

壽臣山金信閣招標意向6億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豪宅屢現天價成交下,港島南區壽臣山道西11號金信閣全數業權委託中原地產招標出售。中原何兆棠表示,業主意向價6億元以上,相當於樓面呎價逾5萬元,4月13日截標,若出價理想會截標前出售。他稱,項目具重建作洋房價值,已有至少10個財團曾實地視察,包括本地發展商、私募基金及內地發展商。

金信閣於1983年落成,現時共有8個分層住宅單位,分別由8位業主持有,總實用面積約11,236方呎。其中7伙為業主自住,1伙正出租中。中原測量師行執行董事張競達指出,項目地盤面積約13,000方呎,雖然地積比已經用盡0.9倍,但現時項目為分層住宅,新買家仍可用0.9倍地積比率直接將其重建成一幢總面積11,700方呎的3層至4層高獨立屋,或透過補地價重建成兩至三幢洋房,提高物業價值。

屬一約多伙須繳「辣稅」

張競達指,由於是次屬購買8個住宅單位的一約多伙買賣,不屬於地盤買賣,買家需繳付15%新從價印花稅(DSD);若以公司名義買入所支付15%的BSD稅款,於重建時可向政府申請退還BSD稅款。



金信閣業主代表(左)與陳永傑簽署獨家代理合約。

火炭地廠連約售意向8000萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)地廠物業用途多樣化,可塑性高,市場貨源緊絀,升值潛力備受看好,成為不少投資者的追捧對象。新近有業主看準市況,委託中原(工商舖)代理放售旗下位於火炭富騰工業中心1樓03室的地廠,項目意向價約8,000萬元。中原(工商舖)陳錦倫表示,今番放售個案位於火炭坳背灣街26至28號富騰工業中心1樓03室,意向價約8,000萬元,物業將以連租約形式出售。新租客剛承租該單位,每月租金約15萬元,平均呎租約17元。

福榮街地舖4980萬沽

此外,市區舖位成交延續。消息指,深水埗福榮街124號地舖以約4,980萬元易手,建築面積1,300方呎,連入則閣樓800方呎,折合成交呎價逾3.83萬元。該舖目前由大新銀行承租,月租約9萬元,買家享回報2.2厘。原業主於2012年以約4,200萬元買入,持貨逾5年升值約19%。

消息指,佐敦白加士街26至32號C號地舖,以造價2,800萬元成交,新買家為李姓資深投資者。市傳深水埗元州街24號以約2,400萬元易手。市傳銅鑼灣波斯富街96至106號寶明大廈地下F舖,新近以約25萬元租出。

永泰28.5億沽W Square

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)市區寫字樓有價有市,有發展商趁市旺套現。消息指,永泰新近以約28.5億元,將旗下灣仔軒尼詩道W Square全幢沽出,折成呎價近2.5萬元。永泰(0369)昨天宣佈停牌,停牌前報5.89元。

賬面賺23億 升值4.4倍

事實上,永泰日前才委託測量師行將物業標售。資料顯示,物業樓高26層,總樓面面積逾11.4萬方呎,以成交價計,折成呎價逾2.48萬元。該處地庫至6樓為食肆,7樓以上為寫字樓,每層樓面約5,093方呎,頂層為連空中花園特色戶,物業現時出租率百分百。永泰等財團自2005年斥資5.29億元購入前身為東亞銀行大廈的上址,翻新後易名為W Square,持貨近13年物業大幅升值4.4倍,賬面袋23億元。

永泰近月的買賣活動頗為活躍,去年夥拍資本策略得市建局中環重建商業項目,有指中標價高達116億元。及至上月,則以21.6億元將旗下荃灣永南貨倉大廈沽予億京。

V Happy Valley 夥經絡推定息按揭

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞、梁悅琴)加息潮迫近,陸續有樓盤推出定息按揭方案。由前地產代理監管主席陳韻雲旗下VCC Land所發展的跑馬地V Happy Valley昨宣佈,與經絡按揭轉介合作推出定息按揭方案,首年定息1.68厘,次年定息2.15厘,其後低至H+1.3厘,上限鎖定為P+3.1厘;同時亦提供另一方案,全期利率低至P-3厘。



VCC Land 旗下V Happy Valley與經絡合作提供定息按揭方案。香港文匯報記者蘇洪鏞攝

VCC Land助理總經理顧康民表示,項目早於2013年發售,已沽出15伙,套現約1.1億元,成交呎價介乎2.2萬元至2.4萬元。餘下33伙待沽,當中八成半單位已租出,主要為公司客及外籍客,以一兩個月的短租為主,租金介乎2.6萬元至2.9萬元。該盤已開價約一周,會視乎市場反應考慮會否加推。物業將交吉出售,不考慮連租約沽,管理費定為2,600元。

山頂道20號或第三季推

發展商又透露,旗下山頂道20號4間洋房,考慮於今年第三季推出,或招標發售。資料顯示,陳韻雲早於2010年以約7.5億元

購入上述山頂項目。

津匯周日推售首批84伙

另外,由其士集團、寶聲集團及市區重建局合作於馬頭角津匯昨再加推18伙,實用面積由328方呎至536方呎,全屬一房及兩房間隔,部分為項目極高層戶。此批單位折實售價由837.2萬元至1,497.8萬元,折實呎價約22,937元至27,944元。

津匯昨同步公佈於2月4日推售首批84伙,每位已登記之買家可認購不多於2伙,本周五截票,本周六公佈第一輪抽籤結果。

臻藝提價3%加推27伙

新世界於西營盤臻藝昨亦提價3%加推27伙,包括開放式至兩房戶,實用面積由213方呎至462方呎,折實價由644萬

元至1,292.9萬元,折實呎價27,460元至32,658元,該批單位於2月4日推售。

宏安於沙田薈薈亦加推34伙,實用面積252方呎至476方呎,折實價由505.5萬元至919.8萬元,折實呎價18,534元至21,333元。其中12樓A02室,1房連書房間隔,折實價919.8萬元,料再挑戰1房新高售價。該盤於去年11月已售出對下一層的1翼11樓A02室,造價914萬元;2月4日將發售12伙。

其他新盤成交方面,中信泰富於何文田KADOORIA昨以8,942萬元沽出嘉道理道131號5樓單位,單位實用面積2,053方呎,屬四房戶間隔,呎價約43,556元。新地於元朗錦田PARK YOHO Genova昨日亦以1,737.5萬元售出第19座9樓A室,實用面積1,174方呎,屬四房間隔。售價創項目標準單位新高,呎價1.48萬元。

新興市場首季平均勝算率逾7成

十年新興市場各區域第一季表現(%)

年度	亞洲	拉美	歐非中東	新興市場
2017	13.8	11.6	2.1	11.2
2016	1.7	18.5	12.1	5.4
2015	5.1	-10.1	1.3	1.9
2014	0.0	-0.2	-2.1	-0.8
2013	-1.6	0.5	-5.8	-1.9
2012	13.0	14.0	15.4	13.7
2011	1.3	0.4	4.7	1.7
2010	1.0	1.3	6.0	2.1
2009	1.2	4.5	4.7	0.5
2008	-14.5	-1.9	-12.0	-11.3
平均	2.0	3.9	2.6	2.2
上漲幾率	80	70	70	70

資料來源: Bloomberg, 鉅亨基金交易平台整理, 資料日期: 2017/3/31

非農出爐之時 黃金區間震盪

匯金天下
第一金 First Gold
福而偉金融控股集團成員

營業部高級副總裁 楊卓琳

周二(1月30日)美國國債收益率脫離近期高位。美元再度面臨拋售壓力,因市場對主要央行開始縮減貨幣刺激的預期越來越高。此外,美國總統特朗普發表國情咨文和美聯儲政策會議之前,投資者持謹慎態度,金價多日收跌,錄得三周來首次下挫,近日儘管特朗普言論力挺美元,但美指並未出現強勁的上沖跡象,從而縮減了金價跌幅。

本周市場將迎來美聯儲會議與美國非農報告兩大重磅消息。周三北京時間(1月31日)上午十時,特朗普發表國情咨文,既然上週已定下了想要看到一個強勢美元的基調,那麼有理由相信特朗普會進一步讓美元走強再此發出聲明,這是我們需要注意的地方。周四(2月1日)凌晨三時,美聯儲將進行2018年開年來的首次貨幣政策會議,此次是現任主席耶倫主持的最後一次會議,接下來將是接替她的新任主席鮑威爾。就此市場普遍認為,本次會議或維持現有貨幣利率,平穩度過最後一次會議將為耶倫卸任畫上句號,預計對黃金市場的影響將有限。本週五,非農報告備受市場關注,因非農人數增加與薪資增長將會對三月份美聯儲會議利率變化起到前導指引。就此市場普遍預期,美國1月非農就業人口料增加18萬,1月失業率預計維持在4.1%,1月平均小時工資率料上升0.3%,上月也為上升0.3%,若好於預期將利空黃金。

技術圖形分析,4小時圖上,布林帶開口下行,MA5均線與MA10均線呈死叉,K線於布林中下軌間MA5均線下方,MACD快慢線呈死叉,KDJ三線死叉走平,金價短線呈空頭趨勢。日線形態依舊「空方炮」走勢,布林帶開口上行,MA5均線與MA10均線呈金叉走平,K線於布林中軌上,交投於MA10均線上方,MACD快慢線呈死叉朝下運行,KDJ三線呈死叉向下發散,綜合來看,黃金多頭趨勢不變,回落既是進多的機會。操作策略,短線依舊看回檔延續,下方關注1,331一帶得失,若跌破回檔將會加深,反之止跌看反抽,操作依舊低多為主,高空為輔。下方關注1,333-1,330一線重要支撐位,上方關注1,355-1,348一線阻力位。

(以上內容屬個人觀點,僅供參考)



投資攻略

經濟持續復甦,美元續弱,新興市場延續去年的好表現,MSCI新興市場指數今年以來已上漲9.9%,創下近年來1月最好表現。觀察過去10年來,新興股市第一季多能繳出好成績,不論三大新興市場或整體新興市場指數,首季平均都有7成至8成的上漲機率,預期在原料物價格持續攀升、美元短期不易出現反轉下,新興市場仍可維持漲幅,擔心單一區域市場震盪較大的投資者,可透過新興市場股票基金參與經濟復甦的利好。

鉅亨網投顧

鉅亨基金交易平台指出,美股受惠企業財報亮眼帶動,三大指數續創新高,也穩定全球投資信心。

另一方面,由於美元的走弱,資金湧入新興股市,帶動新興市場指數再創波段新高,不僅今年來漲幅逼近一成,距離歷史高點也僅剩5%的空間。統計美元指數去年以來下跌約12.7%,同一時

景氣擴張 資金持續湧入

鉅亨基金交易平台進一步指出,受到內地A股、港股、巴西、俄羅斯等國家或地區股市

今年來的強勁上漲,三大新興市場包括亞洲、拉美、歐非中東今年以來分別上漲9.3%、14.6%及8.9%,推升新興市場指數今年來上漲9.9%,也領先MSCI世界指數今年來上漲7.3%的水平。

從基本面向看,新興市場PMI採購經理人指數53也是連續第19個月維持在50以上,顯示新興市場景氣的持續擴張,股市表現預期也將反映基本面的利多。

鉅亨基金交易平台總經理朱挺豪表示,新興市場不僅基本面佳,企業盈利也持續好轉,分析師進一步預估新興市場企業今年每股盈餘成長可達2成以上,加上國際資金的持續湧入,三大新興市場各具投資潛力,也建議投資者可跟隨國際資金的腳步,投資正處於景氣擴張期的新興市場股票基金。

央行焦點轉向通脹 英鎊大舉反撲

金匯出擊

英皇金融集團 黃美斯

美國總統特朗普周二發表了國情咨文,他敦促存在嚴重分歧的共和黨和民主黨人在移民和基礎設施問題上互相讓步。過去一年,圍繞特朗普的領導,兩黨爭鬥得不可開交。特朗普試圖利用這次講話消除外界對他執政的疑慮。講話中鮮有提及關於他政策提案的細節。另外,特朗普稱,他對移民協議「張開了手臂」,並會為「追夢者」提供在10年至12年內獲得美國公民身份的途徑,以換取為美墨邊境牆提供資金以及對合法移民設限。特朗普稱他的計劃是雙方「各退一步的妥協」,但當特朗普稱他希望控制「鏈式移民」時,一些民主黨人發出了噓聲。「鏈式移民」指的是合法移民可將範圍廣泛的家庭成員帶入美國。特朗普稱,他希望就重建陳舊道路、橋樑等基礎設施的計劃達成折中方案。他希望通過聯邦、州和地方政府的支出,以及民間部門的貢獻,這項立法能夠產生至少1.5萬億美元投資。

關注央行下週利率會議

英鎊兌美元周二上漲,此前英國央行總裁卡尼

稱,央行正在將注意力轉回至抑制通脹,這支撐了投資者對央行將比預期更快地約束貨幣政策的押注。

卡尼在講話中稱,民間部門「正逐漸增強」,看似未來幾年薪資增長將加快,有助於該央行回到抑制通脹這一更慣常做法上。英國央行曾暗示,在薪資壓力增長前不太可能進一步升息。下周英國央行將要進行今年第一個利率決定,同時亦會發佈季度通脹報告。

技術走勢所見,相對強弱指標及隨機指數已自低位出現回升,或見英鎊兌美元短期仍有上行動力。下方支持先看1.40及1.3820,關鍵則在25天平均線1.3780,只要後市未有跌破此區,料英鎊兌美元近兩個月以來的走強格局仍會保持。至於向上阻力位預估在1.4280,進一步料為200周平均線1.4380及1.45水平。

今日重要經濟數據公佈

20:30	美國	1月Challenger企業計劃裁員人數,前值32,423人 初請失業金人數(1月27日當周),預測23.8萬人,前值23.3萬人 初請失業金人數四周均值(1月27日當周),前值24.0萬人 續請失業金人數(1月20日當周),預測192.8萬人,前值193.7萬人 第四季非農單位勞工成本初值,預測0.8%,前值-0.2% 第四季非農生產率環比年率,預測1.0%,前值3.0%
21:30	加拿大	1月經季節調整Markit製造業採購經理人指數(PMI),前值54.7
22:45	美國	1月Markit製造業採購經理人指數(PMI)終值,前值55.5 12月建築支出月率,預測0.4%,前值0.8% 1月供應管理協會(ISM)製造業指數,預測58.8,前值59.3 1月供應管理協會(ISM)製造業投入物價分項指數,預測68.0,前值69.0 1月供應管理協會(ISM)製造業就業分項指數,預測57.0,前值58.1 1月供應管理協會(ISM)製造業新訂單分項指數,前值67.4
23:00	美國	