增加,且會為2018年美國GDP帶來不錯的增長,估計美國2017年和2018年的GDP分別為2.2%及2.8%。

通脹升溫或帶來加息

最令我們香港地產投資者憂慮的,是通脹升溫所帶來的加息預期。筆者認為2016年12月加息後,預期2017年內加息2次,2018年加息4次,到2018年底聯邦基金利率將達到2.0%至2.25%。重點由於美國為了刺激經濟而大舉借債,正因為美國政府根本沒有錢還單,所以縱使美元強勢持續一段時間,只要美國國債再度擴大時,美元必再度下跌。筆者預期美債不可能大幅增加至高水平,因此香港資產仍然有一定的保值能力,大幅下調的機會不大。

最後,筆者相信,美國加息是必然的事,但低息環境會持續,並會處於低位好一段時間,可能最短是一兩年。基於中國內地的公司在香港不斷擴充及缺乏新的供應量所影響,筆者認為香港寫字樓有能力再來一波升浪。在未來一年,寫字樓有機會再上升10%,請各位讀者不要沾錯貨。

中原美聯平均加薪4%

香港文匯報訊(記者 張美婷)去年樓價大升,地產商賺到錢之餘,地產代理亦唔輸蝕。本港兩大地產代理中原和美聯,昨天同時公佈派花紅和加薪計劃,兩大代理今年平均加薪約4%。

中原地產透露,管理層去年11月已通過今年全線後勤一律加薪4%,與2015年加幅相同。2016年首三季,中原地產每個

季度皆享盈利,全線後勤已累積獲發1.82個月花紅,主任級或以上首三季花紅為2.73個月。該行亞太區住宅部總裁陳永傑指,第四季盈利理想,全線後勤定必可再獲發花紅,並於農曆新年前發放,讓各同事可過豐足新年。至於美聯向全線後勤員工及前線文職發放去年年終花紅,最高獲派1.75個月。

受惠內地多項經濟數據理想,本港股市上星期向好。恒生指數上周五收報22,937點,升108點。成交567億元。富輪成交106億元,佔大市成交18%;牛熊證成交39億元,佔大市成交6%。總結全星期,恒指上升434點,連升三個星期。

上星期表現最差的藍籌股為中國聯通(0762),全星期下跌3%。股價下跌或因公司面臨被起訴。在上海,有聯通的用户在進入一個財經APP時,因為APP自動彈出的廣告而大量消耗手機流量。該財經APP已正式起訴聯通。不過,有研究指出,今年內地電訊業整體資本開支有望轉為升。投資者如看好聯通反彈,可留意聯通認購證(14945),行使價10元,12月到期,實際槓桿5倍。

中移動(0941)表現較同業佳,上周突破85元,為一個月來首次。全周上升1.6%。投資者如看好中移動,可留意中移動認購證(15042),行使價90.88元,6月到期,實際槓桿9倍。

科技股上周表現向好,騰訊(0700)兩個月以來首次收復200元關口,惟升至100天移動平均線見阻力,周五收報199.7元,全星期上升2.3%。投資者如看好騰訊,可繼續留意輕微價外騰訊認購證(14998),行使價208.88元,今年8月到期,實際槓桿6倍。相反,投資者如看淡騰訊,可留意騰訊認沽證(14683),行使價180元,12月到期,實際槓桿5倍。

好消息多 留意聯想購證13932
聯想集團(0992)升至三個月高位,全星期升逾3%。踏入1月以來,接連有利好股價的消息。一來,數據反映個人電腦行業有機會復甦;二來,聯想本身預測今年手機業務有機會轉虧為盈。投資者如看好聯想,可留意聯想認購證(13932),行使價5.8元,5月到期,實際槓桿9倍。

內房股上周表現突出。中國海外(0688) 上周累升7.7%。投資者如看好中國海外,可留意中國海外認購證(14551),行使價23.88元,價外幅度8%;10月到期,實際槓桿6倍。

資源股上周亦跑贏大市。有報道指,發改委與中煤協、中電聯及中鋼協等,就推進重點供煤和用煤企業共同參與平抑煤價異常波動工作達成一致。中國神華(1088)全星期上升5.9%。投資者如看好中國神華,可留意中國神華認購證(21347),行使價16.35元,10月到期,實際槓桿4倍。 本欄逢周一刊出

首季配置：高收債券搭全球股票



投資攻略

回顧過去一年,新興市場股票表現出乎意料,特別是受惠於原材料、能源價格上漲的拉丁美洲與新興東歐等國家與市場。展望2017年,因美國聯儲局再開啟加息循環,看好美元計價的投資產品,包括全球短期收益、美國高收益債券、新興市場債券、環球股票入息與中國股票。

野村投信投資長周文森分析,展望2017年,市場仍充滿不可預測的影響因素,投資人應該利用多元佈局方式,分散投資佈局於股票、債券等不同資產類別中,降低投資組合的波動風險,追求穩中求勝之目標。

野村稱波動市宜多元佈局

周文森指出,對於擔心2017市場波動的投資人來說,全球短期收益基金正是好選擇,可以在低利

率、低增長及低通脹的三低環境下,以追求低波動及穩健回報的投資標的,建構較穩健的投資組合核心。

中印股票基金分享經濟增長

野村投信認為,根據IMF公佈全球經濟展望,2017年新興亞洲經濟增長仍超過6%,其中又以中國、印度市場表現為領頭羊,因此,建議投資人不妨透過中國股票基金,掌握新興亞洲市場的增長機會。



今年第一季基金配置建議

基金名稱	建議比重(%)
全球短期收益基金	20
美國高收益債券基金	20
天達環球股票入息基金	20
荷寶中國股票基金	20
NN(L) 新興市場債券基金	20

野村投信預料今年新興亞洲經濟增長仍超過6%,以中國、印度市場表現為領頭羊。圖為中國上海市。資料圖片

美政策前景不明 金價高位震盪

金匯出擊

英皇金融集團(香港)營業部總裁 黃美斯
美國聯邦儲備理事會(FED)主席耶倫周四在為教師準備的演講稿中,未評論美國經濟前景及貨幣政策。她在與教育人員的會議上表示,美國經濟表現良好,短期內沒有重大障礙,勞動市場看來相當強勁。而美聯儲其他今年具有投票權的官員上周亦有發表講話,對美聯儲今年加息路徑提供進一步指引。費城聯儲主席哈克重申,他支持2017年三次溫和加息,但需要更多的資料才能決定下次加息時間點。芝加哥聯儲主席埃文斯稱,根據預期中值,預計美聯儲今年可能加息3次;美國中性利率可能維持在3%左右。

由於美元下跌,美債收益率從高位回落,金價上周錄得連續第三周漲幅。金價從12月中觸及的低位上漲了6.5%。鮮有美國當選總統特朗普經濟政策的新信息,令市場人士愈發感到不安,帶動美元指數上周下跌,創下11月初以來表現最差的一周。美元指數周初觸及12月8日以來最低的100.72。特朗普當選美國總統在市場上帶來的積極影響在消退,特朗普上周三在當選後的首次記者會上並未對擴大基礎設施支出及減稅的財政刺激計劃提供細節,這令美元多頭失望。金價上周四達到11月23日以來的最高水平,觸及1,206.98美元。投資者正期待特朗普1月20日的

就職演講,以再次檢視其美國經濟計劃細節。

此外,本週還將迎來歐洲央行和加拿大央行的利率決議,美聯儲將發佈經濟狀況揭書,可略窺全球經濟狀況,並推測未來貨幣政策差異。數據方面,歐美多個國家將公佈通脹數據,將展示全球央行難解的問題是否有所進展。

短期超買 料先行整固

技術圖表分析,10天與25天平均線已呈現黃金交叉,預示金價中線將處於升勢,但連日來相對強弱指標及隨機指數高踞於超買區域,需慎防短線或會先作整固。下方支持預估在上升趨向線1,192,下一級見於1,174以至於1,165美元。向上阻力方面,倘若以近兩個月的累積跌幅計算,38.2%及50%的反彈水平將會分別看至1,204及1,230美元,61.8%則會達至1,255美元水平。倫敦白銀方面,近月銀價再行走高,當前一個關鍵將是在100天平均線,在去年11月上旬的漲勢亦是受制於100天線,目前處於17.56美元;另外,一組延伸自去年7月的大型下降趨向線則位於18.29美元,相信要突破此兩區,才可望擺脫過去半年的弱勢發展。其後阻力預估在19美元,為黃金比率61.8%的反彈水平。另一方面,下方支持則預料在25天平均線16.29及15.60美元,較大支持將指向15.00美元開口。

本周數據公佈時間及預測 (1月16-20日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次		
16	歐盟	6:00PM	11月份歐元區貨物貿易盈餘(歐元)	-	201億		
17	英國	5:30PM	12月份消費物價指數#	-	+1.2%		
		5:30PM	12月份生產物價指數(輸出)#	-	+2.3%		
18	歐盟	6:00PM	12月份歐元區協同化消費物價指數#(修訂)	-	+1.1%		
		德國	3:00PM	12月份消費物價指數#	-	+0.8%	
			英國	5:30PM	1月份失業率	-	4.8%
				美國	9:30PM	12月份消費物價指數	+0.3%
10:15PM	12月份工業生產	+0.6%	-0.4%				
10:15PM	12月份設備使用率	75.4	75.0				
19	澳洲	9:30AM	12月份失業率	-	5.6%		
		美國	9:30PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	-	24.7萬	
			9:30PM	12月份屋宇動工(單位)	119.3萬	109.0萬	
20	德國	3:00PM	12月份生產物價指數#	-	+0.1%		
		英國	5:30PM	12月份零售額#	-	+5.9%	

註: #代表增長年率