

地王效應 南昌一號一年賣貴24%

平均呎價1.9萬 兩房入場682萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長沙灣新住宅地王效應,繼新地以地王成本呎價推出鄰近南昌站匯璽II開價後,同樣於附近的恒地南昌街新盤南昌一號昨提價加推15伙兩房戶,折實平均呎價19,265元,比去年10月公佈首張價單折實平均呎價15,482元大升24.4%。以同層面積相若單位計,相隔逾1年,呎價賣貴18.3%,價單呎價由1.74萬元升至2萬元。

恒地昨加推長沙灣南昌一號15伙,全屬首度登場的B室兩房戶,面積分別是365與366方呎,價單售價由703.9萬至755.9萬元,平均呎價19,861元,扣除最高3%折扣後,折實平均呎價約19,265元,折實入場682萬元。相比去年10月推出首張價單,共有50伙,平均呎價16,297元,扣除最高折扣5%後,折實平均呎價15,482元計,今批單位呎價升24.4%。

匯璽II今截票 本地客佔九成

若以同層面積相若單位計,今批推出33樓B室,價單呎價20,653元,與比鄰364平方呎C室去年10月初價單呎價17,453元作比較,層數一樣,面積只相差1方呎,相隔逾1年,B室呎價貴C室18.3%。該盤於下周一推售8伙。

至於新地於南昌站匯璽II將於今日截票,新地代理總經理陳漢麟表示,匯璽II收票進行得如火如荼,本港客戶佔逾90%,約一半入票者有意選購項目開放式或一房單位,大手買家入票比例有上升。消息指,該盤累收2950票,比明日推售首批321伙超額登記8.2倍。

該盤亦夥拍中銀香港合作為買家提供H按及定存優惠計劃。中國銀行(香港)個人金融及財富管理部副總經理林敏儀表示,會為匯璽II買家提供H按計劃,按息為H+1.4厘,亦會視乎客戶條件作調整;同時凡身份證有「BOCHK2388」任何一個字母或數字,即可享用該行的

高息定存計劃,一年期港元及美元息率分別為1.3及1.9厘。另外,高譽投資發展的馬頭角翰歐昨公佈於下周一晚發售首批59伙。

買天寰特色戶送TESLA禮券

建瀛地產投資部經理鄭智榮表示,為配合啟德天寰特色單位將推出招標,凡選購特色單位之買家可獲贈TESLA電動車購物禮券,價值62.09萬元,名額5個,或可選擇50萬元現金回贈。他指出,該盤共有143個車位,每個車位均設電車充電器。

他又透露,去年投得的赤柱黃麻角地段,現正規劃中,將興建洋房及低密度住宅。展望明年樓市走勢,他指,市場對住屋需求強勁,預計整體樓價升5%至10%,豪宅更看高一線。

啟德1號(II)撻訂貨加價2%

中國海外地產董事總經理游偉光表示,九龍啟德1號(II)累售1,123伙,套現約117億元。根據一手成交網頁顯示,啟德1號(II)第5座10樓A室,原於8月以1,098.8萬元售出,錄終止買賣合約,發展商隨即將單位加價2%,價單售價調升至1,281萬元。

游偉光又指,集團明年料開售飛鵝山項目,提供5座洋房,每座面積3,000至4,000方呎,大埔山塘道項目提供約1,500伙,間隔一房起,最快明年第四季開售。



■新地代理總經理陳漢麟(左)及中國銀行(香港)林敏儀昨公佈匯璽II按揭計劃。香港文匯報記者梁悅琴攝



■仲行曾煥平(左)表示,yoo 18 Bonham將邀請客人參觀。右為YOO Studio彭子安。香港文匯報記者蘇洪鏞攝

yoo 18 Bonham 快標售

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞、梁悅琴)港島區三個新盤爭相出擊。由本地老牌家族發展的中半山yoo 18 Bonham快推出,銷售代理仲量聯行董事總經理曾煥平昨日表示,該盤最快下周邀請客人參觀,並於短期內招標,成交價參考近期破頂之山頂或何文田項目。業主不會一口氣推出全幢12伙單位,唯一的三層複式戶擬最後階段推出。

該項目位於般咸道18號,提供3個全層單位、8個兩層複式戶及1個3層複式戶,實用面積介乎1,228方呎至3,721方呎。

北角海璇設多款付款方式

另一邊廂,新地代理總經理陳漢麟表示,北角海璇10伙臨海大單位昨日開始發標書,並認為近期豪宅市場向好,今次不設指引價,維持12月11日截標。該10伙面積由1,173至1,599方呎。根據標書規

定,投標者必須購買同一座同一樓層A及B室,可選擇180天付款或建築期付款,發展商提供印花稅現金回贈、印花稅過渡性貸款、備用二按(按息為首兩年P-2.85%,其後P)、備用二按、供換樓客用的King's Key 120 Plus、三年免息貸款等。

香島加推 增利息補貼一按

此外,南豐於筲箕灣香島昨加推全新第5座54伙價單,同時推出首2年利息補貼第一按揭付款辦法。該批單位實用面積513至1,228方呎,包括兩房至四房,價單售價由1,372萬至4,254萬元,實用呎價約26,552至34,642元,折實入場約1,000.188萬元,折實入場呎價約19,497元。最快於下周公佈銷售安排。首2年利息補貼第一按揭付款辦法為,買家可向指定財務公司申請有關按揭貸款,首2年只需償還本金。

長實今年售樓套515億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)今年新盤銷情火熱,各大發展商已部署明年推盤大計,今年售樓收入已突破500億元的長實,計劃明年推售約3,000個住宅單位。長實執行董事趙國雄昨表示,集團今年以來已售出約3,100個單位,套現515億元,看好明年樓價有上升空間,明年樓價會有約10%的波幅。他透露,集團計劃明年推售包括波老道項目180個單位、深水埗海壇街的重建項目、日出康城第八期等,以及淺水灣道90號豪宅項目。

會德豐今年賣樓套150億

會德豐地產常務董事黃光耀表示,今年集團已售近1,300伙,銷售金額逾150億元,山頂MOUNT NICHOLSON第三期重新招標6伙將盡快開標。至於啟德OASIS KAI TAK已售289伙,套現逾27億元,今月或下月加價約5%。集團明年初開售日出康城5期,提供1,600伙。

他又指,集團上周與信和置業等合作投得長沙灣住宅地,會爭取較多海景單位,總投資額逾200多億元。

他料明年樓價升幅逾5%,個別區份升幅更達8至10%,尤其看好超級豪宅。

元朗譽88分層破頂

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)中原地產元朗分區營業經理王勤學表示,大市氣氛暢旺,換樓活動趨趨活躍。元朗譽88剛錄得一宗3房連儲物房大單位罕有成交,涉及1座中層G室,實用面積931平方呎,成交價980萬元,創屋苑分層單位新高,折合平均實用呎價10,526元。原業主是於2013年12月以939萬元買入單位,持貨3年多,賬面獲利41萬元或4.3%。

居屋市場再添「8球」成交,據土地註冊處資料顯示,柴灣康翠台6座高層F室,實用面積757方呎,作價830萬元易手,貴絕柴灣一帶居屋。

天晉一房戶呎價近2萬

將軍澳有一房戶創新高成交,消息指,天晉III A座3B座中層D室,實用面積355方呎,屬一房開隔,以703萬元成交,呎價19,803元,貴絕將軍澳一房戶。原業主2014年10月以542.1萬元向發展商一手買入,賬面值升30%。

匯金天下

第一金 First Gold
福而偉金融控股集團成員

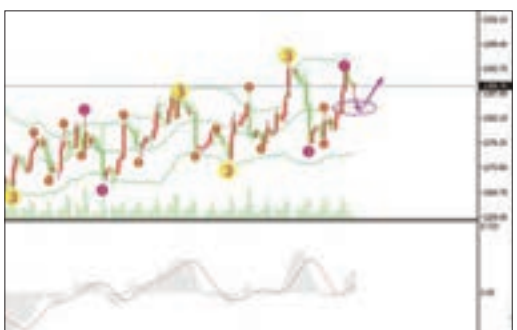


感恩節假期市場清淡 黃金高拋低吸震盪

本周四迎來美國感恩節假期,在黃金價格上漲遭遇阻力回落後,倫敦金進入休市狀態。此前美聯儲公佈貨幣會議紀要,結果鷹鴿各半呈現中立,會議中還對通脹進行了討論,多數委員認為,通脹會在長時間內低於預期;少數委員則認為,要確保數據證明通脹達到2%的目標才能加息,這讓美元走勢依然保持下跌狀態,觸及金價再次上漲1,295美元關口。雖然目前休市部分金融產品迎來清淡,但是周四當晚亦即將迎來歐洲央行10月貨幣政策會議紀要,除了影響匯市之外,黃金依然存在開市後出現跳漲或跳空現象。據香港某財經報社訊,金價未來5年可能會刷新歷史以來新高,站穩2,000美元盎司上方,原因是近期以來美國經濟數據不像往年理想,美聯儲決策人對低通脹感到緊張,美國利率加息一直無果,目前保持的低利率也一直持續,這無疑促使避險情緒繼續對黃金感興趣。

回顧近期走勢,現貨黃金整體形成慢牛上漲格局,逐步形成階梯支撐,周三9:30分儘管數據顯示利空,但黃金保持不跌狀態,讓技術面形成一個看多信號,這種操作情況通常叫做順勢。自從黃金再度上探1,295美元阻力位後,出現回落跡象,不排除黃金將會再次進入一輪震盪的局面;一旦進入震盪,金價短線回落是投資者考慮逢低買入的機會。從H4小時圖上看,布林帶通道所示,金價運行在布林帶上軌線回落,如回落觸碰中軌線可考慮輕倉開始佈局多單,博取反彈多頭。點位參考位:1,284-1,282買入,損1,280,目標看1,295美元上方。

H4小時走勢圖



(以上內容屬個人觀點,僅供參考)

QE有序退場 股市不驚慌



投資攻略

全球各國央行的QE政策(量化寬鬆),似乎正一步步走向退場。美國聯儲局自2017年10月開始縮表,降低先量化寬鬆政策下所購買的資產規模;歐洲央行也宣佈明年1月起減少每月的資產購買規模;日本央行自從開始管理債券收益率以來,也悄悄地降低資產購買步伐。投資人應注意QE退場對資產市場的影響,從我們在六方面的分析可見,QE退場與短期利率快速上升無關,央行利率政策不是量化寬鬆。 ■安本投顧

過去我們曾經討論過QE退場對政府國債將會帶來哪些影響。以美國為例,我們認為在基礎假設情境之下,聯儲局縮表行動,可能會讓10年期國庫券的收益率上揚約60個基點。不過真實情況究竟會是如何,沒人能事前準確地告知,但我們認為,合理的影響範圍預期將會在30到180個基點之間。

1. 這不是「量化寬鬆」或至少目前還不是全球性的。G4央行(美國聯儲局、歐洲央行、日本央行及英國央行)的資產購買總規模將在2018年期間逐步下滑。但在可預見的未來,它們不太可能會變為負數,特別是日本央行的買進規模,應足夠在2019年間大致地抵消美國聯儲局縮表的規模。
2. 資產負債表規模仍大。即使美國聯儲局已開始縮減資產負債表,但就整體規模來看,仍比過去大上許多。此一現象,是聯儲局過去這一段時間貨幣政策演變下,所導致的結果。
3. 利率與負債表各自發展。與QE期間的狀況不同,央行一直強調,QE退場與短期利率快速調升之

間,可幾乎說是沒有任何的連帶關係。

4. 平衡利率仍在極低水平。當利率上漲時,平衡利率不太可能大幅走高。因為長期增長趨勢下滑,平衡利率(利率在一段長時間內的平均水準)似乎也已經下降。
5. 釋放訊息令人感到寬心。當當初推出QE時,所採行「出人意料且讓人敬畏」的做法不同,美國聯儲局目前緩慢且可預測的縮表行動,與先前可說是一個強烈的對比。歐洲央行延長資產購買時程但縮減規模,以及日本央行轉為以穩定政府債券(也同樣減少購買數量)為主等轉變,都被投資人視為是維持市場穩定的承諾。
6. QE退場反映經濟好轉。儘管長期增長趨勢下滑,目前全球經濟的增長仍令人鼓舞。美國的減稅法案雖尚未通過,但勞動市場表現強勁,歐洲也已經除了數個政治障礙,中國更是推出高頻的財政刺激措施,許多其他新興市場國家也因全球貿易暢旺和推動結構性改革,而開始自其中受惠。所有這些的現象,似乎都告訴了我們,股市根本不應該害怕QE退場。由於央行的資產負債表規模仍大,且因為

QE退場所帶來的縮表行動,還不會演變成量化寬鬆的結果,投資組合的反向調整也可能還不會出現。

利率政策偏低撈經濟增長。利率緩步調升和政策利率持續偏低,意味着目前股票的現金流折現值不會大跌。各國釋放出的訊息,持續令人感到放心,同時也會激發投資人的「動物本能」。事實上,全球經濟增長的改善,應有助於人們的風險偏好以及企業的盈利表現。

然而,我們樂觀的看法,是建立在QE退場不會導致政策錯誤之上,而此一假設本身,就有兩個重大的缺陷。第一個缺陷,就是要從此一前所未見,而且非常規貨幣刺激規模中撤出資金,是一個從未嘗試過的行動。在最近一次堪以比較的行動,也就是日本央行2006年縮減資產負債表時,我們確實看到股市出現急跌的現象。第二個缺陷,就是這次QE退場,是在股市評價偏高的背景下發生,這也意味着,只要有一些小錯誤發生,就極可能會造成毀滅性的後果。

(摘錄)

聯儲意外偏鴿 美元弱勢下探

金匯出擊

英皇金融集團(香港)營業部總裁 黃美斯

美元周三走弱,經濟數據疲弱以及美聯儲公佈的會議記錄稍為偏鴿均對美元造成打壓。相應地,歐元兌美元則重新登上1.18水平上方。周三深夜公佈的11月貨幣政策會議紀要顯示,多數委員認為如果美國經濟仍在軌道上,短期內加息可能有充分的理據,而少數委員因為通脹低迷反對近期加息。同時,紀要還反映了美聯儲對於通脹持續低迷的擔憂,許多委員認同通脹低迷的情況可能會延續下去,甚至可能出現通脹預期下跌。會議中就通脹進行了討論,少數委員認為應該等待資料證明通脹朝2%的目標前進時才能加息。對通脹低迷的擔憂是廣泛的,多數委員認為通脹可能在更長一段時間內低於預期。會議中也討論了美聯儲收緊政策將削弱通脹預期的可能性,因為目前通脹仍低於目標水平。不過,總體來說薪資增速是溫和的,部分官員認為勞動力市場將收緊,提振通脹。會議紀要突顯出部分委員對通脹前景的擔憂,強調在決定未來加息時機時將關注經濟數據。在歐洲方面,德國自由民主黨日前突然宣佈退出

今日重要經濟數據公佈

05:45	新西蘭	10月貿易平衡。前值11.43億赤字
		截至10月的年度貿易平衡。前值29.1億赤字
		10月進口。前值49.2億
		10月出口。前值37.8億
07:50	日本	上周投資外國債券。前值賣超1,050億
		上周外資投資日股。前值買超1,824億
08:30	日本	11月日經製造業PMI初值。前值52.8
16:15	瑞士	第三季工業訂單年率。前值+2.8%
17:00	德國	11月Ifo企業景氣判斷指數。預測116.6。前值116.7
		11月Ifo現況指數。預測125.0。前值124.8
		11月Ifo預期指數。預測108.9。前值109.1
	意大利	9月經季節調整工業訂單月率。前值+8.7%
		9月未經季節調整工業訂單年率。前值+12.2%
		9月經季節調整工業銷售月率。前值+2.0%
		9月未經季節調整工業銷售年率。前值+3.4%
17:30	英國	10月UK Finance抵押貸款批准件數。前值41,584千件
22:45	美國	11月綜合PMI初值。前值55.2
		11月製造業PMI初值。預測54.8。前值54.6
		11月服務業PMI初值。前值55.3

PMI: Markit採購經理人指數