

MALIBU 加推 周六日賣 750 伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)會德豐地產旗下將軍澳日出康城 MALIBU 昨日趁收票突破 7,000 票再度加推 250 伙, 平均呎價 19,394 元, 折實平均呎價 15,225 元, 比首張價單加價 6.1%, 367 方呎一房折實入場 559 萬元, 單位將於周日發售。換言之, 該盤於本周六、日合共推售 750 伙, 價單市值逾 80 億元。

會德豐地產常務董事黃光耀表示, 加推的 250 伙包括一房至三房及平台或天台特色戶, 面積 350 至 802 方呎, 平均呎價 19,394 元, 維持 21.5% 折扣, 折實售價 559.1 萬至 1,392.2 萬元。他稱, 計入景觀等因素, 今批單位輕微加價不足 1%, 價單市值約 28.5 億元。

加價加推 250 伙周日賣

他稱, 新加推的 250 伙將於周日推售, 主要安排于本周六首輪銷售的向隅客, 該批向隅客手持的原有登記將於周日早上再進行抽籤安排揀樓次序, 當日下午 3 時開始揀樓, 今批單位不安排大手客 A 組, 每人可買 1 至 2 伙。

他稱, 至昨日下午 2 時該盤已錄收逾 6,500 票, 當中逾 200 組為大手認購, 料本周五截票時最終有機會達 9,000 個至 10,000 個登記, 必創集團系內新盤收票新高紀錄。他強調, 集團仍會分階段推售 MALIBU 全盤 1,600 伙, 首階段集中推售第 2 及 3 座共 1,088 伙, 首階段尚餘 338 伙會視乎本周末銷情再決定推售策略。他又坦言, 本周末該盤

推售的 750 伙價單市值逾 80 億元, 拉近集團今年賣樓收入至少 100 億元的目標。

事實上, MALIBU 於本周六、日兩天合共推售 750 伙, 為三年來單一盤首兩日推售量最高紀錄。資料顯示, 對上一個有相若數量推售的新盤正好是貼鄰 MALIBU 並由長實發展的日出康城繳藍天, 於 2015 年 4 月 4 日首日推出 740 伙發售, 售出約 730 伙, 成為一手新例後的首日開賣銷量最高新盤, 當時繳藍天累收逾 1.6 萬票。

此外, 長實地產投資董事郭子威表示, 荃灣海之戀, 愛炫美目前可售之四房單位僅餘 14 伙, 決定由 3 月 19 日起將該批單位售價調升逾 8%。另外, 四房單位買家的優先認購車位優惠亦將於 3 月 12 日起取消。

63 Pokfulam 再沽 19 伙

成交方面, 九龍建業於西營盤 63 Pokfulam 昨日再沽 19 伙, 套現約 1.74 億元, 每伙成交價介乎 645 萬元至 1,546 萬元, 呎價 24,540 元至 33,402 元。該盤至今累售約 84 伙, 套現逾 7 億元。



會德豐地產常務董事黃光耀(左)表示, MALIBU 新加推的 250 伙單位不設大手客組別。

MALIBU 首三張價單資料

公佈日期	單位(伙)	面積(方呎)	折實平均呎價(元)	推售日期
3月1日	320	367-801	14,347	3月10日
3月6日	180	346-802	14,864	3月10日
3月7日	250	350-802	15,225	3月11日

製表: 記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)會德豐地產急不及待兩度加推日出康城 MALIBU, 更特於本周六日推售 750 伙, 為近三年罕見。究竟為何發展商如此急於出賣?

加息前趕去貨跑數

眾所周知, 今年本港銀行有機會加息, 對樓市或多或少有壓力, 而日出康城站上蓋又有多達 6,000 多伙單位供應, 單是 MALIBU 就佔 1,600 伙。難得狗年伊始只有自己一個全新樓盤面市, 反應又不錯, 肥水不流別人田, 會德豐自然趁市旺盡快去貨。

以 MALIBU 推售的 750 伙計, 價單市值已逾 80 億元, 扣除最高 21.5% 折扣, 折實價市值仍有約 63 億元。若其全數沽清, 加上今年以來出售山頂 MOVNT NICHOLSONS、啟德 OASIS KAI TAK、將軍澳 MONTEREY 及屯門 NAPA 已套逾 34 億元, 短短兩個半月會德豐地產將可套現約 97 億元, 接近今年定下的至少 100 億元銷售目標。今年往後, 集團在新盤銷售部署將加靈活, 可價量兼備。

套現迎接一眾地王

另一方面, 政府新財政年度推出不少地王, 如高鐵站上蓋商業地及山頂文輝道住宅地, 加上 9 幅啟德住宅地及港鐵上蓋項目, 不少隨時成為「百億」甚至「千億」地王, 手頭資金充足的發展商自然更有優勢。發展商現今貨如輪轉加快賣樓套現, 再將資金轉投心儀地王, 實為未雨綢繆、自然不過的行動。

美孚 7 按銀主盤反價 3%



美孚新邨面積 601 方呎單位以呎價 12,729 元易手。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)荔枝角美孚新邨有經歷七度抵按的銀主盤以反價易手。港置余柏表示, 百老匯街 21 號高層 B 室, 面積 601 方呎, 銀主早前叫價 740 萬元, 農曆新年後反價至 760 萬元, 最終以 765 萬元成交, 累計反價幅度達 3%, 折合呎價 12,729 元。土地註冊處資料顯示, 原業主自 2007 年以 208 萬元買入, 同年起至今年 2 月物業遭抵押達 7 次之多, 包括 4 次二按及 1 次三按記錄。

富善邨銀主盤呎售逾萬

另一邊廂, 大埔富善邨亦出現銀主盤, 據世紀 21

網站顯示, 善雅樓中層 10 室, 面積 381 方呎, 銀主在自由市場叫價 390 萬元放售, 折合呎價 10,236 元。據土地註冊處資料顯示, 業主於 2016 年向房委會 52.31 萬元(未補價)一手買入, 同年向工商銀行抵押貸款逾 52 萬元, 新近遭銀主收樓。

盛蒼複式升穿 2 萬破頂

二手私宅破頂個案接踵而至, 消息指, 大圍名 2 期盛蒼 3 座頂層複式戶, 面積 1,551 方呎, 以 3,300 萬元成交, 呎價 21,277 元, 呎價為屋苑首度升穿 2 萬元水平。

怡東商場地舖劈租一半

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)喜來登旺舖代理副董事總經理黃偉文表示, 銅鑼灣怡東商場地下 13 至 16 號舖連 1 樓 12 至 15 號舖由潮流品牌專門店 Twist 以接近 100 萬月租租用, 比舊租客百老匯的月租約 200 萬元下調約 50%, 與其他一線街舖租金跌幅相若。

該舖位地下面積 3,173 方呎, 一樓面積 3,050 方呎, 即合共 6,223 方呎, 呎租約 161 元。他稱, 百老匯於去年 4 月提早遷出後, 一直空

置, 去年 9 月短租予 Bauhaus 散貨, 直至農曆新年後搬出, 立即由 Twist 承租。



Twist 承租怡東商場地下 13 至 16 號舖連 1 樓 12 至 15 號舖。

匯金天下 First Gold 福而偉金融控股集團成員

市場瞬息萬變 投資者需留意消息面

上星期美國總統特朗普宣佈關稅計劃之後, 全球即陷入貿易戰的陰霾之下, 美歐亞股市下跌, 黃金由低位反彈。本周一(5日) 特朗普表示, 若能與加拿大和墨西哥達成新北美自由貿易協定, 願意向兩國豁免鋁稅徵收, 市場對貿易戰憂慮舒緩, 美元在低位回穩, 股市上揚, 金價在 1,327 美元附近受阻。

政治風險引發黃金升溫

本周二(6日) 有報道消息稱, 若針對朝鮮的軍事威脅消除, 朝鮮得到穩定及保障, 願在未來與美國就無核化提議對話; 不僅如此, 美國財長努欽突然宣佈, 將在幾週內推進對俄羅斯的制裁; 還有白宮人士變動, 因關稅計劃的經濟顧問科恩不滿關稅計劃而辭職, 科恩一直是支持自由經濟, 反對貿易保護主義; 特朗普所主導的關稅計劃持續發酵, 投資者對貿易戰憂心忡忡。市場避險情緒進一步升溫, 金價由低位 1,320 美元逐步拉升至 1,340 美元。

數據消息面成金價轉捩點

這星期對於投資者來說是非常關鍵的一周, 特朗普關稅政策、意大利議會選舉、德國組閣、歐央行議息、美國非農報告、美聯儲票委發言, 將會在未來一段時期內對黃金的走向起決定性影響。現時全球黃金價格都受制於美元走勢, 金價一直處於 1,300 至 1,366 區間整固, 相信金價若突破任何一方的支持位或阻力位, 將誘發強勁單邊走勢。本周三(7日) 公佈的 ADP 就業資料被市場視為「小非農」, 視為周五非農數據的前瞻性指標。另外, 美聯儲將公佈經濟狀況揭皮書, 是美聯儲制定貨幣政策的重要依據。3 月份美聯儲 FOMC 將公佈利率決議及政策聲明, 可能是黃金走勢的轉捩點。

美元走弱、美國 10 年期債券收益率下降, 加上市場上有太多不確定的因素, 投資者宜做好風險管理。截稿前黃金從 1,340 回落至 1,335 附近, 預計本行情會較為反覆, 建議投資者嚴格執行止盈止損, 不要因小失大, 宜順勢而為。現時日線圖觀察, 金價在 1,332 大多數均線之上, 漲勢依然, 上行阻力 1,340/1,348, 下行支持 1,328/1,317。

(以上內容屬個人觀點, 僅供參考)

盈利動能強 逢低買進科技股

投資攻略
美股去年第四季已有九成多企業公佈財報, S&P 500 成份股的盈利年增長率為 16.1%, 約 74% 企業盈利優於預期, 其中以能源、原材料、電信及資訊科技等表現較佳, 盈利年增長率分別為 111.5%、39.8%、36.4% 及 20.5% (資料來源: Bloomberg, 2018/3/2)。凱基投信認為, 科技股財報多優於預期, 產業盈利動能仍強, 逢回就是加碼佈局的良機。

凱基投信

凱基雲端趨勢基金經理人徐焯岸表示, 科技股各產業群財報表現多整齊亮眼, 其中半導體業的盈利年增長率高達 49%。花旗研究預測, 資訊科技業今年將提高資本支出 16%, 達 876 億美元, 重點在半導體設備、網路軟體與服務。

AI 相關半導體市場規模料速增

徐焯岸表示, 半導體產業展望佳, 除了既有智慧裝置、資料中心等應用, 包括物聯網、車聯網、AI 等新發展趨勢,

都是半導體產業維持良好成長的驅動力, 其中與 AI 相關的半導體市場規模預計將在五年後擴增 10 倍至 330 億美元 (詳附表), 另外, 半導體廠加大投資、製程升級, 亦有利於增添半導體設備未來成長動能。

徐焯岸表示, 美國稅改對科技股的影響, 以海外匯回資金為主要貢獻, 統計標準 500 指數成份企業中, 科技公司擁有高達 60% 的現金存於海外, 在一次的現金匯回稅率由 35% 大幅降至 15.5% 後, 有利於科技業將海外現金匯回, 做為包括股票回購、增發股利、汰舊換新設備及增蓋新廠等用途, 除有利提升科技業企業獲利, 亦看好科技股本益比有上調空間。

AI 相關半導體市場規模將加速擴增

年度	市場規模
2017	30 億美元
2018	60 億美元
2019	120 億美元
2020	190 億美元
2021	260 億美元
2022	330 億美元

貿戰陰霾 加元持續受壓

金匯出擊 英皇金融集團 黃美斯

環球股市與美元周三下滑, 美國白宮一名主張自由貿易的重要官員宣佈辭職, 令人擔心總統特朗普將推進鋼鋁關稅計劃並可能引發貿易戰。美國白宮國家經濟委員會主任科恩(Gary Cohn)周二宣佈將辭職。科恩原是一位華爾街銀行家, 他反對特朗普對進口鋼鋁徵收高額關稅的計劃。在地區緊張情勢感覺有所減輕的情況下, 韓股逆勢上漲 0.3%, 此前在周二有消息稱, 韓國將與朝鮮舉行逾 10 年來的首個峰會。朝鮮會談的消息出爐後, 不少市場的風險胃納回升, 但科恩辭職消息又重新打壓了市場情緒。美元兌日圓承壓, 接近周五觸及的 16 個月低位 105.24 日圓。美元兌瑞郎跌至 0.9360 瑞郎, 歐元兌美元升至 1.24 美元上方。

在主要貨幣兌美元均呈普遍上升的背景下, 這一邊廂, 加元卻告下跌, 因科恩辭職被視為提升了美國退出北美自由貿易協定(NAFTA)的可能性。周一美國貿易代表萊特希澤表示, 重新協商該協議的時間已經非常短, 再次引發美國尋求與其貿易夥伴簽署雙邊協定的可能性。美元兌加元徘徊於 1.2930 水平附近, 接近周一所及八個月低位 1.3002。

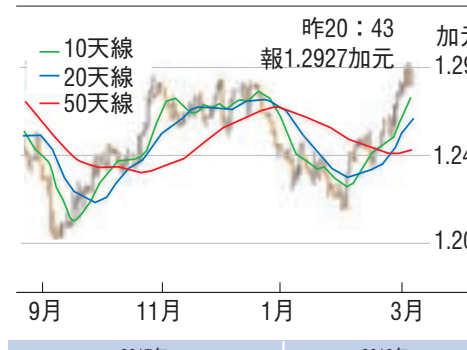
美元兌加元走勢, 由於 MACD 已升破訊號線構成黃金交叉, 相對強弱

指標及隨機指數亦見重新走高, 同時匯價已穩企在 250 天平均線上方, 示意美元兌加元短期仍傾向延續探高。預計將會先上探 1.30 關口, 進一步目標料為 1.3130, 為去年 5 月至 9 月累積跌幅的 61.8% 反彈水平; 較大阻力估計在 1.34 水平。至於下方支持將回看 250 天平均線 1.2840 及 1.28, 下一級看至 1.2680 水平。

紐元仍處探低行情

紐元方面, 技術圖表所見, 雙頂形態已成形, 預計紐元仍處探低行情。較近支持位先會留意 0.72 及 250 天平均線 0.7140。若然以去年 11 月 17 日低位 0.6781 起始的累計漲幅計算, 38.2% 及 50% 的調整水平為 0.7190 及 0.7110, 擴展至 61.8% 則為 0.7030 水平。至於向上阻力預估在 250 天平均線 0.7435 及 0.75 水平。

美元兌加元



今日重要經濟數據公佈

05:45	新西蘭	第四季製造業銷售季率: 前值 0.3%
07:50	日本	2月銀行放款年率: 前值 2.4% 前周日本投資外國債券: 前值買超 2,013 億 前周外資投資日股: 前值賣超 536 億 1 月未經季節調整流動賬平衡: 預測 3,100 億, 前值 7,972 億 第四季國內生產總值(GDP)環比年率修訂: 預測 0.9%, 前值 0.5% 第四季國內生產總值(GDP)季率修訂: 預測 0.2%, 前值 0.1%
08:01	英國	2月 RICS 房價差值: 預測正 7, 前值正 8
08:30	澳洲	1 月商品服務貿易平衡: 預測 3.00 億盈餘, 前值 13.58 億赤字 1 月進口月率: 前值 6.0% 1 月出口月率: 前值 2.0%
13:00	日本	2月服務業景氣判斷指數——經濟觀察者調查: 前值 49.9
14:45	瑞士	2 月未經調整失業率: 前值 3.3% 2 月經調整失業率: 預測 3.0%, 前值 3.0%
15:00	德國	1 月工業訂單月率: 預測 -1.6%, 前值 +3.8%
20:45	歐元區	3 月歐洲央行再融資利率: 預測 0.0%, 前值 0.0% 3 月歐洲央行存款利率: 預測 0.4%, 前值 0.4%
20:30	美國	2 月 Challenger 企業計劃裁員人數: 前值 4.4653 萬人
21:15	加拿大	2 月房屋開工年率: 預測 21.66 萬戶, 前值 21.62 萬戶
21:30		1 月建築許可月率: 預測 1.3%, 前值 4.8% 1 月新屋價格月率: 預測 0.1%, 前值持平
	美國	初請失業金人數(3 日當周): 預測 22.0 萬人, 前值 21.0 萬人 初請失業金人數四周均值(3 日當周): 前值 22.05 萬人 續請失業金人數(2 月 24 日當周): 預測 192.1 萬人, 前值 193.1 萬人