

# 五球公屋再現 顯徑再造王

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)日前公屋連環刷新呎價新高,令市場嘩然,話口未完昨天再誕天價公屋。大圍顯徑邨上月錄得500萬元(已補價)成交,追平今年由同屋邨創下的全港最貴公屋紀錄。至此,全港「公屋王」頭四位均由新界公屋佔據,市區樓柴灣峰華邨於2015年錄得的440.5萬元(已補價)個案已擠至第五名。

據土地註冊處資料顯示,顯徑邨顯祐樓高層12室,實用面積531方呎,作價500萬元(已補價)易手,折合呎價9,416元。追平同屋邨今年4月時顯富樓高層6室創下的500萬元(已補價)紀錄,令顯徑邨「莊莊」全港公屋王;然而值得注意的是,今次成交單位面積較上一宗「公屋王」面積(544方呎)更小,故呎價高於後者。而原業主於2014年5月以320萬元(已補價)購入,持貨滿3年許便轉手,期內眼面大幅升值56%。

## 藍灣半島呎租50.5元創新高

另邊廂,私宅租金節節攀升。中原地產李偉寧透露,小西灣藍灣半島5座高層H室,實用面積323方呎,業主以16,300元將單位租出,折合平均實用呎租50.5元,創屋苑呎租新高。業主於2015年以480萬元買入單位作收租用途,持貨2年,租金回報4.1厘。

租新高。業主於2015年以480萬元買入單位作收租用途,持貨2年,租金回報4.1厘。

## AVA 128呎租 73.4元媲美豪宅

市場消息指,西營盤單幢米盤AVA 128中層B室,實用面積177方呎,連傢具以1.3萬元租出,折合呎租73.4元,貴過一眾九龍站上蓋豪宅。業主於2015年以436萬元購入,租金回報達3.6厘。

半新盤荃灣環宇海灣創呎價新高,中原張子榮表示,環宇海灣2座高層E室,實用面積759方呎,屬三房套房加儲物房間隔,以1,205萬元沽出,折合呎價15,876元,呎價創屋苑新高。原業主於2014年以839.6萬元一手買入單位,辣招鬆綁隨即沽貨,眼面升值44%。

大圍顯徑邨上月錄得500萬元(已補價)成交,追平今年由同屋邨創下的全港最貴公屋紀錄。



屋苑	單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
大圍顯徑邨	顯祐樓高層12室	531	500.0	9416
大圍顯徑邨	顯富樓高層6室	544	500.0	9191
將軍澳景林邨	景榆樓高層2室	443	486.5	10982
青安長安邨	安江樓中層7室	443	443.0	10000
柴灣峰華邨	秀峰樓高層3室	598	440.5	7366

資料來源:綜合土地註冊處、市場消息 製表:記者 蘇洪鏞



游偉光 香港文匯報記者梁燕美攝

## 啓德「港人港地」賣現樓 最快今派價單

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、周曉菁實習記者 梁燕美)今年各大發展商賣樓大豐收,新世界發展今年以來主力推售三個項目,由1月至7月合共沽出1,194伙,套現逾113億元,創集團三年新高。另外,中國海外於啟德「港人港地」項目又出擊,早前保留啟德1號(II)第五座共290伙將以現樓方式發售,最快今日公佈價單,定價會參考同區單位。

## 新世界年內賣樓套逾113億

新世界發展營業及市務高級總監楊文表示,集團今年主力推售三個全新項目,包括清水灣低密度豪宅做瀟,荃灣西站柏傲灣及元朗柏巒,由1月至7月合共沽出

1,194伙,套現逾113億元,創集團三年新高。新世界目前尚有現樓連同新盤餘貨共約677伙,下半年將推售三個項目,包括屯門鄉事會路項目,元朗2131A項目及西半山巴丙頓山項目,至於開售中的西貢做瀟,將繼續以招標形式分段推售。他又預期,樓市平穩發展,看好傳統豪宅地段。新世界於西營盤BOHEMIAN HOUSE提供191伙已全數沽清,項目已陸續收樓,暫時逾40個租盤,呎租高見70元。市場消息又指,系內於區內的EIGHT SOUTH LANE提供95伙,共錄得逾80宗租務,最近成交呎租69元,租戶當中不乏專業及外籍人士。中國海外地產董事總經理游偉光昨表示,旗下啟德1號(II)已取得入伙紙,關鍵日

期為今年10月31日,業主可於短期內入住。項目早前保留第五座共290伙以現樓方式發售,戶型涵蓋一至三房,實用面積由375至799方呎,最快今日公佈價單,定價會參考同區單位,每方呎管理費約4元。展望下半年樓市,游偉光料會健康發展,近期發展商無論賣樓及買地都踴躍,未來市場可以吸納潛在供應量9.8萬個單位;而集團亦會視乎市場情況,考慮是否興建較細的單位及加推的安排。他又指,雖然新盤銷售暫時減慢,惟相信買家會因應財務需要選擇合適的單位。此外,中原昨獲Hillcrest Capital Limited

委託代理招標出售春坎角「南崎」7號屋「蒼墅」。Hillcrest Capital Limited董事劉理安透露,每套獨立屋的裝修費用約為2,000萬元,7號屋「蒼墅」實用面積3,054平方呎,附有花園844平方呎及天台505平方呎。每座獨立洋房均附有無邊際私家恒温泳池及獨立升降機,戶戶向南,中原地產獨家代理期由即日起至12月2日。「南崎」項目共有8座洋房,至今已沽出4座,其中3座由中原促成,總額達11.5億元。中原STALEYHOME山頂南區資深營業董事何兆棠表示,下半年豪宅市場會穩步上揚,相信超級豪宅會主導豪宅市場,售價3億元以下的豪宅「買少見少」,今後會以5億元以上的為主。

## 全球消費股票基金可捧



投資攻略

國際貨幣基金組織(IMF)最新報告顯示全球經濟復甦穩健,加上美國7月消費信心指數創16年新高、中國消費支出強勁,使資金湧向消費類股,連續兩周超買全球消費股票基金逾1.6億美元。分析師認為,隨着消費旺季將來臨,將帶動消費產業類股表現機會,建議投資者可將全球消費基金適度納入下半年的資產配置。 ■復華投信

復華投信表示,全球消費產業因創新高科技及行動裝置興起,明顯改變民眾消費行為,也推升相關資訊科技類股崛起,成為基金經理人佈局新亮點,建議投資全球消費基金之投資者,除了傳統消費產業之外,可聚焦新經濟概念的消費題材,同步掌握景氣復甦及趨勢商機。

## 「股王」連線消費產業

據統計,目前包括台灣、美國、韓國、香港等各地市場「股王」,例如手機鏡頭的大立光、美國線上旅遊服務龍

頭Priceline及手機龍頭三星及以IT起家的騰訊,都與消費產業息息相關;貴州茅台、UNIQLO、馬牌等傳統消費類股則分別搶佔中國大陸、日本及德國股市「股王」。

## 泛消費股涵蓋電商通訊

復華投信表示,新科技改變消費行為加上虛擬銷售通路崛起,讓全球消費股票基金產業佈局比重出現變化,除了傳統的消費類股之外,目前不少全球消費基金也逐步增加資訊科技、軟體等投資比重。



美國7月消費信心指數創下16年來新高水平。圖為美國曼克頓商業區。資料圖片

復華全球消費基金經理人王博祺表示,除了具龍頭產業優勢的民生消費品,現今消費終端需求逐步從實體商品轉向虛擬購買服務,也開啟新的消費市場商機及產業趨勢亮點。此外泛消費類

股涵蓋範圍已橫跨科技、電商、通訊及奢侈品等,加上科技創新與線上消費成長快速,也會是消費產業佈局重點。持續看好新消費、新科技及受惠經濟景氣復甦等相關價值增長個股。

## 美元偏弱 歐元維持強勢 歐元兌美元

### 金匯出擊

英皇金融集團(香港)營業部總裁 黃美斯

周四公佈的調查顯示,歐元區企業活動在今年下半年伊始增長強勁,不過速度較6月略微放緩,因德國和法國失去動能,拖累了企業活動。

## 歐元區經濟增速放緩

IHS Markit公佈,歐元區7月綜合採購經理人指數(PMI)終值為55.7,不及6月的56.3,並低於初值55.8。該指數自2013年中以來就一直處在好淡分水嶺50上方。新訂單增多,未交付訂單積聚以及企業增加聘僱,均預示強勁表現有望延續至8月份。7月就業分項指數和6月的54.4持穩,也是過去10年最高水準之一。稍早的數據顯示,德國7月服務業活動放緩至10個月低位,法國民間部門活動增長較6月更加緩慢。上月西班牙服務業PMI也下降。歐元區7月服務業PMI終值持平於6月的55.4,與初值一致。

美元指數周三曾跌至2016年5月以來最低點92.55,儘管第二季美國企業盈利呈雙位數增長,且上月民間部門就業人口又新增17.8萬人,但有關美聯儲第三次加息的預期已淡化,期貨市場目前預計2017年底之前再次加息的可能性只有35%。美元下跌推動歐元走高,歐元兌美元周三觸及兩年半高位1.1910。歐元兌美元今年以來已累計漲逾12.5%,投資者當前將聚焦周五公佈的美國非農就業數據。 1.17美元為短期支持



圖表走勢而言,自2015年1月至今,歐走出了一組三底形態,三個底部分別為2015年3月的1.0456,2015年12月的1.0538,及今年1月的1.0339,因此歐元可穩於1.17水平這道頸線上方,技術面將鞏固歐元的進一步強勢。下一級阻力預料為1.19,關鍵將會直指1.20關口。預測延伸較大阻力則在250周平均線1.2060及1.2170水平。然而,相對強弱指標及隨機指數已處於高至90水準上方的嚴重超買區域,需留意價位越接近1.20這個重要心理關口前,出現回調的機率亦會隨之加大。若果以6月20日低位1.1117至本輪漲勢的暫見高位1.1909的累計漲幅計算,38.2%及50%的回調幅度為1.1600及1.1510水平。

## 今日重要經濟數據公佈

時間	地區	數據項目	預測值	前值
08:00	日本	6月加班工資	+0.7%	-
09:30	澳洲	6月零售銷售月率	+0.2%	+0.6%
		第二季零售貿易季率	+1.2%	+0.1%
14:00	德國	6月工業訂單月率	0.5%	1.0%
16:00	意大利	6月經季節調整零售銷售月率	-0.10%	-
20:30	加拿大	7月就業崗位變動	增加1萬個	增加4.53萬個
		7月失業率	6.5%	6.5%
		7月就業參與率	65.9%	65.9%
		7月貿易平衡	13.5億赤字	10.9億赤字
		7月出口	486.9億	497.7億
20:30	美國	7月非農就業崗位	增加18.3萬人	增加22.2萬人
		7月民間就業崗位	增加18.0萬人	增加18.7萬人
		7月製造業就業崗位	增加0.5萬人	增加0.1萬人
		7月政府部門就業崗位	增加3.5萬人	-
		7月失業率	4.3%	4.4%
		7月平均時薪月率	+0.3%	+0.2%
		7月每周平均工時	34.5	34.5
		7月勞動力就業參與率	62.8%	62.8%
		6月國際貿易平衡	預測450億赤字	前值465億赤字
		6月商品貿易平衡修訂	前值638.6億赤字	-
21:00		6月達拉斯聯儲PCE物價指數黏性均值	+1.5%	-
22:00	加拿大	7月Ivey採購經理人指數(PMI)	前值63.9	-
		7月Ivey經季節調整PMI	前值61.6	-

PMI:採購經理人指數

### 靜待非農就業數據 美元可能迎來反彈

7月中旬以來,國際金價持續走強,本週初金價延續強勢,一度高見1,273.8美元位置,為近兩個月以來高位。不過市場持續上漲積累了一定獲利盤,此時又即將迎來7月非農報告,市場多頭表現謹慎,周三午市獲利盤回吐金價跳水,迅速跌破1,270美元,一度觸及1,257美元位置。

#### 數據疲軟影響加息路徑

近期,美國公佈的重要經濟數據表現疲軟,數據顯示美國通脹連續三個月走低,個人消費及支出均出現疲軟勢頭;第二季度GDP年化季率不及預期,第二季度核心PCE物價指數亦表現不佳;美國6月營建支出月率意外下跌,公共專案投資跌至2002年3月以來新低,表明美國第二季度經濟增長預期或出現下行風險。周三公佈的素有「小非農」之稱的ADP就業數據不及預期,連續兩個月走低,製造業就業表現創下特朗普上任以來最差,引發了市場對美國經濟增長前景和美聯儲未來加息路徑的猜測,目前投資者正在靜待即將發佈的更全面的非農報告,報告將使美聯儲加息的意圖更明確。

#### 美聯儲內部存在分歧

貨幣政策方面,聯儲官員之間分歧似乎越來越大。聖路易聯儲主席布拉德表示,支持9月聯儲會議上調整再投資政策,明確表示不支持年內再加息;克利夫蘭聯儲主席梅斯特則隨後聲明,通脹疲軟不堪,依然支持循序漸進加息,並認為每年加息三次是市場可以接受的,可以避免經濟過熱;並預計美國年內經濟增長會略高於2%,加息有助於縮減購債規模。

最近,美俄關係惡化,特朗普政府正式簽署制裁俄羅斯的國會議案,美俄相互反制局勢緊張;朝鮮再次成功試射了洲際導彈,伴隨地緣政治緊張局勢的加劇,提振了黃金避險屬性。技術圖形上,金價在連續的升浪中,短期有向下修正調整的要求;日線圖上分析,金價在1,278附近有阻力,在1,250附近有支撐力。不過,美元大幅下跌後,技術圖形上已出現嚴重超賣,短期可能有反彈,契機料在周五非農就業數據公佈之時。

#### 今日操作建議

1,274附近做空,止損1,278,目標1,262;  
1,262附近做多,止損1,258,目標1,274。

(以上內容屬個人觀點,僅供參考)