

# 十大屋苑成交低位橫行

香港文匯報訊(記者 周曉菁)一手盤熱銷,證明港人購買力仍在。二手市場仍處低位,本港四大代理統計的十大屋苑於剛過去周六日成交介於3宗至5宗,全部較上周回升,惟仍處於低位。多家代理指出,農曆新年過後市場仍為淡季,加上發展商馬不停蹄地推出新盤,二手交投一段時間內仍受壓。但與此同時,二手高價成交也頻頻出現。

祥益地產胡志偉稱,上月才以350萬元放售的屯門居屋景峰花園3座高層B室,實用面積405方呎,「零議價」在自由市場售出,實用呎價8,642元,創出屋苑呎價歷史新高。屋苑舊呎價紀錄於上月創出,當時另一單位呎價8,463元成交。

## 居屋彩明苑兩房雙破頂

另外,中原地產何勇表示,將軍澳居屋彩明苑A座高層7室,實用506方呎,以綠表價400萬元成交,呎價7,905元,成交價及呎價均創屋苑兩房新高。至於區內私宅方面,美聯鄧國偉稱,將軍澳新寶城5座低層G室,實用面積377方呎,「零議價」下以520萬元轉手,呎價13,793元,呎價屬近一年屋苑標準戶高價。

## 三大代理行港島食白果

至於港九新界的十大屋苑,則依舊低迷,港島區尤甚。除香港置業錄得一宗太古城成交外,其他三大代理中原、美聯和利嘉閣均錄得港島區三大指標屋苑太古城、康怡花園和海怡半島零成交。

香港置業行政總裁李志成分析,美息維持不變,符合市場預期,暫緩市場對加息的疑慮,加上新春過後買家開始出動睇樓,令本周末二手睇樓量及成交量均出現上升。不過隨着各大發展商加緊部署推盤步伐,並以層出不窮的優惠吸客,相信新盤會繼續熱銷,進一步推高樓市買賣氣氛,令市場焦點集中於一手,搶盡二手購買力。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表

示,因新年節日氣氛未完全消散,部分離港過節的家庭尚未回港,可供睇樓的放盤不多,加上大部分業主叫價態度強硬,空礙二手交投步伐。

## 利嘉閣:市場焦點聚新盤

利嘉閣總裁廖偉強指,市場焦點均聚於新盤,二手處於被連環攻擊的被動位置,銀行按揭補貼相對遜色,靈活性較低。相信要靜候一段時間,期望一手的興旺能帶動二手的睇樓量及成交量。

美聯住宅部行政總裁布少明稱,大部分屋苑面臨缺盤問題,加上業主叫價高企,樓價持續乾升,令購買力流向新盤市場,料二月份二手成交量將續於低位橫行,維持約2千宗水平,走勢呈價升量跌。



## 十大屋苑周末日成交表現

代理行	宗數	按周比較
港置	5宗	無成交(↑5宗)
利嘉閣	5宗	1宗(↑4宗)
中原	4宗	2宗(↑2宗)
美聯	3宗	1宗(↑2宗)

四大代理行,僅香港置業在過去兩日錄得一宗港島區指標屋苑成交,個案來自太古城。資料圖片

資料來源:綜合市場消息

# 嘉華雞年頭炮推啓德嘉匯

香港文匯報訊(記者 張美婷)假期過後,各大發展商密鑼緊鼓推新盤。嘉華啓德嘉匯昨日上載樓書,提供900伙,主打1、2房單位,發展商將於今天開放示範單位予傳媒參觀,料日內開價。至於新世界發展的荃灣柏傲灣,上周六提價加推的109伙,截至昨晚約8時,暫時錄逾100張入票登記,料發展商短期內公佈新銷售安排及發售。

嘉華啓德嘉匯位於沐寧街7號,根據樓書顯示,項目涉900伙,分4座高座及4座低層發展,共36層,涵蓋1房至4房單位以及少量特色單位,實用面積由325方呎至2,193方呎。項目主打1、2房單位,涉669伙,佔單位總數約7成,1房實用面積由325方呎至377方呎,2房實用面積由430方呎至515方呎。

## 嘉匯1、2房單位佔7成

此外,3房位涉187伙,實用面積由605方呎至797方呎;4房涉31伙,實用面積由948方呎至964方呎;而特色和複式單位共13伙,實用面積由1,216方呎至2,193方呎。

嘉匯第1、2座高座的標準樓層,一層有13伙單位,而3、5座低座的標準樓層每層設14伙;第8、9座高座的標準樓層每層設12伙;第3、5、6和7座低座的標準樓層每層設14伙。車位方面,項目共149個車位,即每6戶爭1個車位,項目預計關鍵日期為2018年12月。

有市場消息指,1房至3房戶型均設示範單位,當中1房及2房同樣設有連裝修及交樓標準示範單位,3房則只設交樓標準。1

房示範單位實用372方呎;2房示範單位實用500方呎;3房示範單位實用726方呎。

## 柏傲灣新貨收逾百票

另外,新世界發展荃灣柏傲灣加推109伙的價單,平均呎價為20,276元,折實平均呎價為17,093元,較首張價單折實平均呎價15,183元高出逾一成,而今次加價幅度介乎約2%至11%。截至昨晚約8時,該批單位暫時錄逾100張入票登記。

柏傲灣項目昨日再沽2伙3房單位。售出單位包括2A座16樓D室,實用面積904方呎,實用呎價17,413元,成交價為1,574萬元;2A座17樓D室,成交價1,574萬元,實用呎價17,420元。項目至今累售690伙單位,套現近65億元。

# 嘉華落實80億貸款

香港文匯報訊 於2016年12月投得啟德發展區住宅地皮的嘉華國際(0173)宣佈,與15間國際及本地銀行落實一項80億元的5年期循環貸款及定期貸款,年利率

為香港銀行同業拆息加92點子。貸款額度由嘉華國際提供擔保,並由其全資附屬公司K. Wah Financial Services Limited 作為借款人。

# 南灣兩房月租7.6萬

香港文匯報訊 各區接連出現豪宅租務成交。利嘉閣地產梁志偉表示,市場新近錄得南灣2座中層A室租賃成交,面積1,836方呎,採兩房兩廳連雙套房間隔,享海景。業主原叫價約80,000元放租,經議價減5%,租客以月租76,000元承租單位,呎租41.4元。業主於2010年8月以約5,000.9萬元購入上址,現享約2厘回報。

另外,利嘉閣地產何韜表示,市場新近錄得火炭御龍山5座低層B室一宗租賃成交,實用面積約764方呎,外望可享馬場景及城門河景色。業主放租約1個月,原叫價28,000元,及後成功以26,000元租出,折合呎租34元。業主享約4厘回報。何韜補充,御龍山現時約有10個租盤,鎖匙盤佔6個,2房單位入場費21,000元。

由財新編制的內地製造業PMI上月報51,差過市場預期的51.8。本港股市在雞年首三個交易日皆下跌。恒生指數上周五曾失守二萬三,不過在低位有承接,收市僅跌55點,報23,129點。全日大市成交583億元。

# 逆市走強 留意國壽購證

# 留意國壽購證

24879

有研究報告指,內地去年第四季電訊業收入增長低過預期,中移動(0941)受壓,收報86.95元,跌0.9%。投資者如看好中移動回升,可留意中移動認購證(14328),行使價95.5元,5月到期,實際槓桿16倍。

(本文由中銀國際亞洲有限公司發出,其內容僅供參考,本資料並不構成對任何投資買賣的要約,招攬或邀請,建議或推薦。認股證/牛熊證屬無抵押結構性產品。) 本欄逢周一刊出

# 新興股市有望重估上調



投資攻略

考量主要發展國家的政治風險陡升,過去常因政治風險而被低估的新興市場,在改革浪潮崛起下,新興市場反而有評價面重估機會,尤其拉丁美洲國家正積極採取有利長遠經濟發展的政策內容,使得新興股市在當前較成熟市場股市平均折價近三成的背景下,佐以逐漸改善的基本面,深具投資吸引力。

富蘭克林證券投顧

美國總統特朗普移民禁令與貿易保護傾向引發市場風險意識升溫,掩蓋亞洲國家經濟數據利好,壓抑亞股上週小幅收黑,惟美元走弱,亞洲貨幣多數升值。

## 新興市場區域貿易盛行

內地1月官方製造業PMI前月的51.4微幅下滑至51.3,連續兩個月放緩,但仍優於預期,且為連續六個月處於擴張點之上,非製造業PMI微幅回升至54.6,顯示內地經濟延續緩中趨穩態勢,惟內地與香港股市於農曆春節後開市略見補跌壓力,兩者皆由金融、能源等權值類股領跌黑。

富蘭克林證券投顧指出,從客觀數據來看,新興市場國內經濟的趨勢發展日趨正面,且經濟獨立性越來越高與區域貿易的盛行,可抵消美國貿易、貨幣政策的潛在衝擊。由於新興市場經常賬情勢明顯改善,加上仰賴外幣債務的比例下降,使得新興市場對外資的依賴程度普遍降低,自然降低美國加息的衝擊。而且,許多新興市場企業以出口為主,在美元升值的環境裡,產品與服務在海外將更具競爭力。

## 亞企盈利預測雙位數增

富蘭克林證券投顧表示,亞股企業盈



在經濟基本面好轉下,新興股市估值有上調機會。圖為韓股行情。資料圖片

利預測可達雙位數增長,亞股預測市盈率相較全球股市仍有逾二成折價空間,在基本面與評價面優勢支撐下,亞洲股市於2017年仍有表現空間,看好循環性

產業可望在經濟展望提升的趨勢下受惠資金青睞,建議於亞洲市場佈局可特別側重於能源、消費性耐用用品與金融等循環性產業的配置。

# 超買獲利增 金銀價升勢放緩

## 金匯出擊

英皇金融集團(香港)營業部總裁

黃美斯

市場人士擔心美國恐將拋棄克林頓時代以來的「強勢美元」政策。受此影響美元進一步下挫;美元指數1月重挫約2.6%,創30年來同期最大跌幅。至周四,美聯儲在總統特朗普上任後的首次會議上維持利率不變,但對美國經濟的評估相對樂觀,暗示其在今年收緊貨幣政策的計劃並未改變;不過,美聯儲提及通脹指標仍處於低位,打擊了對加息採取更鷹派立場人士的樂觀情緒。

上週五美國公佈了1月份就業報告,1月非農就業崗位增加22.7萬個,遠超預期的增加17.5萬個;失業率為4.8%;1月平均時薪較前月增長0.1%,遜於預估的0.3%增幅。數據整體強勁,刺激美股開盤走高;同時,平均時薪升幅溫和,亦一定程度減弱了美聯儲加息的迫切性,美元亦見維持走軟,金價則再度走上1,220水平。一項路透調查周五顯示,華爾街主要大型銀行預計,今年美國聯邦儲備理事會(FED)僅會加息兩次,需要以更快腳步收緊貨幣政策的風

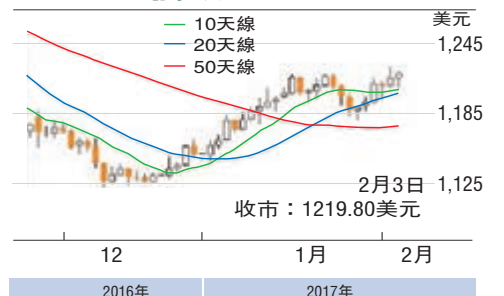
險溫和。2月中,美聯儲主席耶倫將在國會作半年度證詞陳述,屆時她可能也會提供美聯儲想法的更清晰線索。未來一周的數據不多,焦點將是12月貿易收支,市場預估逆差持穩於450億美元。不過,如果美國政府又有任何重大政策措施,或會令市場再起波瀾。

## 短線支持位1195美元

技術走勢而言,相對強弱指標及隨機指數自超買區域回落,預示金價或再呈回調,尤其金價在1月份已多次在1,220區間止步,雖然本週四曾高見1,225.30美元,但隨後又再回挫至1,220水平下方。支持位方面,1月27日金價低位碰及25天平均線後呈反彈,目前25天線處於1,195水平,將視為較重要支撐依據,倘若後市破位,將加劇金價的回調深度;進一步支撐料為1,181及1,170美元,為最近一輪漲勢的38.2%及50%回吐比率。向上阻力方面,先看100天平均線1,222美元,下一級料為1,235及1,251美元。

倫敦白銀方面,相對強弱指標及隨機指數再呈現背馳現象,回吐風險猶存。下方關鍵在位於16.80的上升趨向線,若然明確跌破,將更可確認銀價短期的調整需要。黃金比率計算,38.2%及50%的回吐水平為16.90及16.65。即市支撐見於17.10美元。上方阻力則指向17.60。

## 倫敦金走勢



## 本周數據公佈時間及預測 (2月6-10日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
6	澳洲	9:30AM	12月份零售額	-	+0.4%
			中國2016年四季度規模以上文化及相關產業生產經營季度報告		
7	德國	3:00PM	12月份工業生產#	-	+0.4%
			美國	9:30PM	12月份貨物及勞務貿易赤字(美元)
8			無重要數據公佈		
9	日本	7:50AM	1月份貨幣供應#	-	+4.0%
			德國	3:00PM	12月份貿易盈餘(歐元)
10	美國	9:30PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	25.0萬	24.6萬
			英國	5:30PM	12月份工業生產#
	美國	9:30PM	12月份貨物及勞務貿易赤字(英鎊)	-	42億
			11:00PM	1月份入口物價指數	-
			2月份密茲根大學消費情緒指數	97.9	98.5

註:#代表增長年率