

龍譽提價4.3%加推截擊 OASIS

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞、梁悅琴)啟德區新盤爆搶戰。正當會德豐地產 OASIS KAI TAK 首批130伙今日推售前夕,毗鄰今年3月曾開售由保利置業發展的龍譽昨日提價4.3%加推120伙,平均折實呎價21,907元,244方呎開放式戶折實入場費468萬元,相比 OASIS KAI TAK 面積略大的275方呎開放式戶折實入場518萬元低10%,實行正面截擊。

保利置業(香港)市場銷售部主管高藹華表示,龍譽即日起重開示範單位,今日起接受入票,最快下周推售,今批120個單位以定價計市值逾14億元。發展商亦提供成交金額20%二按。

設20%二按 468萬入場

據最新價單顯示,該批120伙包括20開放式、38伙一房戶、46伙兩房戶及16伙三房戶,單位面積介乎244方呎至842方呎,定價由580萬元至2,729萬元,平均呎價26,932元。發展商維持優惠不變,享最高18%折扣及8萬元首置回贈,折實後呎價介乎17,888元至26,516元,折實入場468萬元。高藹華指,與對上一張價單22,565元均價比較,今次21,907元較此減2.9%,但相比該盤已累售單位平均呎價逾2.1萬元計,提價逾4.3%。她表示,龍譽由今年3月底至7月封盤時累沽416伙,四房戶擬以招標形式推出。

鄰近會德豐地產 OASIS KAI TAK 首批130

伙昨日截票,消息指,累收超過1,500票,超額登記約11倍,包括逾30宗大手登記。該批單位於今日傍晚揀樓,分A、B組,A組限買2至6伙,其中1伙為指定單位,B組限買最多2伙。

九肚尚珩上載樓書

沙田區多個豪宅新盤趕登場。香港興業國際集團銷售及市場助理總經理陳秀珍表示,與南豐集團合作於沙田九肚尚珩樓書昨日已上網,示範單位今日起接受預約參觀。是次售價參考全港半山物業,傾向先推分層戶,有機會招標形式發售。項目已獲批入伙紙,之後買家可安排參觀選購單位,亦會考慮提供高成數按揭。

新地副董事總經理雷霆昨承認,大角咀瓏璽會在短期內重推18伙貨尾單位,部分為撻訂單位。據悉,是次撻訂貨包括人稱「東涌富婆」的唐姓投資者於2011年動用逾1.4億元購入的5伙單位。當時新地料沒收兩成訂金,涉及金額逾2,800萬元。



保利置業高藹華表示,龍譽即日起重開示範單位,今日起接受入票。香港文匯報記者蘇洪鏞攝

啟德區兩新盤推售資料

OASIS KAI TAK	樓盤	龍譽
130伙	單位數目	120伙
275-544方呎	面積	244-842方呎
643萬-1,501萬元	價單	580萬-2,729萬元
25,123元	平均呎價	26,932元
19.5%	最高折扣	18%及8萬元首置回贈
518萬-1,208萬元	折實售價	468萬-2,230萬元
20,225元	折實平均呎價	21,907元
最高承造樓價25%二按	備註	最高承造成交價20%二按

製表:記者 梁悅琴



鑽石山鳳鑽苑385方呎單位以282萬元(未補價)易手。資料圖片

鳳鑽苑居二呎價創新高

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)細碼單位備受追盤,世紀21富山地產劉情形表示,鑽石山居鳳鑽苑高層05室,實用面積385方呎,2房間隔,以282萬元(未補價)易手,折合呎價7,325元,創該處居二呎價新高。原業主於1991年一手向房委會購入上址,當時作價50.6萬元(未補價),持貨至今賬面獲利231.4萬元,單位26年升值逾4.5倍。

第一城新添逾千萬元成交

沙田第一城新添逾千萬元成交個案。中原關煜裕表示,沙田第一城最新錄5座中層

D室易手,實用面積853方呎,三房連套房間隔,以1,038萬元易手,折合呎價12,169元。原業主於1993年以388萬元購入單位,持貨約24年,是次沽貨獲利650萬元,單位升值約168%。

荃灣新盤效應,造價區內二手新高。美聯梁仲維表示,荃灣荃德花園D座中層F室,實用面積341方呎,屬兩房間隔,作價433萬元成交,創屋苑新高價,折合呎價12,697元。原業主於2012年以200萬元購入,迄今出售賬面獲利233萬元,升值逾倍。九龍灣得寶花園呎價破頂。美聯劉偉健

表示,得寶花園F座高層08室,實用面積253方呎,作價約413.8萬元成交,折合呎價約16,356元,創屋苑新高價。原業主於2013年10月斥資約245萬元購得,是次轉手升值約69%。

東半山騰黃閣雙破頂

東半山名廈創雙破頂,李嘉閣李德臻表示,肇輝臺騰黃閣低層C室,實用面積約1,975方呎,獲自用客以3,335萬元連2個車位承接,折合呎價約16,886元,創該處造價及呎價新高。

新盤二按比例 恒地15.5%最高

香港文匯報訊 消費者委員會就銀行和發展商提供的物業按揭計劃進行比較,發現售價848萬的單位,若接受發展商提供8成按揭,買家最終需多付500萬元利息,提醒買家要慎重比較各種按揭計劃。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,買家財力普遍充裕,偏向使用銀行一按。各大發展商旗下新盤的二按比例增幅輕微,而二按佔一按比例,普遍低於一成。恒地新盤二按比例最高達15.5%。

恒地新地長實一按破萬宗

中原表示,選取恒地旗下29個項目中,一手買家登記第二按揭1,293宗,佔一手買家第一按揭總數的15.5%;二按涉及買賣合約的金額97.64億元,佔一按涉及買賣合約金額的17.9%。另外,一手買家一按8,327宗,佔銷售宗數84.8%;一按涉及買賣合約金額545.62億元,佔銷售金額的81.5%。

其他發展商方面,新地旗下32個項目之中,二按939宗,佔一按宗數比例8.9%;二按涉及買賣合約金額99.67億元,佔一按涉及買賣合約金額的10.7%。另外,一手買家一按10,594宗,佔銷售宗數75.9%;涉及買賣合約金額927.56億元,佔銷售金額的68.7%。

長實旗下23個項目中,二按646宗,佔6.4%;涉及金額54.13億元,佔6.9%。另外,一手買家一按10,039宗,佔銷售宗數85.2%;一按涉及金額779.28億元,佔銷售金額78.7%。信和旗下18個項目;二按330宗,佔6.5%;涉及金額47.73億元,佔7.2%。另外,買家一按5,166宗,佔銷售宗數78.9%;涉及買賣金額664.72億元,佔銷售金額78.1%。

至於新世界旗下12個項目,二按239宗,佔5.1%;二按涉及買賣合約金額27.41億元,佔5.4%。另外,一手買家一按宗數4,717宗,佔銷售宗數的74.5%;一按涉及買賣合約金額508.85億元,佔銷售金額的71.0%。

太子道西全幢物業招標

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)何文田太子道西292A-D號全幢物業業委委託韋堅信測量師行為該地皮進行公開招標,11月3日截標。市場估計此重建項目約值3.68億元,以此金額計算,未補地價前的樓面呎價約9,386元。項目地盤面積約7,841方呎,規劃為「住宅(乙類)」用途,可建最高樓面39,205方呎。

匯金天下 元帥傳書

第一金 First Gold 福而偉金融控股集團成員

金價走低,需要關注美國經濟數據

上周黃金價格一度升穿1350美元位置以後,黃金價格有了較大幅度的回落,本周內連跌三天,周四(9月14日)亞洲市交易時間段,黃金價格進一步擴大跌幅,跌破1320美元的位置,為一周半以來的新低。

本周黃金的下跌壓力主要來自於美元的上漲,首先美國三大股指齊刷刷新歷史新高,預示美國經濟整體走好;另外日內公佈的美國8月生產物價指數PPI月率為0.2%,雖然低於預期,但是高於前值,從而支援了美元,對黃金價格形成壓力;還有就是美國總統特朗普與國會共和黨領袖會晤,於9月25日公佈稅改法案的具體細則。特朗普強調,稅改將匯集中產階層。另外還要重點關注周四公佈的美國8月消費物價指數(CPI)數據,如果數據如預期一樣表現強勁,很有可能提振美聯儲年底加息的預期,對黃金價格進一步形成壓力。

個人認為,前段時間黃金價格的上漲主要是受到地緣政治的影響,在朝鮮的導彈危機受到聯合國經濟制裁,金正恩政權有所收斂,並沒有在朝鮮國慶日發射導彈繼續刺激國際社會緊張的神經;同時美國特大颶風艾爾瑪所帶來的經濟破壞並沒有預期中嚴重,這些都使投資者拋售黃金,獲利出場,使得黃金本周承受沽壓。

技術上看,黃金連續三天下跌,每次都跌破上一日低位,反彈的量能明顯不足,反映市場沽空壓力較大,日線圖上來看,黃金在跌破1320美元位置以後,下一個大支撐位將會在管道1300美元附近,黃金價格應該維持一個震盪向下的情況。

今日關注:美國8月零售銷售數據和9月密歇根消費信心指數,如果資料持續做好,那麼市場的關注點又將回到美聯儲的年底加息上面。

今日操作建議

1328附近做空,止損1332,目標1318;
1318附近做多,止損1314,目標1322。

(以上內容屬個人觀點,僅供參考)

交投大增 A股末季可期待

滬深股市下半年持續回暖,交投漸趨活躍。據萬得資訊統計,9月12日單日成交金額突破7,000億元人民幣(下同),為近一年來首見,兩融餘額攀升至逾9,000億元,創今年新高。中國市場進入下半年後呈現股匯雙升格局,表現強於多數市場,由於基本面持續好轉,企業盈利增長強勁,第四季行情可期待。

■統一投信

統一大中華中小基金經理人陳朝政指出,下半年中國總體經濟好轉的指標越來越多,加上境內資金減少外流,且美元的弱勢,促使人民幣轉強,今年來升值逾6%,搭配中國政府對金融監管不再收緊,且10月18日登場的中共「十九大」會議進入倒計時,市場也期待屆時可望推出新的經濟利好政策,有基本面、政策面與資金面的三重支撐,推動A股成交量齊揚,走出一波估值修復行情。下半年至今,上證指數漲5.9%,勝過美股及MSCI世界指數。

12日已翻倍達到7,563億元;融資融券餘額則增加近千億元來到9,041億元。另外,值得注意的是,融資買入金額為807億元,對比6月底的305億元、年初的176億元,顯示散戶投資者對A股後市的信心度及看好度提升。

陳朝政表示,現階段中國基本面持續回暖,全球景氣回升帶來出口的好轉,有供給側改革效果持續顯現,有利周期性類股,而內需市場則有消費升級、製造升級所帶來的蓬勃商機。同時,政策對新興產業的扶持也添加新柴火,例如日前中國工信部表示將計劃停產停售傳統燃油車,以期全面進入新能源車時代,利好刺激相關供應鏈,也進一步確立政策扶植的新興

投資者,隨著外資及民間資金增持,滬深兩市估值得以持續修復。

投資題材上,看好具高增長性與國際化產業,聚焦未來MSCI成份股、白酒、半導體、互聯網、電商等,以及國企改革有關的鋼鐵、有色金屬,加上新消費與新技術相關的雲端計算、OLED等,以及新能源汽車產業鏈。

展望後市,陳朝政指出,除了散戶入市之外,養老保險基金已經正式進入A股市場,在明年A股納MSCI指數正式生效後,全球的被動式基金也會增持A股,這些都是長線持股的穩健型機構投資者。

養老保險基金入市

養老保險基金入市,除了散戶入市之外,養老保險基金已經正式進入A股市場,在明年A股納MSCI指數正式生效後,全球的被動式基金也會增持A股,這些都是長線持股的穩健型機構投資者。

滬深兩市A股交投轉趨活躍

日期	成交額(億元)	融資融券餘額(億元)	融資買入額(億元)
2017-01-26	2,696.2	8,235.3	176.4
2017-02-28	4,188.0	8,634.1	316.4
2017-03-31	4,633.0	8,640.4	324.6
2017-04-28	4,161.3	8,447.4	344.1
2017-05-31	3,887.3	8,026.0	317.7
2017-06-30	3,375.9	8,110.1	305.9
2017-07-31	5,400.1	8,298.8	578.1
2017-08-31	5,454.4	8,729.3	556.6
2017-09-12	7,563.9	9,041.8	807.6

資料來源:萬得資訊(Wind),單位:人民幣。資料日期:2017年9月13日

風險意願回升 美元續走穩

金匯出擊 英皇金融集團(香港)營業部總裁 黃美斯

美國總統特朗普與國會共和黨領袖周承承諾,將在9月25日公佈美國稅改法案的具體細節,但沒有透露稅改對企業或個人將會有什麼影響的細節。特朗普還強調,稅改將惠及中產階級,而不是富人。稅改有望取得突破性進展的前景,令市場風險偏好情緒進一步升溫,美元亦見相應走高。

瑞郎高估降 央行謹慎

瑞士央行周四維持3個月Libor目標下限-1.25%和上限-0.25%不變,同時維持央行活期存款利率-0.75%不變。均符合市場預期。瑞士央行在隨後公佈的政策聲明中稱,瑞郎顯著高估的程度已經下降,但升值水平依然過高。如有必要,央行將對外匯市場進行干預。瑞士央行坦言,根據對既有經濟指標的分析,瑞士經濟持續溫和復甦受惠於全球經濟活動增強。

美元兌瑞郎支持位0.94

瑞士央行預期,瑞士2017年經濟增速將略低於1%,較此前預期的1.5%有不小的下調;但瑞士央行同時上調今年和明、後兩年的通脹預期0.1個百分點,分別至0.4%、0.4%和1.1%。

技術圖表而言,下方支持先會矚目於0.910及0.95,關鍵則料為0.94水平,過去兩個月已曾考驗這個關口,至今亦暫見止步於此。至於向上留意100天平均線,在上月多次探試亦未有上破,目前處於0.97水平,換言之,若後市匯價突破此區,則此段跌勢或會先告暫緩;較大阻力則會指向0.98以至250天平均線0.9890水平。

美元兌加元方面,匯價明確地擺脫了1.24這個支撐關口,而且10天跌破25天平均線形成淡交叉,MACD亦已下破訊號線,均示着美元兌加元仍會繼續延伸近三個月來的弱勢,下探支持將會看至1.20關口,進一步則會參考2015年5月低位1.1916以至1.18水平。上方阻力則會回看1.24及25天平均線1.2450水平。

今日重要經濟數據公佈

06:30	新西蘭	8月製造業表現指數。前值55.4
07:00	日本	9月路透短觀製造業景氣判斷指數。前值正27
10:00	澳洲	9月路透蓋普索主要消費者信心指數。前值52.66
11:00	新西蘭	8月外資持有新西蘭公債比例。前值58.7%
17:00	歐元區	7月未經季節調整的貿易平衡。預測214億盈餘。前值266億盈餘
		第2季勞工成本年率。前值+1.5%
		第2季薪資年率。前值+1.4%
20:30	美國	9月紐約聯邦製造業指數。預測正19.0。前值正25.2
		8月零售銷售月率。預測+0.1%。前值+0.6%
		8月扣除汽車的零售銷售月率。預測+0.5%。前值+0.5%
21:15		8月工業生產月率。預測+0.1%。前值+0.2%
		8月產能利用率。預測76.8%。前值76.7%
		8月製造業產出月率。預測+0.3%。前值-0.1%
22:00		7月商業庫存月率。預測+0.2%。前值+0.5%
		9月密西根大學消費者信心指數初值。預測95.1。前值96.8
		9月密西根大學現況指數初值。前值110.9
		9月密西根大學預期指數初值。前值87.7