

薈薈 252呎開放戶 428萬入場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)股市向好,令樓市火上加油,新盤開價進取。宏安地產於沙田大圍薈薈昨公佈首張價單共有68伙,平均呎價20,220元,最高折扣10%,折實平均呎價18,198元,比同區二手呎價高7%至30%,貴絕大圍區。252方呎開放式單位折實入場428.1萬元。

宏安地產行政總裁黃耀雄形容,薈薈首張價單價錢屬「起動價」,售價參考系內馬鞍山薈薈最新成交呎價達19,058元,大圍豪宅盤應比馬鞍山薈薈質素高。他又指,同區二手屋苑較舊,該盤單位面積細,呎價較區內二手樓價高亦屬合理,並揚言加推具加價空間,相信可吸納上車客、區內分支家庭客及投資者入市;看好近期樓市火爆,年內樓價會再升3%至5%。

目標上車客 加推或加價

黃耀雄指,薈薈首張價單包括24伙開放式、34伙一房、5伙一房半及5伙兩房,最高折扣10%,折實平均呎價18,198元。今批單位中有1伙可獲贈全屋傢俬、電器及擺設,價單顯示為1翼10樓A06室。宏安地產物業發展部總經理程德韻

指,該盤首張價單共68伙的折實市值約4.4億元,最平開放式單位為1翼2樓D07室,實用面積252方呎,價單售475.7萬元,折實售價428.1萬元,呎價16,988元。一房最平折實售價668.8萬元,呎價17,193元。此外,指定單位買家可選用120天備用一按付款方法,最高成數為成交價80%,最長25年,首兩年按息為P-2%,其後P+2%,P為5.25%,首兩年只供息。

黃耀雄指,該盤明日開放示範單位予公眾參觀及收票,會有大手客安排,分A(大手)及B(散客)組入票,並會視乎收票反應決定推售日期,但一定會於本月內推售。

據內地地產代理數據顯示,該盤鄰近的二手屋苑如沙田中心二手平均呎價約16,000元、金禧花園約16,400元、名城約



黃耀雄(右)形容,薈薈首張價單價錢屬「起動價」。旁為程德韻。香港文匯報記者 曾慶成攝

15,200元、偉華中心約14,600元、金獅花園約13,600元。

同區盤源少 料市場追捧

中原地產亞太區副主席陳永傑表示,薈薈折實入場428.1萬元,開價具競爭力,因市場已少有400多萬元新盤單位。現時同區二手屋苑成交呎價約1.5萬元至1.6萬元,惟始終是舊樓,加上盤源少及發展商提供高成數一按等優勢,料受市場追捧。

美聯張子存表示,薈薈主力提供開放式及1房單位,迎合上車及長線收租客需求,料將凍結區內二手購買力。他又預計,該盤落成後呎租可達50元至55元,

回報率約3厘至4厘,料將吸引長線收租客,估計長線投資客佔比有望提升至約30%,用家比例將達70%。

翻查資料顯示,項目所在的沙田大埔公路大圍段地皮,宏安於2015年1月以7.73億元獨家投得,以可建樓面14.8萬方呎計,每方呎樓面地價僅5,221元。雖然已是當年大圍區內最高樓面呎價官地,計入建築費等成本後,每呎成本價約1.1萬元,發展商利潤仍相當可觀。不過,該盤位處大圍半山,遠望寶福紀念館、鄰近富山公眾殮房,地勢較高地方為火葬場。物業全幢分1翼及2翼,一層共32伙,只有四部電梯,預計2019年4月落成。

屯門市廣場(正義聯盟)賀聖誕

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)聖誕節快到了,信和集團租務部總經理陳欽玲昨表示,屯門市廣場今年第四季推廣費用達1,500萬元,當中聖誕節推廣佔1,200萬元。預期第四季商場營業額達25億元,按年升8%至10%。

她指出,今年聖誕節期間,該商場將與美國超級英雄大片《正義聯盟》合作推出連串推廣活動,包括有六大超級英雄雕塑、智能手機遊戲、VR遊戲及期間限定店等。預計聖誕節期間精品、飾物及童裝店舖的生意較平日亦可錄得30%升幅,食肆升15%。

因應客戶對電子支付的需求,她表示,今年10月該商場已與支付寶合作,讓顧客可獲購物優惠及回贈。有逾50個商戶參與,初步數據顯示正面。

她又指出,該商場目前共有逾10間期間限定店,早前Gucci Watch於商場開設該類短租半年,隨後完成半年短期後進駐商場成為長租戶。11月中將再有更多期間限定店開幕,包括DC正義聯盟精品店、韓國化妝品牌及文具品牌等。該商場現時出租率約100%,實用面積呎租約90元至700元,分成佔零售收入比例由5%至22%,以時裝行業分成比例最高。明年該商場將有24萬方呎樓面租約到期,至今續約安排已完成一半。

華貴呎售1.4萬 港島公屋新高

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)公屋市場再錄新高成交,據土地註冊處資料顯示,香港仔華貴邨華善樓低層17室,實用面積208方呎,新近以293萬元(已補價)易手,折合呎價高達14,087元,為港島區首宗公屋呎價升穿1.4萬元水平個案。原業主於1999年向房委會以11.06萬元(未補價)買入,及至去年補價放盤。

將軍澳居屋亦創新高,世紀21物業魏仕良表示,英明苑E座高層04室,實用面積554方呎,獲外區首置客以596萬元(已補價)承接,折合呎價10,758元,創屋苑造價新高,打破今年6月錄得的595萬元紀錄。原業主於2014年以391萬元(已補價)購入,持貨至今升值52%。

車位價格隨樓價水漲船高,消息指,青衣盈翠半島5樓停車場雙號車位,以225萬元成交,打破屋苑早前創下的219萬元舊紀錄,創屋苑車位造價新高。

Mount Nicholson 第三期8伙招標

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豪宅市道暢旺,由九倉及南豐合作發展、會德豐地產負責銷售的Mount Nicholson第三期昨上載銷售安排至物業網站。首批推出8個單位招標,包括7C、7D、9C、9D、10C、10D、12C及12D,單位實用面積4,242方呎至4,596方呎,截標日期為下周四。

匯豐II下周上樓書月內賣

另一邊廂,新鴻基地產副董事總經理

雷霆昨表示,旗下南昌站匯豐II已獲批預售樓花同意書,首張價單將推出不低於項目20%單位。以該盤共有1,188伙計,即至少238伙。新地代理總經理陳漢麟指,匯豐II下周初將上載樓書及開放示範單位,月內鐵定開售;戶型方面涵蓋開放式至四房戶,其中開放式佔11%、一房戶佔52%,兩房戶佔19%、四房戶佔19%。

匯豐II提供1,188伙,包括開放式至4房戶,不設3房戶,其中開放式單位實用面積269方呎至272方呎,佔132伙;一

房戶實用面積362方呎至385方呎,佔616伙;兩房戶實用面積436至536方呎,佔220伙;四房戶實用面積1,234方呎至1,509方呎,佔220伙。

北角海璇最快今日上樓書

陳漢麟又指,北角海璇最快於今日上載樓書。雷霆亦指,項目傾向全部招標,並表示將積極研究入標長沙灣住宅地皮。

新世界於西營盤臻萃昨上載樓書說明書,共提供250個單位,為開放式、一房

及兩房設計,實用面積由190方呎至462呎。項目預計於2018年落成,料短期內開放展銷廳及示範單位。

此外,由老牌家族持有的港島筲箕灣道180至184號精品式住宅部署明年中開售。發展商代表林明表示,項目屬單幢樓,總樓面約1.5萬方呎,提供約60伙;間隔包括開放式、一房戶及兩房戶,一房佔多數。「定價會參考同區項目,唔會平過同區好,太貴又賣唔到。」

據悉發展商花多年收購,涉資約1.5億元,屬舊契樓。

政府注資銀行 印度股市有支撐



印度實施廢鈔及多項政策至今一年,儘管外界看來對印度經濟增長沒帶來顯著的成效,但實際上,印度政府利用執政前兩年完成較難議題,並在今年上半年再度贏得大選。另一方面,政府為解決銀行壞賬問題,日前宣佈未來兩年注資324億美元計劃,有利於降低銀行壞賬比例;加上基礎建設的大舉投入,企業盈利持續好轉,各種經濟面及基本面利好,對股市帶來強勁支撐。

印度股市今年來表現強勁,連番創新高後,指數維持在歷史高點的水位,印度股票基金也同樣交出好成績。今年以來印股上漲26.7%,印度基金以美元計價則有平均33.3%的漲幅,短期的近3個月及6個月也分別上漲1.9%及8.9%,投資表現亮眼。

印度總理莫迪上台後最重要的兩項改革,包括實施廢鈔令影響短期貨幣供給,短期壓抑消費者信心並衝擊經濟增長;而實施的商品服務稅,也再次打亂廠商信心與生產進度。經歷短暫負面衝擊後,印度經濟增長率由去年第一季的9.1%降至今年第二季的5.7%,而為了更快刺激景氣回暖,透過解決壞賬問題並提高銀行放款意願,是最快速的方法。因此印度政府在10月下旬宣佈注資計劃,將有效幫助印度銀行解決壞賬問題,預期印度銀行壞賬比例將於2021年降至4%,有效提升印度銀行的競爭力。

注資324億美元解決壞賬 印度財政部10月25日宣佈,計劃未來

兩年向國有銀行注資多達324億美元,以解決壞賬急升對經濟發展帶來的影響,注資計劃獲內閣通過。政府向國營銀行注資,將提高持股量。印度計劃到2019年3月的4年間,合共向國營銀行注資7,000億盧比。此舉旨在幫助銀行在壞賬急增及盈利能力轉弱後,符合《巴塞爾協議三》的資本要求。

另一方面,印度財政部也宣佈將於未來5年投入6.9萬億盧比於基礎建設,此舉顯示,透過政府帶頭投資,拉起整個中下游需求,以達到投資1元、貢獻3元的槓桿效果,加上銀行獲得資金後更有能力及意願放款,刺激景氣加速回升。另外,這也是過去中國成功模式的複製,藉由都市及交通建設來提升都市化的速度,搭配充足且年輕的勞動人口,來推升印度經濟增長率。

鉅亨基金交易平台總經理朱挺豪表示,不像中國製造及出口大國的地位,印度更仰賴服務業及進口,因此進口數字的好壞就代表印度需求及廠商信心的高低。從過去經驗顯示,印度進口年增率與股市每股



印度政府再度注資銀行解決壞賬問題,以利推動經濟增長。圖為印度央行標誌。

盈利年增率走勢相仿,代表當企業盈利增加時,企業進口商品的需求也跟着提高。如今印度進口年增率延續2015年以來的上升趨勢,加上改革後增長動能將陸續發酵,印度企業盈利及股市增長動能可期。就投資來看,從都市化比例增進及勞動人口角度來看,印度未來10年經濟增長率可望維持於8%至10%之間,加上改革的好處將慢慢浮現,印度股市長期看好,建議投資者可趁回調買入。

央行鷹派立場推高紐元

金匯出擊

英皇金融集團(香港)營業部總裁 黃美斯

在缺少基本面變化的引領下,匯市繼續陷於停滯,主要貨幣兌美元維持在近期的區間內橫盤,不過,紐元則因新西蘭的鷹派立場而再行走高,創見兩周多的高位。至於美元指數則保持着窄幅待變格局,從10月27日衝高95.15以來,美元指數已經走出了連續八個交易日的橫盤震盪,對特朗普稅改計劃可能被推遲的擔憂令美元短期前景蒙陰。

美稅改或推遲不利美元

美國參議院減稅議案料將在周四公佈,這會令共和黨的稅改努力複雜化;參議院減稅議案與眾議院的議案不同。減稅實施若有推遲或擱淺的可能都將不利於美元。與此同時,特朗普周三抵達中國,開始其12日亞洲之行的第三站。在此之前,特朗普在韓國議會發表了「煽動性演說」,他警告朝鮮不要「低估」美國,這與之前一天的講話形成鮮明對比,當時他鼓勵朝鮮與美國「達成協議」,表示這符合雙方的共同利益。

息率不變 通脹目標提前

新西蘭央行周四一如預期維持目標利率在1.75%不變,同時還稱新的工黨政府提議的政策,在接下來三年每年會將經濟增長提高大約0.5個百分點。央行表

紐元兌美元



回升阻力0.70/0.71美元

紐元兌美元周四觸及兩周高點,雖然新西蘭央行一如預期維持利率不變,但其通脹前景相關評論被視為偏鷹派。技術圖表所見,雖然近日紐元兌美元稍作回穩,但同時亦見相對強弱指標及隨機指數自超買區域呈現初步回落跡象,並與十月中旬的頂部出現技術背

今日重要經濟數據公佈

05:45	新西蘭	10月電子卡零售銷售月率。前值+0.1%
		10月電子卡零售銷售年率。前值+2.9%
07:00	日本	11月路透短觀製造業景氣判斷指數。前值正31
15:45	法國	9月工業生產月率。預測+0.6%。前值-0.3%
		第三季非農就業崗位季率。前值+0.4%
17:00	意大利	9月經季節調整的工業生產月率。預測-0.3%。前值+1.2%。年率。預測+4.8%。前值+5.7%
17:30	英國	9月建築業產出月率。預測-0.3%。前值+0.6%
		9月建築業產出年率。預測+2.2%。前值+3.5%
		9月工業生產月率。預測+0.3%。前值+0.2%
		9月工業生產年率。預測+1.9%。前值+1.6%
		9月製造業產出月率。預測+0.3%。前值+0.4%
		9月製造業產出年率。預測+2.4%。前值+2.8%
		9月對非歐盟貿易平衡。前值58.4億赤字
		9月全球商品貿易平衡。預測128.0億赤字。前值142.5億赤字
23:00	美國	11月密歇根大學消費者信心指數初值。預測100.7。前值100.7
		11月密歇根大學現況指數初值。預測116.8。前值116.5
		11月密歇根大學預期指數初值。預測90.5。前值90.5

馳,預示短線紐元有機會重回跌軌。當前關鍵支撐先會參考5月低位0.6818,上月底紐元已屢次下探此區,若後市跌破此區將更好確認紐元將開展新一浪跌勢;預料延伸下試目標將為0.6670水準,關鍵支持指向0.65水平。另一方面,上方阻力則會參考0.70及50天平均線0.7120水平。

黃金多空震盪已到底 多頭回暖備戰加息

匯金天下
第一金 First Gold
福而偉金融控股集團成員

朱浩揚

黃金已經近半個月處於1,265-1,286美元之間震盪修正,重要阻力和支撐不破,黃金則唯有在此區間高拋低吸操作。周一,美元指數在早盤亞市一度跳漲至94.98的日內高位,隨後處於窄幅震盪;美盤時段,美元指數開始反轉加大下行力度,日內最低觸及94.59。市場認為這是因為美國共和黨稅改提案以及美聯儲備公開市場委員會(FOMC)未來成員構成含糊,令投資者對美元的走勢保持警惕性所致。隨著美元的下跌,同時因為沙特地緣風險為金價提供避險支撐,黃金喜獲助力重回1,280關口,快速上漲至日內最高點1282.75。

周二(11月7日)黃金可謂走出了「過山車」式的行情,美盤時段,北京時間22:50-22:53四分鐘內和23:18一分鐘內,COMEX最活躍黃金期貨合約分別湧入價值逾13億美元和近8億美元的賣單,這兩波突如其來的賣單,促使黃金跌破1,280關口,最低觸及1,271.73。市場認為,可能是因為周一黃金大漲,市場部分投資者在昨晚選擇獲利平倉才導致了這一行情的出現。

周三(11月8日),美國稅改計劃又出幺蛾子,考慮原本要下調企業稅的這一核心計劃將推遲一年才實施。美市盤中,黃金市場受到特朗普稅改計劃的不確定性影響,刺激黃金市場再度出現巨額買單,金價一舉突破1,280關口後,打破1,285阻力,一度逼近1,290關口。加之國際的政治地緣風險的支撐,美國稅改計劃的影響以及市場均看好美國12月加息的大幅預期,黃金的強勢回暖上漲勢在必行。

技術圖形分析,黃金日線K線,黃金已打破1,285短期阻力,上方第一阻力位1,290,第二阻力位1,305,下方第一支撐位1,275,第二支撐位1,260。MA5和MA10形成金叉形態,交投運行1,274上方;布林線三線開口向上擴張,且金價站上中線線上方有繼續上破動能;MACD紅色動能柱偏強,意味着黃金漲勢佔優;KD指標,K線上穿D線形成金叉上揚,且越過50中軸線。操作上建議投資者依舊保持看多思路,等待金價回落下方低位1,276附近買入黃金,止損1,270,目標盈利看1,290-1,300。

(以上內容屬個人觀點,僅供參考)