

割房盤食滯 樓市響警號

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)有代理行最新研究報告指出,新盤A類單位(面積少於430方呎)累計貨尾比例22%,已近7個季度新高。隨着樓價越扯越貴,近年升幅跑贏大市的細單位價格越來越難負擔,加上大量公私營房屋供應,有業界預測未來一房或開放式單位將臨滯銷。

美聯集團董事總經理黃子華表示,發展商近兩年積極開盤,市場由中小型樓盤主導。雖然發展商有提供按揭計劃協助上車,但近年由於中小型單位供應持續增加,上車盤需求已逐漸下降。而且,今年市場亦會有更多中小型單位推出,令一房或開放式的單位有機會囤積,發展商之後推盤或會求量不求價。

佔比持續增 累積逐季升

中原地產研究部亦有一項研究指,由2015年第3季起計,截至2017年第4季,於一手私人住宅市場中選取81個主要項目,統計發現A類單位累計有12,231個,佔各類單位總數26%,較上季23%佔比為高。當中,近三個季度A類單位累計推盤量增加3,638個。

截至去年第四季,新盤A類單位累計吸納有9,502個,按季增加841個,反映市場仍然對細單位有需求。不過,同季新盤A類單位累計貨尾量升到2,729個,比例升到22%,比例是7季新高。而A類單位累計貨尾數字連續3季顯著上升,貨尾增加1,865個,貨尾比例升12個百分點。

黃良昇:部分新盤惜售過貴

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇解釋指,其實多個新盤細單位貨尾均降,而新增貨尾集中於數個項目,原因不外乎惜售或定價過高所致。

雖然預測細單位需求下降,但黃子華指,環球資金仍然充裕,若果股市在高位有波動,投資者資金有機會轉向樓市。另一邊廂,「白居二」恒常化或會帶動中小

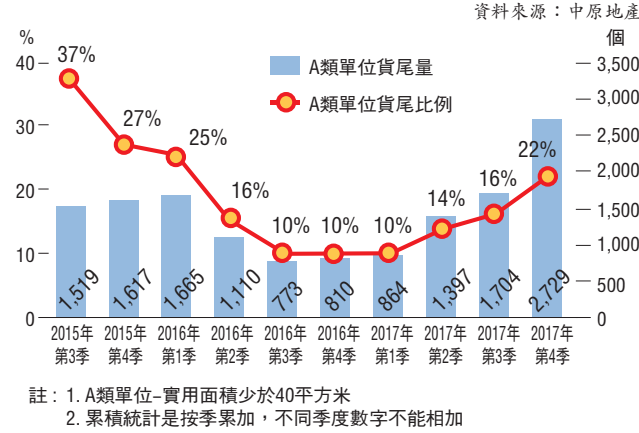
型單位樓價升幅,居屋業主騰出單位後轉投私樓市場,或將導致今年中小型單位出現搶購潮。

黃子華看好今年本港樓市,料樓價再升5%至10%,原因是香港樓市無特別負面因素,而預測美國最多只會加息四分一至半厘,故息口因素不會令樓市出現轉向。他又認為,政府放寬退稅期對換樓人士有正面作用。至於豪宅市場,他預料會有半成至一成升幅,估計今年豪宅呎價繼續創新高。

美聯財案樓市不減辣

他期望月底公佈的財政預算案不再有加

A類單位一手私人住宅貨尾量及貨尾比例(累積統計)



有業界認為,雖然預測細單位需求下降,但若股市在高位有波動,投資者資金有機會轉向樓市。記者劉理建攝

MALIBU 白石角項目3月出擊



會德豐黃光耀(左二)表示,旗下日出康城VA期命名為MALIBU。記者蘇洪鏘攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏘)狗年伊始,兩個大型新盤蓄勢待發爭取3月推售。會德豐地產旗下將軍澳日出康城項目組合「OEAST」的第VA期取名為MALIBU,並已獲批預售,最快下月開售。至於嘉華於大埔白石角項目亦有望短期內獲批預售,同樣最快下月推售。

黃光耀:有興趣購海航啟德地

會德豐地產常務董事黃光耀表示,MALIBU剛獲批預售,售樓準備中,最快下月開售,首批至少320伙。他介紹,項目提供1,600伙分層單位,間隔由一房至四房,兩房戶佔整體達六成,而一房戶佔約一成。項目定價擬參考同區近期推售項目,包括系內MONTEREY近期平均成交呎價高達2.1萬元。

展望今年樓價走勢,黃光耀預計,雖不及去年有雙位數增長,但仍有8%至10%上升空間。早前海航將旗下啟德地轉手,他稱倘對方再放售其餘啟德地,集團有興趣考慮,因為集團在同區也有土地儲備。

嘉華國際營業及市場策劃總經理(香港地產)溫偉明表示,集團狗年頭炮新盤為大埔白石角創新路項目,若短期獲批預售樓花同意書,將於3月展開銷售工作,價錢會參考大埔、上水等的二手價及近期馬鞍山新盤的價錢。該盤提供約1,220伙,包括開放式至四房戶,兩房或以下單位佔六成,最細單位面積為200多呎開放式戶。

他指,現時該區已有約2,300多伙單位建成,未來料增加6,000伙供應,雖然會造成競爭,但認為會有城市聚效應,政府亦會

增加區內基礎設施。至於集團旗下啟德項目將於今年第二季末或第三季後入紙申請預售,涉及約1,000個單位。

嘉華料填海增地較可行

被問到對下週財政預算案的期望,溫偉明認為,政府都是出「舊招」,料繼續推新居屋加大供應。土地政策方面,他認為,發展高爾夫球場及綠化土地涉及業權等問題,發展比較困難,認為填海只需要顧及填海技術達至環保,發展上相對較為可行。

他又預期,今年樓價升幅將會收窄,全年料升5%,特別是中小型住宅單位升幅會減少,主要因為要顧及上車一族負擔能力。而過去數年換樓客已儲到資金可以換樓,料3房至4房的大單位升值空間相對較大。

成交方面,南豐發展於筲箕灣香島於新春期間售出兩伙,其中一伙為高層四房單位,面積1,188方呎,成交價3,560萬元,呎價29,966元,創項目分層實用呎價新高。另外,帝國集團及麗新發展合作於將軍澳藍塘傲昨新增「金狗迎春賀年利是」優惠,凡於2月25日至4月30日期間選購指定單位,可獲18,800元至38,800元折扣。

愛炫美單位加價5%

長實地產投資董事郭子威表示,有見荃灣海之戀·愛炫美銷情加快,2月25日起該盤第1座B單位會加價5%,並會計劃調整其餘未售單位售價,加幅預期逾10%,目前該盤尚餘約100伙,主要為四房戶,呎價18,000至22,000元。

匯金天下
First Gold
福而偉金融控股集團成員

分析師 車麗萍

美元強勢 黃金震盪下行

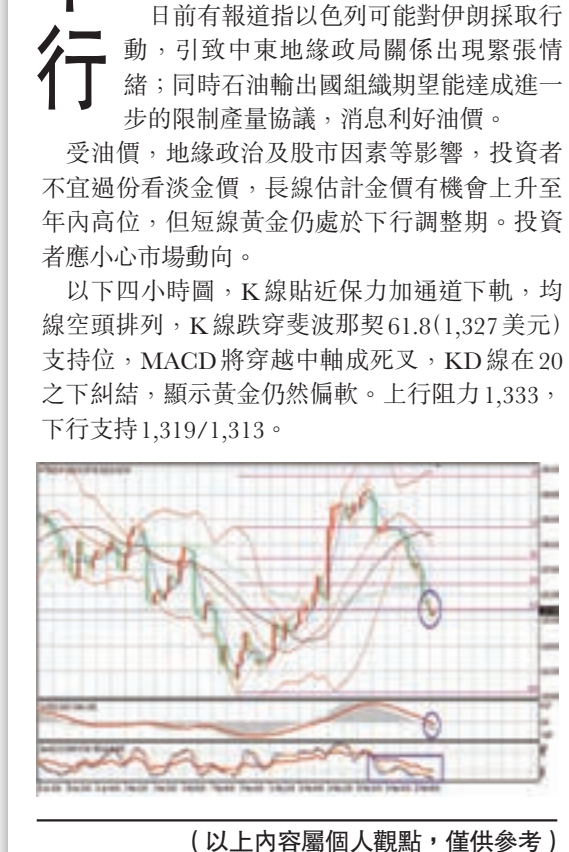
周一(19日)開市後,美元指數從三年低位88.253反彈。市場對美國3月份加息的預期升溫,美元匯價走強,投資者趁低吸納,美元指數(20日)最高見89.716。金價獲利回吐,由周一(19日)開市價1,347.2續步向下,周二(20日)最低見1,329.9,黃金多頭走勢已放緩。(20日)美國10年期債券收益率曾升至2.928%,觸及四年高位。本周市場關注美聯儲將公佈的1月會議記錄以及2018年中期貨幣政策報告。投資者也將聚焦在多位美聯儲局官員的講話,若官員發表鷹派言論,將可能對金價走勢有負面影響。

另外據引述,周二晚上(20日)特別檢察官穆勒在「通俄門」調查中提出新的指控,指控Van Der Zwaan在2017年11月就烏克蘭工作向FBI彙報時說謊,涉嫌誤導調查。美元指數DXY也受影響曾一度大幅下挫,黃金隨即由1,335短線上升至1,342.5,升幅逾7美元。及後美元回復強勢升穿阻力位,高見89.92,美元兌日元、英鎊和歐元匯率均走高,金價轉弱跌穿1,330關口,持續尋底。(20日)美股開市走低,收市報24,964.75,下跌254點,避險情緒亦未能成為黃金的支持。

日前有報道指以色列可能對伊朗採取行動,引致中東地緣政局關係出現緊張情緒;同時石油輸出國組織期望能達成進一步的限制產量協議,消息利好油價。

受油價,地緣政治及股市因素等影響,投資者不宜過份看淡金價,長線估計金價有機會上升至年內高位,但短線黃金仍處於下行調整期。投資者應小心市場動向。

以下四小時圖, K線貼近保力加通道下軌,均線空頭排列, K線跌穿斐波那契61.8(1,327美元)支持位, MACD將穿越中軸成死叉, KD線在20之下糾結,顯示黃金仍然偏軟。上行阻力1,333,下行支持1,319/1,313。



大跌過後 新興市場反彈潛力大

投資攻略

全球市場經歷農曆年前的大幅度回調震盪後陸續出現反彈,不過早前的急跌確實影響投資者持股信心,市場更頻頻出現轉淡的說法。但觀察過去歷史經驗,股市總會有一段時間後遭遇較大的回調,自2000年以來,美股大跌後,新興與成熟市場主要股市的反彈不一,但不論短期或中期多出現上漲表現,其中又以新興市場表現更加突出,後一年平均漲幅近3成,加上目前新興國家經濟持續升溫,急跌後不失為佈局的好時機。

■鉅亨網投顧

農曆年前美國道瓊斯工業指數歷經暴跌,引發全球股市調整,但觀察景氣領先指標,最新的摩根大通全球製造業採購經理人指數為54.4,顯示全球景氣正處於擴張階段,再加上歐洲、美國勞動市場持續轉佳,全球基本面仍健康無虞。而引發本次大跌的美股,也於近期止跌反彈,但短期投資者信心要快速恢復恐怕較不容易。

在向好行情中,市場短線出現大幅回調的情況並不罕見。統計2000年以來,美股出現過21次單周下跌超過5%的走勢,而當美股急跌後,未來1年全球股市大都呈現上漲,其中又以新興股市表現最佳,平均漲幅達29%,優於成熟市場的14.4%,即使是短線的1個月、3個月,各市場也多上漲以對。

已開發國家景氣回升推動內需

鉅亨基金交易平台總經理朱挺豪表

示,全球資產的快速調整不免造成投資者恐慌,但觀察目前全球的經濟數據,屬於已開發國家的歐洲、美國,失業率持續下降,勞動市場景氣熱絡,有利內需消費成長;新興市場的中國與印度,持續維持6%以上的高速經濟成長,再加上原物料價格回穩,使得巴西與俄羅斯走出衰退。

綜合以上,無論是已開發國家還是新興市場目前皆處於經濟向上的階段,基本面維持健康。

朱挺豪針對投資佈局指出,就根據過往經驗,當股市遭遇不理性的急跌後,反倒提供了投資者進場撿便宜的機會,再加上目前全球經濟數據健康無虞,建議投資者可趁

急跌後主要成熟與新興市場表現(%)

市場	1個月	3個月	6個月	1年
巴西	1.8	10.4	21.5	47.4
俄羅斯	2.7	8.2	19.2	44.5
印度	-0.6	4.3	10.7	28.1
中國	1.0	8.1	10.9	23.1
新興市場	1.3	6.3	12.9	29.0
美國	2.7	4.7	7.0	15.2
歐洲	2.3	2.7	2.8	8.1
日本	-0.6	-2.1	-1.6	-3.2
成熟市場	2.3	4.2	6.0	14.4

資料來源:彭博,資料日期:2000/1-2018/1,鉅亨基金交易平台整理(各市場皆使用MSCI指數,急跌指美股單周跌幅超過5%)

此次資產價格調整,逢低分批佈局,其中又以經濟展望亮眼的新興市場最值得關注。

美債收益率上升支撐美元

金匯出擊

英皇金融集團 黃美斯

美元周三上漲,市場關注焦點轉向美國聯邦儲備理事會(FED)上次政策會議的記錄,以期從中尋獲有關將來美國貨幣政策收緊步伐的線索。美元指數逼近90關口,進一步脫離上周五所及三年低位88.251。非美貨幣普遍下跌,因美國公債收益率上漲支撐美元,市場正留意着美國10年期公債收益率的門檻3%,上一次收盤站在該水平上方還要追溯到2013年12月;如果達到這個水平,市場上風險偏好或將大幅下降。美國公債收益率周二上漲,指標10年期公債收益率徘徊在四年峰值附近,因投資者為本周巨量公債供應預留空間。美國財政部周二發行了1,790億美元的債券,籌資資金充實國庫,三個月和六個月的國庫券中標收益率更是創下2008年以來的新高。

澳元小跌 短期升息機會微

澳元兌美元周三小跌,此前公佈的薪資數據平淡,凸顯出馬上升息的可能性微乎其微。澳元兌美元跌至0.7850水平附近。備受期待的澳洲薪資報告僅有些微驚喜,增幅為2.1%,僅略高於市場預估的成長2.0%。民間部門年度薪資增幅1.9%,遠低於澳洲央行日前提出的合理目標3.5%。技術圖表所見,倘若以去年12月低位0.7501至今年1月高位0.8136的累計漲幅計算,61.8%的回調水平將會看至0.7744。250天平均線

0.7720亦料為支撐依據,至於關鍵則回看去年12月險守着的0.75關口。上方阻力預估在25天平均線0.7950及0.80關口,下一級參考今年高位0.8136。

美元兌加元走勢,匯價此前多日低探至1.2350附近,但一再未能向下作出明確破位後,至近期出現顯著反彈,似乎有着築底的初步跡象。由於MACD已升破訊號線構成黃金交叉,示意美元兌加元短期傾向延續反撲。預計上探首個阻力將為200天平均線1.2710;美元兌加元在去年第四季已曾衝擊此指標,但未有闖過此區,如今若可再探此指標,甚至一舉突破,料更為鞏固美元的反彈態勢,下一級看至1.28及250天平均線1.2860水準。至於下方支持將回看1.2550及1.2420,估計較大支撐則在1.2350水平。

■美元昨上漲,市場關注聯儲局政策會議記錄。

資料圖片

今日重要經濟數據公佈

17:00	德國	2月Ifo商業景氣判斷指數,預測117.0,前值117.6 2月Ifo商業現況指數,預測127.0,前值127.7 2月Ifo商業預期指數,預測107.9,前值108.4
	意大利	12月經季節調整工業訂單月率,前值0.3% 12月未經季節調整工業訂單年率,前值8.9% 12月經季節調整工業銷售月率,前值1.3% 12月未經季節調整工業銷售年率,前值5.1%
19:00	英國	2月工業聯盟(CBI)零售銷售差值,預測正13,前值正12
21:30	美國	初請失業金人數(2月17日當周),預測23.0萬人,前值23.0萬人 初請失業金人數四周均值(2月17日當周),前值22.85萬人 續請失業金人數(2月10日當周),預測193.3萬人,前值194.2萬人
	加拿大	12月零售銷售月率,預測0.2%,前值0.2% 12月扣除汽車的零售銷售月率,預測0.3%,前值1.6%
23:00	美國	1月領先指標月率,預測0.7%,前值0.6%