

# 長沙灣AVA 61最細150呎 細絕九龍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近年納米樓盛行,由資深投資者盧華成立的維達創建於長沙灣的AVA 61快推售,該盤昨公佈平面圖顯示,最細單位面積150方呎,料為九龍區最細一手單位。

維達創建項目經理蔡仁輝表示,AVA 61屬單幢式住宅,提供138伙,間隔分別為開放式及1房單位,當中開放式單位佔逾80%,面積最細只有150方呎,最大亦只是232方呎,冀本月內可推售。根據平面圖,面積最細單位為C及D室,實用150方呎,整個單位長形設計,開放式廚房,估計闊逾2米。維達創建項目策劃總監盧文德指出,本港樓價高企難下,現時市場上不少面積約400方呎單位,樓價動輒近千萬元,對於預算有限的年輕一族實在難於負擔。根據過往經驗,很多客戶礙於自身財政及工作狀況等條件,多以細價樓為上車對象,集團看準細銀碼住宅需求愈趨殷切,故積極發展此類物業,以作為年輕一輩的上車基石。

## 推「VR 航拍視頻全景睇」

獨家代理美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,會為AVA 61推出「VR 航拍視頻全景睇」服務,除讓客戶全方位高空現場實景睇,VR視頻影片更標示出西九龍區內多個地標,冀以最優質專業的服務拓展區內市場佔有率。九龍建業於港島薄扶林道項目定名「63 Pokfulam」,該公司市務及銷售部總經理楊聰水表示,項目不受預售樓花同意書限制,月內上載售樓書,爭取7月1日回歸假期開放示範單位,價錢參考同系堅尼地城加多近山

高層戶近期造價每呎約3.5萬元。

## 「63 Pokfulam」月內派樓書

他表示,區內已有10年沒有供應,特別是細戶尤其緊絀,項目提供350伙,主打細戶,提供開放式、一房、房半及三房戶型,一房佔約40%,面積最細單位不會少於200方呎。物業的入伙關鍵日期為2019年12月。他續稱,堅尼地城加多近山餘下兩伙複式戶,傾向招標出售,意向呎價6.5萬元。

## Park YOHO Genova周六起路演

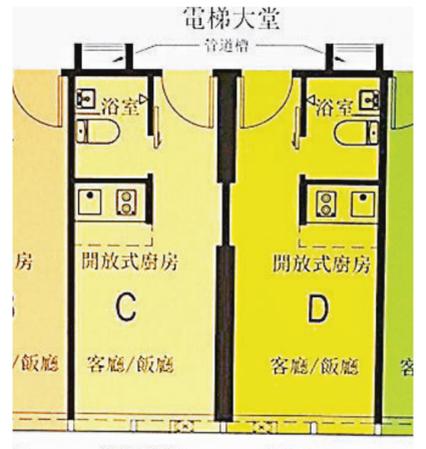
新地代理總經理陳漢驊表示,元朗錦田Park YOHO Genova會於本周六起至本月23日於Yoho Mall進行路演,售樓書於下周上載。新地代理租務部總經理林家強表示,項目自身商場Park Circle的20個租戶會陸續開業,現時可出租總樓面3萬方呎。

新世界於荃灣西約柏傲灣昨將其3伙極高層海景戶提價約3%至4.6%,當中1A座57樓A室四房海景戶實用面積為1,366平方呎,最新定價為4,432.4萬元(呎價32,448元),單位折實售價3,457.3萬元(折實呎價25,309元),若成功售出,料售價及呎價將再創項目新高。

興勝項目管理負責銷售的九龍塘The Gram-pian昨更新價單,當中8樓B單位售價由1.3億元調升至1.35億元,加幅約3.8%。



維達創建項目策劃總監盧文德(右二)及美聯物業住宅部行政總裁布少明(左二)介紹用VR來睇AVA 61周邊景觀。



AVA 61最細150呎單位的平面圖。

# 悦海华庭呎售15085元 創夾屋新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂)港鐵南港島線開通,帶動鴨脷洲樓價,區內夾屋呎價亦創新高。

世紀21嘉聯地產分行經理林泰和表示,悦海华庭1座高層C室,實用面積527方呎,三房間隔,以795萬元於自由市場價沽出,呎價高達15,085元,創該夾屋苑呎價歷史新高,亦創下全港夾屋呎價最貴紀錄。原業主1997年向房委會一手買入,當時作價233萬元未補地價。

## 大埔嵐山呎價近1.9萬媲美太古

私樓亦現高價。大埔嵐山一個181呎呎開放式單位以約338萬元易手,呎價達18,674元,創屋苑二手新高,亦創大埔區二手呎價新高,媲美太古呎價。美聯物業梁華垣指,大埔嵐山8座中層A室,實用181方呎,開放式間隔,以約338萬元成交,呎價約18,674元,創屋苑呎價

新高。買家為一名用家。原業主於2015年2月份以約186.5萬元購入,單位升值81%。不過原業主須支付10%SSD稅款,仍獲利約117.7萬元。

## 天匯捷定貨轉售 獲利660萬

土地註冊處資料顯示,西半山天匯9樓A室,實用面積2,123方呎,以6,200萬元易手,呎價29,204元,新買家為梁百合。原業主為孫植,2014年5月以5,720.9萬元向恒地買入,是次沽貨賬面獲利479.1萬元,當時完成交易後再獲樓價8.5%現金回贈,涉及金額486.3萬元,即賬面共賺約965萬元,若扣除釐印費及佣金等開支,料淨賺約660萬元。

此單位原由唱片騎師秦善文持有,秦於2009年動用11.6億元連掃天匯6個單位,包括9樓A室當年成交價約6,810萬

元。至2010年,天匯爆發驚天大撻定事件,24個單位僅4伙成交,其餘單位包括秦善文買入的6伙全數撻定。

## 方力申斥4450萬購元朗洋房

再有藝人入市。土地註冊處資料顯示,藝人「小方」方力申上月以4,450萬元購入鄰近錦綉花園的元朗首譽一幢洋房,實用面積3,365方呎,實用呎價13,224元。原業主於2012年4月以2,610萬元購入,現賬面獲利1,840萬元,賺幅70%。

## 晉名峰13按銀主盤1030萬元成交

市場消息透露,火炭晉名峰C座高層C室,實用面積790方呎,3房間隔,由銀主以1,030萬元售出,呎價1.3萬元,稍低市價5%。單位過去曾經「13按」,原業主為「華人騎師一哥」鄭雨濱。

# 旭輝逾6億購50%宏安油塘項目

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂)內房企繼續積極向香港發展地產,旭輝控股(集團)(0884)昨宣佈以人民幣13.3億元收購上海新天地甲級辦公樓項目之100%權益,以及約6.645億港元向宏安地產(1243)收購香港九龍油塘住宅項目之50%權益,並共同成立合資企業合作開發該住宅項目。此外,「玩具大王」蔡志明持有的九龍城

廣場,市傳獲中資洽購價逾50億元,折合呎價約8000元,並據悉洽購已至尾聲。

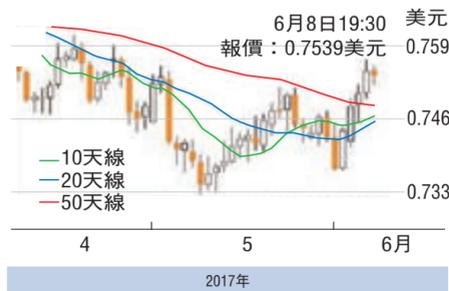
## 傳中資逾50億洽購九龍城廣場

九龍城廣場提供150個商舖及400個車位,蔡志明於2008年向摩根士丹利財團購入,當時成交價14.8億元。若落實以逾50億元售出,蔡帳面獲利逾35億元。

### 金匯動向

馮強

## 澳元兌美元



## 金匯錦囊

澳元: 澳元將反覆回軟至74.50美仙水平。金價: 現貨金價料走低至1,275美元水平。

# 貿盈急跌 澳元短線看淡

澳元本月初在74.20美仙附近獲得較大支持後走勢偏強,周三曾走高至75.65美仙附近6周高位,周四大部分時間窄幅處於75.25至75.55美仙之間。澳洲統計局本周三公佈首季經濟按季增長0.3%,按年有1.7%增幅,均遜於第四季表現,不過澳元的升幅反而擴大,主要是澳洲央行本周二會議維持貨幣政策不變,會後聲明重申澳洲未來數年的經濟增長將略高於3%,預示澳洲首季經濟增長的放緩僅屬短暫,再加上美元指數本周三曾回落至7個月以來低點,該些因素帶動澳元進一步攀升至75.65美仙附近。

美國本周三晚公佈上原油庫存急增330萬桶至5.13億桶,原油庫存大幅高於市場預期之外,同時反映石油輸出國組織的減產行動未能減輕市場對原油供應過剩的憂慮,消息導致布蘭特及紐約油雙雙急跌,將對其他商品價格的走勢構成負面,可能暫時限制主要商品貨幣近期的強勁升勢。隨着澳洲本周四公佈4月份外貿盈餘按月急跌82%,澳元周四的升幅有放緩傾向,若果美國聯邦調查局局長高銘周四在美國國會的作證未對特朗普構成不利影響,則不排除美元有機會略呈反彈,預料澳元將反覆回軟至74.50美仙水平。

## 金價回吐下試1275

周三紐約8月期金收報1,293.20美元,較上日下跌4.30美元。現貨金價本周二及周三連日受制1,295至1,296美元之間的阻力後,周四走勢偏軟,大部分時間活動於1,283至1,289美元之間。市場等候歐洲央行會議及英國大選結果之際,高銘的作證亦可能隨時觸發避險氣氛升溫,投資者周四顯得頗為謹慎,限制金價波動。若果市場沒有出現較大的風險事故,則預料現貨金價將反覆回軟至1,275美元水平。

# 估值風險釋放 A股重拾升勢



## 投資攻略

近兩周以來中國證監減持新規發佈,市場風險偏好短期回暖,上證指數迎來小幅反彈。6月以來A股在亞洲股市中表現突出,中小板及深圳指數皆有超過2%的漲幅,目前A股市場估值風險已有很大程度釋放,短期市場有望重拾升勢,投資者對中長期市場表現不必悲觀,短期博反彈,可關注強勢主題的結構性機會。

■日盛投信

根據EPFR資料統計至5月31日的一周,自2017年2月起,共計66億美元資金流向中資股及香港本地股市場,海外資金維持穩健流入。

## 外資湧入 看好穩增長

日盛中國戰略A股基金經理人黃上修表示,短期市場主要反映政策監管

及資金面,國家去金融槓桿的態度明確。雖然不會出現13年錢荒這種金融風險,但是在銀行間業務沒有達到國家滿意的程度之前,貨幣基調是緊縮的,下半年中國將迎來「十九大」換屆,若經濟增長出現放緩,預期政府穩增長力度將加強。A股在跌深後,因人行進一步放水、減持新規、IPO批

量減少有利信心回復,指數企穩出現技術反彈,整體箱型區間走勢。

## 風險偏好提升

黃上修表示,在政策做多以及外資資金挹注下,上證指數再度攻上年線,證監會5月27日發佈了《上市公司股東、董監高減持股份的若干規定》,縮減IPO發行數量,人行透過MLF操作巨量放水,維持金融市場穩定的意圖相當明顯,秋季的「十九大」對風險偏好的提振,也會對股市產生正面影響。現階段盤面焦點可放在具備價值



內地A股估值風險下降,近期已吸引外資積極入市。

投資及第一季業績有持續性的行業,如白酒、家電等消費品、環保PPP、蘋果供應鏈、MSCI權重股等。

# 避險情緒降 日圓升勢暫緩

## 金匯出擊

英皇金融集團(香港)營業部總裁 黃美斯

避險資產日圓、黃金等在周三均自高位顯著回落,此前美國前FBI局長高銘有關調查俄羅斯插手去年美國大選的書面證詞並沒有任何大意外;此外,在英國大選前夕,民調顯示首相文翠珊所在的保守黨將擴大在議會的多數優勢,均緩和了市場的避險氣氛。美元兌一籃子貨幣維持在七個月低位附近,市場對特朗普推進其刺激計劃能力的疑慮,導致美元回吐去年末錄得的漲幅。美元指數周三曾觸及七個月低位96.51,但之後稍稍喘定,在周四「三大政經焦點」有確切結果前,美指回穩於97水平下方附近。美元兌日圓則從周三的一個半月低位109.09小幅反彈,至周四重新站上110關口。

## 首季GDP增1%遜預期

周四數據顯示,日本第一季經濟增速遠遜於最初估值;但有分析指增速下修是受到石油庫存「一次性」調整所致,不會妨礙經濟復甦。內閣府周四公佈數據顯示,日本第一季國內生產總值(GDP)環比年率下修為增長1.0%,還不到初值的增長2.2%和分析师預估的增長2.4%的一半。日本之前公佈的一系列經濟指標顯示當前季度經濟持續增長,受益於出口和製造業產出強勁,但即便就業市場趨緊,也難改薪資增長和家庭支出乏力勢頭。GDP重要成分——資本支出在第一季增加0.6%,高於初值的增長0.2%。佔GDP約六成的民間消費修正後為增加0.3%,增幅低於初值的0.4%。



市場預期日本央行下周利率會議,將維持寬鬆政策不變。

## 料日央行下周政策不變

溫和的薪資和消費者支出讓日本難以擊退通縮,日本央行透過大規模購債來達到2%通脹目標的努力面臨挑戰。市場人士預料日本央行下周的政策會議將會按兵不動,但周四彭博援引未具名消息人士報稱,日本央行正在重新調整其溝通措辭,以承認其正在考慮未來如何從貨幣刺激中撤出。

## 美元兌日圓重越110關

美元兌日圓走勢,技術圖表而言,相對強弱指標及隨機指數暫見自超賣區域出現初步回升跡象,同時見匯價本周尚未有跌破250天平均線,此指標具有一定啟示作用,於四月份匯價已一度觸碰250天平均線,但未有明確跌破此指標下,美元之後大舉反撲,衝上114日圓上方,如今再度到訪目前位於

## 今日重要經濟數據公佈

09:30	中國	5月居民消費價格指數CPI 5月工業生產者價格指數PPI
09:30	澳洲	4月房屋融資月率。預測-1.0%。前值-0.5% 4月投資性房屋融資。前值+0.8%
14:00	德國	4月經季節調整出口月率。預測+0.3%。前值+0.4% 4月經季節調整進口月率。預測-1.0%。前值+2.4% 4月經季節調整貿易平衡。預測203億盈餘。前值196億盈餘
14:45	法國	4月預算平衡。前值296億赤字 4月工業生產月率。預測+0.2%。前值+2.0%
16:30	英國	4月建築業產出月率。預測+0.3%。前值-0.7%；年率。預測-0.4%。前值+2.4% 4月工業生產月率。預測+0.8%。前值-0.5%；年率。預測-0.2%。前值+1.4% 4月製造業產出月率。預測+0.9%。前值-0.6%；年率。預測+0.7%。前值+2.3% 4月對非歐盟地區貿易平衡。預測32.50億赤字。前值46.74億赤字 4月全球商品貿易平衡。預測120.0億赤字。前值134.4億赤字
20:30	加拿大	第一季產能利用率。前值82.2% 5月就業崗位變動。預測增加1.1萬個。前值增加0.32萬個 5月失業率。預測6.6%。前值6.5% 5月就業參與率。前值65.6%
22:00	美國	4月批發庫存存率修訂。預測+0.2%。前值-0.3% 4月批發銷售月率。前值持平

108.80的250天平均線,若然再次未有跌破,恐防淡倉會趁機軋平離場,亦即美元兌日圓或會重新反撲。較近阻力預估在112水準,下一級則參照五月份未能突破的114.40。至於向下較大支撐則預估為108及106.50水平。