

御半山折實呎價 1.52 萬 屯門新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國有機會6月再加息,本港上車盤開價依然進取。樓花期長達兩年、由新地發展的屯門景秀里御半山昨公佈推出首批118伙,平均呎價19,302元,最高折扣21%,折實平均呎價15,248元,創出屯門區開盤新高呎價,比鄰近二手屋苑呎價高出23%至45%,304方呎一房折實入場498.75萬元。該盤於明日開放示範單位予公眾參觀及收票,將分A及B組,最快下周推售。



新地張卓秀敏(右)指,御半山明日開放示範單位予公眾參觀及收票。

香港文匯報記者梁悅琴攝

御半山首張價單推出118伙,面積304方呎至455方呎,包括一房至兩房,價單售價631.3萬至924.4萬元,平均呎價19,302元,最高折扣21%,當中有三伙折實入場費低於500萬元。新地代理業務部總經理張卓秀敏表示,首張價單開價屬萬眾期待開價,與同區二手樓價比較屬合理價。此外,發展商提供最高樓價80%一按,專業人士可享最高90%一按,首兩年最優惠利率(P)減2.85厘,之後為P。

她稱,計劃明日開放示範單位予公眾參觀及收票,將分A及B組,最快下周推售,有機會首銷銷售前加推單位。

貴鄰近二手逾兩成

目前鄰近御半山的二手屋苑如景峰豪庭呎價約10,531元、怡樂花園的呎價約12,418元及偉景花園的呎價約11,046元,同系於西鐵屯門站上蓋的龍門二手呎價1.5萬至1.7萬元。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,御半山首張價單開價相比區內二手呎價如同系於西鐵屯門站上蓋

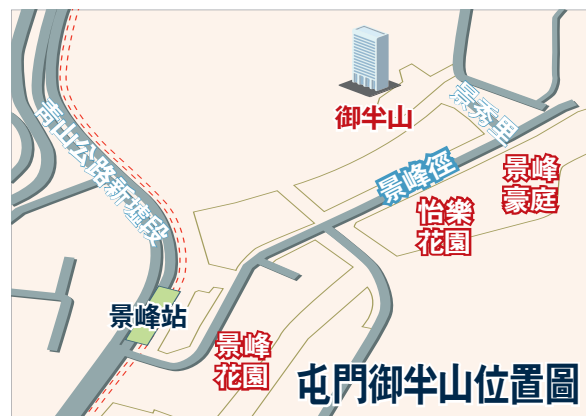
的龍門二手呎價1.5萬至1.7萬元相若,加上發展商提供高成數一按等,是次開價其實低於二手價,入場費料平絕全港,料首批認購反應相當激烈。

美聯住宅部行政總裁布少明表示,御半山開價屬貼市價,目前同區龍門二手平均呎價約1.6萬元,勢將凍結區內二手市場,5月一手市場成交量料可突破2,000宗。

資料顯示,御半山位處的景秀里地皮鄰近輕鐵站,為新地於2014年11月以10.51億元奪得,以可建總樓面逾47.56萬方呎計,每呎樓面地價2,209元,以現時開價計,相信新地獲利相當豐厚。

天璽餘貨加價逾四成

同系九龍站天璽部分餘貨再大幅加價,新地昨修訂價單,將4伙分佈於天璽的標準戶(現稱第20座1區)加價44%至47%;其中天璽85樓D室,面積1,422方呎,新定價1,048.8萬元(呎價73,757元),比2015年3月舊價7,134.9萬元,上調47%,為今次加幅最勁的單位。



屯門御半山位置圖

現崇山一手業主蝕三球

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)市區屋苑錄得罕見大額蝕讓,據土地註冊處資料顯示,黃大仙現崇山1座頂層C室複式單位,實用面積2,533方呎,最新以6,800萬元獲公司客承接,折合呎價26,846元,料需付15%之買家印花稅(BSD),即約1,020萬元。原業主於2015年以7,111.52萬元從發展商一手買入,持貨滿三年沽貨賬面損手逾311萬元。

盛滙專攻細價地舖



盛滙李根興(右)料核心區民生舖有望漲價達一成半。

香港文匯報記者蘇洪鏞攝

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)盛滙商舖基金管理行政總裁李根興表示,該基金未來力攻金額約

3,000萬元以下的地舖物業,並聚焦西環、北角、筲箕灣、深水埗、佐敦、土灣、新蒲崗、荃灣、大圍及元朗特定區域。展望今年舖市,料核心區舖位價格持平、租金止跌;屋苑鄰近的民生區舖位價可望有5%至10%升幅,租金持平。至於核心區民生舖則有望漲價高達一成半、租金漲約一成。

上輪投資回報近三成

李根興續指,該基金於2016年推出第一輪投資基金,購入19間商舖,資產總值約2.6億元,其中9間已售出的舖位平均利潤達38.8%,

倘扣除佣金、釐印、律師費等使費後平均利潤約為27%,平均持貨達11.5個月,平均租金回報約4.13%。

次輪1億集資完成

該基金剛完成第二輪集資,涉及集資額1億元,基金與投資者的比例各佔一半,投資年期為兩年,投資者涉及十多組,每組投資額均逾100萬元,包括個人投資者、家族、上市公司等。第二輪集資中,約有一半投資者來自首輪集資。李根興展望,第二輪基金有機會享雙位數回報。

長實錦田建住宅料獲批

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)長實或有關人士持有的元朗錦田北地盤,佔地17.65萬方呎,去年獲城規會有條件批准興建107幢3層高洋房,新近再入申請,在地積比率不變下,改為發展8幢4層高分層住宅,單位數量較之前多87%至200個,樓宇層數較之

前多1層,住用總樓面為14.12萬方呎。項目今日到城規會開關,由於規劃署文件不反對申請,料通過機會頗大。

項目位於元朗錦田繞道及錦泰路交界,規劃署認為有關交通、噪音及排水等方面的評估符合相關部門要求。

市建深水埗重建項目招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市建局深水埗通州街/桂林街重建項目昨日宣佈招標,5月30日截標。市建局表示,局方將邀請之前意向的38家發展商入標。

據市場傳出的招標條款,項目將來賣樓收益達1億元就必須要向市建局分紅,達樓後首5,000萬元分紅20%,其後按比例遞增至最多50%,以住宅樓面約

97,845方呎計算,即每方呎賣18,396元以上便要分紅。項目料提供約209伙,每伙面積不可少於260方呎,另半數單位面積須介乎260至480方呎。另外,項目提供約4.65萬方呎商業樓面,要交還市建局,業界人士估計,項目每方呎樓面地價約1萬元至1.4萬元,地盤估值約14.4億至20.2億元。

匯金天下
第一金 First Gold
福而偉金融控股集團成員

高級分析師 文翼

若非農薪資增長強勁 將提升六月加息預期

近幾周黃金連續走低,金價下探多頭防守線1,300美元附近,因地緣政治緩和令避險情緒消退;以及美國經濟數據向好,美聯儲最為看重的通脹指標接近目標,通脹上升促使美債收益率升破3%,美聯儲發出鷹派口氣,提振美元持續走強等諸多因素,打壓了黃金避險需求。本周重點關注美國4月非農就業報告,若非農報告薪資增長強勁,將使得6月加息概率上升。

經過幾輪交鋒後,美國總統特使、財政部長姆努欽率美代表團於5月3日至4日訪華,磋商解決貿易分歧,中美貿易開放對話儘管令局勢有緩解跡象,但雙方釋放出來的資訊仍存在一些不確定性。中東方面,總統特朗普最晚將於5月12日宣佈是否繼續履行伊朗核協議,若重啟制裁,伊朗原油供應勢必會暴挫,將波及到整個原油供應市場,因伊不不僅是中東地區重要原油產國,還是石油輸出國組織(OPEC)成員國之一。

美國3月薪資增幅好於前值;美國第一季度GDP經濟增速好於預期;美國3月核心PCE物價指數年率為1.9%,高於前值符合預期;美國3月個人支出月率為0.4%,高於前值符合預期。最新FOMC聲明稱,維持利率不變,就業增長強勁,經濟活動表現溫和,重申繼續漸進式加息是適宜的。美國經濟數據向好,通脹走強,強化了美聯儲加息預期, FOMC聲明發佈後,聯邦基金利率期貨顯示,美聯儲6月加息的概率為95%。周五公佈的非農就業報告是美聯儲最為關注的指標,尤其是薪資增長,若數據表現強勁,通脹壓力將進一步加大,將助推美債收益率上升,促使年內加息次數增多,增強了6月加息預期,從而提振美元打壓金價進一步下行。從目前來看,許多觀察家均表示今年會有四次加息,這對黃金是個好消息。

技術分析:黃金運行在多頭防守線1,300美元附近,一旦擊穿此位將會進一步下行。黃金分割圖上,金價初步阻力位在1,326美元,進一步阻力在1,341,初步支撐在1,300,進一步支撐在1,285關口。

(以上內容屬個人觀點,僅供參考)

MSCI中國A股國際通指數聚焦新經濟

伴隨A股納入MSCI新興市場指數體系腳步接近,境內基金也掀起了一波搶錢熱潮,在眾多MSCI發佈的A股相關指數中,「MSCI中國A股國際通指數」無疑是市場關注的焦點所在。4月3日剛成立的南方MSCI中國A股國際通ETF,首募13億人民幣;緊接在後的招商MSCI中國A股國際通指數基金也在4月10日結束募集,而在不足一個月的時間內,募集規模即達49億人民幣,成為年初至今中國境內首募規模最大的指數基金。而在4月底前預計還有建信、華泰柏瑞以及景順長城等基金公司計劃募集MSCI中國A股國際通相關ETF產品。

元大投信元大上證50ETF經理人陳重鈺說明,隨著這些基金開始建倉以及正式納入海外資金開始增配A股,預料增量資金將對首波入選MSCI的A股帶來正向影響。此外,內地和香港股票市場互聯互通每日額度從5月1日起擴大4倍,亦有助於A股納入MSCI後境外投資者參與A股市場。

據MSCI統計,追蹤MSCI新興市場指數相關的資金規模達2兆美元,短期資金流入約170億美元,中長期約帶來3,400億美元的增量被動資金,「MSCI中國A股國際通指數」將會是這些資金最重要的投資依據。

低估值行業有望逐步修復

A股納入MSCI新興市場指數是中國A股市場向全球資本市場開放的里程碑事件,隨著海外資金將A股納入基本持股的逐步實現,外資偏好的低市盈率藍籌,如金融、地產、生物醫藥、汽車、零售等市盈率處於歷史低位的行業,將有機會出現估值逐步修復的效應。而部分中國特色行業,如白酒、中藥、旅遊等,在A股納入MSCI後,中線投資價值會受到更多資金的挖掘。

MSCI中國A股國際通指數提供投資者重新站在官方肩膀上的投資視野,不再只著重於傳統金融股,而是在「供給側改革」與「一帶一路」兩大主軸推行,更多的是包括了大市值的醫療、工業及資訊科技等利多新興產業的行業龍頭。

前述新興產業佔整體成分股權重約為34%,有別於以往外資投資重心的富時



圖為內地某證券營業部股民關注走勢。資料圖片

美聯儲會議後美元漲勢暫歇

金匯出擊 英皇金融集團 黃美斯

歐元兌美元周四上升,脫離四個月低點,美國聯邦儲備理事會(FED)決議幾乎沒有改變市場對於今年進一步加息的預期後,美元近期的漲勢暫歇。對於美國加息速度將快於預期的觀點,以及投資者迅速回補空倉,使得美元先升於1月中以來的最高。不過美聯儲周三決定維持指標利率目標區間在1.50-1.75%不變,一如外埠普遍預期。美聯儲聲明中關於通脹的說法暗示其或將允許通脹超過2%目標,這一立場將使得美聯儲不必為回應近期通脹上升而實施更為激進的貨幣緊縮路徑。歐元兌美元回升至1.20上方,脫離周三觸及的低點1.1938。

美國非農就業數據惹關注

美聯儲政策會議結束後,市場焦點轉向周五公佈的美國非農就業數據,以期從中尋求有關美國經濟強勁程度和通脹壓力的更多線索。投資者還在等待美中貿易談判結果。美國財政部長姆努欽率美代表團於周四至周五(5月3日至4日)訪華。中國國務院副總理劉鶴將與美代表團就共同關心的中美經

今日重要經濟數據公佈

時間	國家/地區	數據項目	預測值	前值
15:55	德國	4月Markit服務業採購經理人指數(PMI)終值	54.1	54.1
		4月Markit綜合採購經理人指數(PMI)終值	55.3	55.3
16:00	歐元區	4月Markit服務業採購經理人指數(PMI)終值	55.0	55.0
		4月Markit綜合採購經理人指數(PMI)終值	55.2	55.2
17:00	美國	3月零售銷售月率	0.5%	0.1%
		年率預測	1.9%	1.8%
20:30	美國	4月非農就業崗位	增加19.2萬個	前值增加10.3萬個
		4月民間部門崗位	預測增加19.4萬個	前值增加10.2萬個
		4月製造業崗位	預測增加2.0萬個	前值增加2.2萬個
		4月政府部門崗位	前值增加0.1萬個	
		4月失業率	預測4.0%	前值4.1%
		4月平均時薪月率	預測0.2%	前值0.3%
		4月每周平均工時(小時)	預測34.5小時	前值34.5小時
		4月勞動力就業參與率	前值62.9%	
22:00	加拿大	4月Ivey採購經理人指數(PMI)	前值64.7	
		4月Ivey經季節調整採購經理人指數(PMI)	前值59.8	