

# 尚悅·方 187呎起 細絕元朗區

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 如果以為住入元朗都應該可以住平一點住大一些, 這個想法可能錯了。恒地及新世界合作的元朗十八鄉路33號項目取名為尚悅·方, 最細單位面積只有187方呎, 細絕元朗區。

恒基物業代理有限公司營業(一)部總經理林達民表示, 期望尚悅·方短期內獲批預售樓花同意書, 最快本月底推售。

## 70%是一房 料最快月底推售

該盤提供63伙, 30%為開放式, 70%是一房戶, 面積由187呎至310方呎, 料吸引單身及年輕夫婦, 會考慮提供一二按, 預計2019年4月建成。以其最細單位面積187方呎計可謂細絕元朗區, 同區之前最細面積單位新盤為百利保尚樂, 面積只有191方呎。

被問到中小型住宅單位供應趨升, 他指出, 中小型住宅需求亦很大, 近期小型單位去貨速度快, 對尚悅·方銷情有信心, 料下半年樓市會平穩。他又稱, 未來四個月還會推售北角馬寶道、鯉魚涌君豪峰及田灣三個港島區住宅項目。

## OASIS KAI TAK 最快9月開售

會德豐地產常務董事黃光耀表示, 啟德沐寧街10號項目命名為OASIS KAI TAK, 希望短期內獲批預售樓花同意

書, 最快9月開售。項目由四座高層及四座低座物業組成, 提供648伙, 間隔開放式至四房, 高座標準單位實用面積由約270至800方呎, 低座單位面積由300多至1,100方呎, 全盤特色戶面積由1,100至1,500方呎, 項目主打一兩房單位, 佔整體70%, 預計於2019年建成, 會視乎市況分階段推售單位。

他指出, 售價會參考區內新盤及最新地價, 集團下半年還會推售山頂Mount Nicholson第3期及將軍澳日出康城第5期, 由於上半年大部分發展商賣樓收入都理想, 下半年會採取價量兼備銷售策略。

## 全·城滙首日收1500票

荃灣西兩大新盤繼續火併。華懋集團的全·城滙昨首日開放示範單位及收票, 消息指, 累收1,500票, 超額登記6.8倍。華懋集團銷售部總監吳崇武表示, 首日參觀示範單位反應熱烈, 最快明日加推單位, 加推數量有機會較首推191伙為多, 第二張價單將會推出一房戶。

美聯物業夥拍經絡按揭轉介為全·城滙買家推出「全·城滙至抵H按計劃」。經絡按揭轉介市場總監劉國園指出, 只需高於400萬元或以上, 全期息率低至H+1.3%, 上限鎖定為P-3%, 更設現金回贈最高可達1.6%, 可抵抗加息對按揭負擔的風險。

長實地產投資董事郭子威指出, 海之戀·愛炫美將於本週日以前以先得形式發售80伙, 價單總值逾9.9億元, 包括75伙兩房戶及5伙四房戶, 兩房折實入場846萬元。據了解, 週日發售的80伙, 價單平均呎價21,785元, 折實平均呎價16,993元。

換言之該盤本週末將推售共160伙, 他稱, 兩房戶佔123伙, 折實價低於900萬元佔108伙, 該盤與同區全新盤存在良性競爭。

中原地產亞太區副總裁兼住宅部總裁陳永傑稱, 透過該行買入海之戀·愛炫美的客戶, 可享「首年1.68厘按息」按揭計劃, 其後按息低至H加1.28厘, 封頂息率P減3.1厘, 同時享有高存息戶口及高達貸款額1.35%的現金回贈。



恒基物業代理有限公司營業(一)部總經理林達民介紹元朗尚悅·方模型。香港文匯報記者梁悅琴 攝

## 受惠地產及飲料 太古中期倍賺

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 太古股份(0019及0087)昨公佈2017年中期業績, 業績表現理想, 純利上升1.4倍至121.38億元, 太古A股派息1元、太古B派息0.2元, 兩者按年未有變化。業績理想, 因為地產部門及飲料部門均錄得溢利上升, 其中地產部門的應佔基本溢利為37.94億元, 按年大升30%; 但航空部門、海洋服務部門以及貿易及實業部門業績轉弱。公司指, 地產部門上半年應佔基本溢利的升幅主要來自旗下西半山脫胎的預售單位交付買家而產生。太古A主席史樂山表示, 港樓市需求強勁, 料下半年將持續, 而預期今年下半年, 物業買賣溢利將於續出售香港WHITESANDS及邁阿密Reach和Rise項目單位後確認。

### 對商場租金及續租樂觀

至於商場及投資物業的續租情況, 他指出香港市場表現繼續強勁, 續租反應正面, 而旗下商場的零售銷售有復甦跡象, 但公司會謹慎對待市場變化。史樂山昨日於中期業績報告中亦提到, 中區租利率高企及供應量有限將繼續

為辦公樓租金帶來上升動力。儘管九龍東及其他地區供應量增加, 預期太古坊及太古中心辦公樓的租金會因租利率高企而堅穩。建滔化工近期不斷增加國泰航空(0293)持股, 成為國泰第三大股東, 持股9%。史樂山昨坦言曾與建滔化工主席張國榮見面, 就公司業務進行交流, 但未有進一步透露對話內容。問到張氏入股, 會否對太古的大股東身份造成威脅? 他表示並不覺得受威脅, 強調任何投資者均可以在公開市場買賣國泰航空的股份, 買入國泰反映市場對公司扭轉劣勢有信心。

史樂山昨又被問到太古股份旗下其他業務的表現, 其中海洋服務部門應佔虧損由去年上半年2.47億元擴大至6.76億元, 主要因離岸勘探市場仍然疲弱, 公司過去數年着手減少船隊規模約20%。反觀飲料業務上半年應佔溢利(撇除非經常性收益)為3.62億元, 按年升8%, 主要因美國及台灣業務的溢利上升。

太古地產(1972)昨亦公佈中期業績, 純利147.63億元, 按年增1.77倍, 派中期息0.25元, 增加8.7%。

## 鄧鏡波家族4億沽摩星嶺屋地

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 物業價格高企之際, 市場錄得家族沽物業個案。消息指, 著名建築商鄧鏡波家族或有關人士, 新近沽出名下薄扶林摩星嶺道51號屋地, 作價約4億元。

### 較6月招標時估值低逾兩成

鄧氏家族或相關人士早於6月份將物業推出招標, 當時市場估值約5.5億元, 今次成交價較估值低逾兩成。資料顯示, 摩星嶺道51號地盤面積約13,860方呎, 另延伸部分之面積約為1,250方呎。

物業現為一幢3層高連地獨立屋, 樓面面積約5,840方呎, 包括私人泳池和戶外花園等配套設施。地皮最高發展比率為0.75倍, 可建樓面約10,395方呎, 按成交價計算, 每呎樓面地價逾3.8萬元。

據土地註冊處資料顯示, 原業主為鄧葵玉 (TANG KWAI YUK JANET)、黃雙如 (WONG SHEUNG YU BELINDA)、黃山谷 (WONG SHAN KUK NICHOLAS), 分別為鄧鏡波之女、外孫女及外孫。另邊廂, 市區鐵路上蓋盤價格再破

頂, 消息指, 鯉魚涌華信花園極高層F室, 實用441方呎, 作價780萬元易手, 呎價高達17,687元, 創該廈呎價新高。物業屬「97貨」, 原業主以401萬元買入, 持貨20年升值近九成半。

灣仔尚匯則現損手個案, 利嘉閣何嘉信表示, 尚匯高層B室, 實用面積約342方呎, 原叫價約1,100萬元, 終以1,050萬元成交獲承接, 折合呎價約30,702元。原業主於2011年以約1,062.2萬元買入, 至今轉售賬面虧損約12.2萬元, 倘連同使費, 料共蝕逾50萬元。

**匯金天下** 元帥傳香

第一金 First Gold 福而偉金融控股集團成員

## 會議紀要提振黃金 但仍面臨上方阻力

在過去的一周, 因美國總統特朗普與朝鮮領導人金正恩互撻狠話, 上週美國總統特朗普突然再次對朝鮮強硬喊話, 稱美國軍隊已「裝彈上膛, 準備開火」; 隨後朝鮮領導人金正恩通過媒體以強硬的言辭回擊, 正著手制定以發射導彈包圍打擊關島的方案。美朝緊張局勢提振黃金大幅攀升, 金價一度突破1,290美元關口。不過近日據路透社報道, 朝鮮領導人金正恩對於美朝緊張局勢, 將會對美國的行動進行「更長時間的觀察」, 再作決定是否要發動報復性的打擊行動, 此番言論一出, 迅速打消了全球金融市場對美朝局勢的擔憂, 避險情緒隨之消退, 避險資金迅速逃離, 金價則回落收跌。

本周美國數據傳喜訊, 靚麗的數據點燃了美聯儲今年再一次加息的預期, 美元受到提振一度衝破94美元關口, 為7月26日以來最高。周二美國商務部最新數據顯示, 美國7月零售銷售月率增長為0.6%, 為2016年12月以來最大增幅; 另外美國7月出口物價指數和最新的8月份製造業指數遠勝預期, 8月製造業指數為近三年以來最高。

因美朝戰爭警報全面解除、美國數據良好雙重打壓, 黃金周二創近六周最大單日跌幅; 周三黃金則峰迴路轉, 因美聯儲會議紀要表明, 近期數據不及預期, 部分美聯儲官員降低了2017年通脹預期, 但多數美聯儲官員支持在下次會議上縮表, 部分官員則對延遲加息持謹慎態度。公佈的紀要對金價有利, 偏鴿派的色彩, 會議紀要發佈後, 美元指數大幅下挫跌破94關口, 金價跳漲衝至1,290附近。

儘管目前市場對美國方面的資訊仍較為敏感, 尤其是經濟數據及地緣政治局勢, 對避險情緒影響較明顯; 但在技術圖形上, 金價大幅滑落到1,270附近止跌企穩, 重返1,290美元附近, 短期面臨上方的阻力, 如能突破企穩將有望升至千三關口; 如果1,270支撐關口再度被擊穿, 金價可能跌至1,250附近。

今日重點關注美國密歇根消費信心指數和達拉斯聯儲主席卡普蘭問答環節

**操作建議**

1281附近做多, 止損1276, 目標1289;  
1290附近做空, 止損1295, 目標1283。

(以上內容屬個人觀點, 僅供參考)

## 9月加息微 佈局美國亞洲高收益債

今年全球景氣緩步回升, 不僅許多股市續創新高, 債券行情在今年也持續有亮眼表現, 至8月16日止, 其中全球高收益債及新興主權債皆有超過7%的漲幅。7月美聯儲局議息會議紀要暗示9月縮表溫和, 仍有利債市表現, 建議投資者續以美國高收益債、亞洲高收益債為主體。

附表顯示, 今年至8月16日的主要債券表現, ML全球高收益債、JPM新興主權債、ML美國高收益債、ML歐洲高收益債、MARKIT中高收益債指數等皆有超過5%的漲幅, 其中全球高收益債及新興主權債皆有超過7%的漲幅。

ML全球高收益債指數累計上升7.67%稱冠, 而亞洲高收益債上升4.21%敬陪末席。

### 全球高收益債累升7.67%

日盛投信指出, 7月聯儲局會議對未來景氣預測看法大致不變, 暗示可能就在9月宣佈相關決定, 預計採溫和縮表, 債券市場仍有表現機會, 建議投資者佈局具有多元資產特性之組合基金參與債券行情。

### 預計美聯儲溫和縮表

日盛目標收益組合基金經理人李家豪表示, 聯儲局會議將於9月份召開, 根據最新聯邦基金期貨市場預計, 美聯儲在9月份加息的可能性幾乎為零, 在年底以前加息的可能性則大約為40%, 加上9月縮表預計採溫和策略, 市場資金仍充沛, 加上經濟數據上升, 可望續撐信用債及新興債表現。

## 會議記錄打壓美元 歐元爭持待變

### 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)公佈會議記錄後美元下跌。會議記錄顯示美聯儲官員慮通脹疲弱, 那可能推遲美國今年再一次加息的時間。

### 美年底加息機會降至40%

美聯儲(FED)周三發佈的7月政策會議記錄顯示, 近期通脹疲弱看似讓決策者愈加謹慎, 一些委員要求暫停進一步加息, 直至有證據表明這只是暫時現象。利率期貨市場目前預計美聯儲在12月之前加息的可能性約為40%, 在聯儲會議公佈前略低於50%。對美國總統特朗普實施經濟政策能力的疑慮也不利美元, 此前他解散了兩個頗受矚目的商業顧問委員會, 之前有幾位企業執行長相繼退出委員會, 對特朗普就周末弗吉尼亞州暴力事件發表的談話表示抗議, 因特朗普不僅將衝突歸咎於白人種族主義者, 也歸咎於反對種族主義的抗議人士。

舊金山聯邦儲備銀行總裁威廉斯向美國有線電視新聞網(CNN)表示, 美國聯邦儲備理事會(FED)當前利率正常化的進程已經走到了中點, 因經濟在末實施財政刺激下進一步改善。他是在周二接受CNN專訪, 這段訪問在周三播出。威廉斯的立場是支持緩步加



息, 不過他在2017年沒有投票權。另外, 克里夫蘭聯邦儲備銀行總裁梅斯特在接受採訪時表示, 近期美國通脹疲弱, 但並未讓她相信, 美聯儲應推遲進一步加息的計劃, 因感覺到目前經濟依然保持穩步成長和薪資上漲的態勢。

### 德拉吉暫不發表政策信息

歐元兌美元於周四一度升見至1.1780水平, 但其後回吐大部分漲幅, 紐約開盤前回至1.17水平。歐元日前已見承壓, 歸因於有消息人士談話報道稱, 歐洲央行總裁德拉吉將不會在杰克森羅爾會議上發出新的政策信息。技術圖表而言, 歐元兌美元過去兩周大致

### 今年以來主要債券指數表現(%)

債券相關指數	近一月	近一季	近半年	年初至今
ML全球高收益債	0.85	2.13	5.09	7.67
JPM新興主權債	1.07	1.45	4.76	7.51
ML美高收益債	0.33	1.23	3.40	5.60
ML歐高收益債	1.05	1.77	3.89	5.31
MARKIT中高收益債指數	0.69	1.86	4.55	5.17
ML亞洲高收益債	0.55	0.50	1.54	4.21

資料來源: 晨星, 路透, 資料統計至2017年8月16日

### 今日重要經濟數據公佈

09:30	中國	7月70個大中城市住宅銷售價格月度報告
14:00	德國	7月PPI月率。預測+0.1%。前值持平; 年率。預測+2.2%。前值+2.4%
16:00	歐元區	6月末經季節調整流動賬。前值183億盈餘 6月經季節調整流動賬。前值301億盈餘
20:30	加拿大	7月CPI月率。預測持平。前值-0.1%; 年率。預測+1.2%。前值+1.0%
		7月央行核心CPI月率。預測+0.1%。前值+0.1%; 年率。前值+0.9%
22:00	美國	8月密西根大學消費者信心指數初值。預測94.0。前值93.4 8月密西根大學現況指數初值。預測113.3。前值113.4 8月密西根大學預期指數初值。預測81.0。前值80.5

PPI:生產者物價指數; CPI:消費者物價指數

處於1.17至1.19進行橫盤, 並交疊於短期平均線, RSI及隨機指數處於反覆, 均表現着匯價之爭持待變局面。下方底部1.17亦是25天平均線所在, 倘若跌破此區, 下延支持則看至1.16水平。以黃金比率計算, 50%及61.8%的調整水平將見於1.1510及1.1415。另一邊廂, 若果可向上突破區間頂部, 下一個焦點則會是1.20關口, 上一次持於此關口上方要追溯到2015年1月, 若歐元可重回此區上方, 技術面將鞏固歐元的進一步強勢。預測延伸較大阻力則在250周平均線1.2050及1.2170水平。