

# 雲端呎價 4.28 萬 九肚新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏘) 港元1個月拆息升至1.30732厘的十年新高,無阻一二手樓盤呎價創新高。新鴻基地產旗下沙田九肚雲端昨以1.62億元售出House Premier 6洋房,呎價達42,891元,成交金額及呎價均創項目新高,呎價更創九肚山新高。與此同時,屯門公屋首度升穿「4球」(即400萬元),市場高燒不退。

■九肚山雲端  
香港文匯報記者劉國權攝



新地於沙田九肚的雲端早前推出House Premier 6洋房招標,並於周三截標,昨落實以1.62億元成交,面積3,777方呎,並有兩個車位,呎價42,891元,成交金額及呎價均創項目新高,呎價更創九肚山新高。若買家提前成交可獲5%優惠及新地回贈28.8萬元。

此外,恒地長沙灣的曉尚昨日以1,028.6萬元售出最後一伙,為35樓B室,面積471方呎,呎價21,839元,全盤138伙亦告清袋。

## 保利周日售龍譽27伙

其他新盤方面,保利置業旗下的啟德龍譽昨晚加推98伙,並於周日發售27伙。保利置業(香港)市場銷售部主管高濤華表示,加推單位比上一批加價10%,而周日發售的27伙,包括一房戶至低座複式戶,定價由869萬元至3,768萬元,平均呎價31,608元,折實平均呎價為26,280元。目前該盤尚有133伙未出價單,計劃待現樓才推售。

一手熾熱,二手同樣高燒,據土地註冊處資料顯示,屯門田景邨田裕樓高層23

室,面積443方呎,剛以405萬元(已補價)易手,折合呎價9,142元。是次造價刷新屯門公屋新高,迅速打破本月初同屋邨錄得的400萬元(已補價)舊紀錄。

## 屯門公屋突破「四球」

原業主於2014年以188萬元(已補價)買入,持貨4年間物業升值逾1倍。

至於同區亦有車位新高價易手,美聯陸家民表示,屯門聚康山莊下一個單號車位,獲一名同屋苑業主以約130.5萬元承接自用,屬屋苑新高。原業主於2012年11月以約34.5萬元購入車位,升值約2.8倍。

另外,同屬新界東地區,中原陳偉業表示,東涌映灣園16座高層G室銀主盤,面積756方呎,以900萬元沽出,創同類型3房單位新高,折合呎價11,905元。銀主盤也燒着,市場消息指,深井錦皇居2座低層A室銀主盤,面積775呎,連同一個車位,作價1,190萬元沽出,折合呎價15,354元,樓價及呎價同創屋苑歷史新高;不過撇除市值逾百萬元車位的,則呎價略減。

## 按揭熱線

網絡按揭轉介首席副總裁 劉國園



## 定息按揭告終 加息前攻略

繼早前兩大銀行宣告終止定息按揭計劃的申請後,再有三間銀行宣佈跟隨。換言之,由下個月起新造按揭只能選擇拆息按揭計劃(H按)或最優惠利率按揭計劃(P按)。回顧是次定息按揭戰,高峰期有超過八間銀行參與,而根據金管局2月住宅按揭統計調查結果所見,定息按揭計劃的使用比例大躍進至27.6%,創下有紀錄以來的新高。不過隨着拆息上升,港匯轉弱,銀行結餘減少等因素,銀行已陸續暫停有關計劃。

定息按揭計劃之所以受業主歡迎,主要是其首年息率比H按及P按更低,其後息率亦見合理,加上香港加息預期升溫,對業主來說定息按揭計劃比其他按揭計劃更見保障及優惠。事實上,過往銀行推出定息按揭計劃時,其息率一般會較H按為高,因此選用定息按揭計劃的比例不多。是次定息按揭戰銀行不斷將優惠加碼,更趕上甚至超越H按提供的優惠,扭轉了整個按揭市場的常態,對業主來說無疑是一個好消息。不過,由於美國已經加息六次,累計加1.5厘,對銀行來說,始終有一定的加息壓力,加上近期拆息上升,反映銀行變相資金成本變高。因此,從銀行暫停定息按揭計劃的申請可見,此乃銀行為上調拆息的其中一個轉捩點,為未來的加息及政經不穩定性作準備。

## 審視轉按時機

近期拆息持續偏高,4月26日的一個月銀行同業拆息報1.31%,如選用現時市場上普遍的拆息按揭計劃(H按),已突破封頂位水平,其鎖息上限普遍為大P-3.1%或細P-2.85%,則實際供款利率為2.15%。如香港銀行宣佈加息,最優惠利率(P)亦會向上調整,屆時無論以H按或P按供樓的人士支出亦會有所增加。筆者建議,如早兩年選用較高利率按揭計劃的人士應盡快轉按,即使以現時來說供款利率仍處於封頂位水平,但業主可享受額外的現金回贈及較低利率的按揭計劃,當未來拆息回落時更能享受其息差的分別。

香港未來息口的方向必然向上,銀行始終亦會跟上全球加息的步伐,市民已有充足的加息準備,加上剛性需求殷切,相信對樓市的衝擊十分有限。唯早前選用發展商按揭計劃的人士應留意加息後的供樓負擔,如過罰息期應盡快轉按至銀行。筆者預料,香港銀行或將於下半年啟步加息,整年香港有機會加息一至兩次,每次25至50點子。

## 陳啟宗:港難低樓價

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 恒隆系昨日舉行股東周年大會,恒隆地產(0101)董事長陳啟宗會後表示,本港缺乏土地,市場資金充裕,很難成為低樓價地方。不過,細價樓最好不要急升,否則對市民生活有很大影響。

對於將粉嶺哥爾夫球場改劃作住宅用地的意見,他形容這問題「好敏感」,認為不少國際企業高級管理人員都愛打高球,當局亦應考慮附近是否有足夠住宅配套。不過,他反問,隨着本港與深圳融合,港人能否上內地打高球,亦可討論。

## 內地商場受惠復甦

內地市場方面,他指出內地零售近年正復甦,相信集團於內地的商場定當受惠;又認為倘能做好商業配套,定可帶動周邊住宅樓價。

## 正利控股擬變地產商



正利控股主席吳彩華(左)、永成地產投資經理蔡仁輝(右)。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 香港樓市興旺,吸引不乏國外財團「漏夜趕科場」。正利控股(3728)早前宣佈入股3.5%於永成

地產旗下深水埗大南街項目。公司主席吳彩華昨日強調,今次是公司首次進行地產投資業務,屬「小試牛刀」。

## 入股大南街盤「小試牛刀」

正利控股與永成地產昨日宣佈已簽署合作框架協議,購入「AVA系列」中深水埗大南街項目的股份,入股3.5%,初步投資額約1,000萬元。地盤原為深水埗大南街222至226號,發展商最近再擴大收購範圍,地段擴至218至226號。

永成地產投資經理蔡仁輝表示,該項目總投資額5億元至6億元,最快下半年可以發售,會與

建單幢式住宅,主打細單位。吳彩華強調,今次合作是想吸收經驗,由建築商變地產商不能一步登天。

正利控股於香港經營承建商業務,吳彩華表示,公司未來於合作項目上會更多參與建築業務,利用本身知識給予意見去進行投標,在成本控制上取得優勢,提高盈利。

## 吳彩華:暫無意買樓收租

吳彩華又指,會多個渠道發展地產投資業務,包括參與市建局項目及與其他地產商合作等,但暫時未考慮購入收租物業。

# 天然資源第二季行情看好



今年4月以來受到中東局勢緊張影響,支撐布蘭特原油價格升至每桶70美元以上,MSCI能源類股指數漲幅也達8.8%。展望第二季,地緣動亂升溫且進入夏季用油旺季,油價與能源類股將可望受惠;另外中國景氣也保持熱度,礦業類股將有正面表現,投資者可把握本季資源基金行情。

## ■國泰投顧

敘利亞產油量雖少,但境內有重要原油運輸管線,且其國內局勢會影響到周邊其他產油國。4月6日該國首都大馬士革東部的度瑪城鎮發生生化武攻擊,造成數十人死亡。隨後美、英、法於4月13日對敘利亞政府的生化武研究及儲藏設施發動導彈攻擊,近期緊張局勢雖緩解,但後續衝突仍有升級可能。

## 中東地緣動亂未止

另外伊朗與西方六國的核協議將於5月12日到期,特朗普已於2月表態不續簽,法國總統馬克龍於4月24日雖建議以新協議來包含舊協議,但美國與伊朗

是否同意變數仍大。若美國決定不續簽核協議,而改對伊朗重啟禁運,將大幅縮減伊朗原油出口量。而在葉門,由伊朗支持的胡塞武裝組織,近半年數度以火箭彈襲擊沙特阿拉伯首都利雅德,兩國軍事衝突機會會升高。

由於沙特阿拉伯與伊朗分別是油組第一大及第三大產油國,若受戰亂干擾短期供應恐大幅減少,加上進入夏季用油旺季,油價及能源類股上漲幾率大。

中國是全球基本金屬的消費大國,原本市場擔憂,中國今年經濟有減速風險,其中製造業及營建業活動衰退,恐

## 中東地緣衝突升溫幾率增加

國家	地緣政治事件
敘利亞	發生生化武攻擊後,美歐聯軍進行空襲,後續可能演變成美俄衝突
伊朗	美國特朗普政府表明,5月12日伊朗之前與西方6國的核協議到期後將不再續簽,伊朗有可能重啟核武試驗,與中東其他國家衝突或升溫
沙特阿拉伯	葉門叛軍攻塞武裝組織近期數度以火箭彈襲擊沙國

資料來源:國泰投顧整理,2018年4月16日

不利鋼鐵、銅等需求。但第一季包含官方製造業PMI、固定資產投資中的房地產建設,均顯示中國景氣未如期降溫。

在3月冬季限產政策結束後,工廠陸續復工,需求提升帶動基本金屬價格上漲,有利礦業類股表現。雖然中美正在進行貿易角力,但如IMF、世界銀行等機構皆預期最終較有可能以協商和解決,對原物料實際需求影響有限。整體而言,中國經濟近期仍維持穩健發

展,將支撐基本金屬需求。下半年需留意景氣走勢

展望2018年下半年,全球經濟仍呈現正向成長,惟國際金融市場變數增多,如美中貿易摩擦、各國央行貨幣政策轉趨緊縮,以及地緣政治衝突等,有可能抵消景氣上升動能。

另外在礦業方面,目前市場預期下半年各主要礦商的供給將持續增加,需留意可能對礦業類股帶來壓力。

## 美債收益率向好支撐美元

### 金匯出擊

英皇金融集團 黃美斯

## 美元兌日圓處超買區域

美元兌一籃子貨幣周四交投在三個半月高位附近,受到美國公債收益率上升的激勵。美國10年期公債收益率本周為四年來首度升破3%關口。10年期美債收益率周三創下四年新高3.035%,因投資者擔心公債供應增多及油價上漲帶來通脹壓力。若10年期美債收益率升至3.041%上方,將創下2011年7月以來最高水平。美債收益率最近跳升,已經導致美日利差和美德利差進一步擴大,利好美元,導致日圓和歐元下跌。美元兌日圓創下兩個半月高位至109.40日圓上方。4月迄今,美元兌日圓累計上漲2.8%,有機會創2016年11月以來最大單月漲幅。

日本央行將於周五公佈利率決議及政策聲明,市場普遍預期此次的日本央行會議不會有重大變化。日本央行行長黑田東彥周一接受CNBC採訪時,日本央行必須繼續「非常強有力的寬鬆貨幣政策」,直到達到2%的通脹目標。

他希望在2019財年實現這一目標。而今次會議的一個焦點或許是央行新任副行長若田部昌澄將如何投票。



圖為日本貨幣。資料圖片

## 匯金天下



福而偉金融控股集團成員



高級分析師 文翼

## 黃金走弱關注防守線

近期,貿易戰、地緣政治局勢緩和,美國利率走高,美元大幅上漲,空頭借機發力將金價推低至1,320美元/盎司下方。因美債收益率上漲,推動美聯儲加息預期,提振美元令黃金連續下探。本周重點關注美國發佈的GDP數據,若數據上漲意外驚喜,料金價進一步下滑。當下金價持續走弱,投資者對黃金ETF興趣依然不減,若重要關口1,300美元/盎司不被擊穿將還有反攻機會。

最新美國SPDR Gold Trust黃金ETF持倉量至871.2噸,本月止淨增25.08噸,4月26日增持5.31噸。周三有消息稱,伊朗核協議再度升級,美法總統會晤,雙方重啟對伊朗核協議談判,特朗普態度強硬,伊朗毫不示弱,令全球地緣政治局勢緊張程度加劇,伊朗和美國未來行動陷入不確定性。另有媒體報道,繼中興之後,美國政府又想對華為動手,美國司法部開始調查華為是否違反美國對伊朗的制裁向伊朗提供設備。目前金價短期出現調整回落,但黃金ETF投資興趣不減,因貿易戰、地緣政治局勢仍存不確定性,對黃金有支撐。

近日美國國債收益率集體攀升,2年期國債收益率接近2.5%,為2008年9月來最高水準;5年期國債收益率報2.838%,為2009年8月來最高水平;7年期國債收益率報2.982%,刷新七年來新高;美國10年期國債收益率報3.02%,刷新2014年1月以來新高;30年期國債收益率報3.207%,接近2個月來最高水平。美債收益率攀升提振了美元,引發市場對通脹加速的疑慮,美元、實際收益率同時走高意味著金融環境將收緊,就此基金經理們認為鮑威爾將採取漸進性加息的政策,風險偏好轉向投資美元。

技術分析,國際黃金連續多日走軟,仍在盤整區間震盪,目前金價在盤整中樞1,334美元下方,表明市場走勢較弱。日線圖,BOLL通道擴張;4小時圖,金價BOLL通道收窄,短期有反彈震盪的要求。黃金分割圖上,金價關鍵阻力在1,333-1,341美元區間;關鍵支撐在1,316美元,進一步支撐在1,300美元,此位為盤整區間最後防守區,一旦擊穿趨勢將走壞。

(以上內容屬個人觀點,僅供參考)

## 今日重要經濟數據公佈

時間	地區	數據項目	預測值	前值
17:00	歐元區	4月商業景氣指數	1.27	1.34
		4月經濟景氣指數	112.0	112.6
		4月工業景氣指數	5.8	6.4
		4月服務業景氣指數	15.5	16.3
20:30	美國	4月消費者信心指數	-0.1	+0.1
		4月消費者通脹預期指數		16.1
		4月生產者通脹預期指數		11.5
		第一季國內生產總值(GDP)環比年率初值	2.0%	2.9%
22:00	美國	第一季國內生產總值(GDP)最終修訂初值	2.1%	3.4%
		第一季國內生產總值(GDP)消費者支出初值		4.0%
		第一季國內生產總值(GDP)隱性平減指數初值		2.2%
		第一季核心個人消費支出(PCE)物價指數初值		2.3%
23:00	加拿大	第一季個人消費支出(PCE)物價指數初值		2.6%
		第一季薪資率		0.5%
		第一季雇傭成本指數季率		0.7%
		4月密歇根大學消費者信心指數終值		98.0
23:00	加拿大	4月密歇根大學消費者現況指數		115
		4月密歇根大學消費者預期指數		86.9
		4月密歇根大學消費者一年通脹預期		2.7%
		4月密歇根大學消費者五年通脹預期		2.4%
23:00	加拿大	2月預算		1.7億盈餘
		2月財年迄今預算		83.8億赤字