

旺角凱岸最快下月登場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)啟德新地王效應,發展商爭相加價及推盤。恒基地產旗下旺角利奧坊系列第二期名為利奧坊·凱岸,恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示,該盤最快6月開售,開價會較第一期有所調升,定價將參考西九龍以至啟德新盤。系內西營盤翰林峰昨將15伙225方呎開放式單位加價16%。



恒基韓家輝(右)表示,旺角利奧坊·凱岸定價將參考西九龍以至啟德新盤。記者梁悅琴攝

韓家輝指出,利奧坊·凱岸提供514伙,一房戶佔逾60%,另有約20%多為開放式戶及10%兩、三房戶,預計6月初上載售樓書,最快6月內開售,示範單位設於中環國際金融中心,項目關鍵日期為2019年第4季,定價將參考西九龍以至啟德新盤。他表示,隨著市況上升,開價會較利奧坊·曉岸有所調升,而利奧坊·曉岸只餘下1個頂層特色戶待售,累售447伙套現逾20億元,其中特色戶最新成交呎價逾2.8萬元。

翰林峰開放戶加價16%

恒基地產於西營盤翰林峰昨將第2座其中15伙開放戶,面積為225方呎的D室加價16%,並於下周一推售第2座23伙D室。該23伙的售價由632.8萬至830.2萬元,折實價由601.1萬至788.6萬元,折實呎價由26,718至35,053元。同日,嘉華將啟德嘉匯第9座36樓A室

加價6.6%,並於周日發售。單位面積964方呎,售價3,385萬元,最高折扣13.5%,折實價2,928萬元,折實呎價30,382元。

會德豐有意NAPA加價

至於會德豐地產常務董事黃光耀表示,屯門NAPA已獲發滿意紙,本月內開始交樓,該盤分層戶尚餘39伙,受惠港珠澳大橋及大灣區等概念,加上區內基建漸趨成熟,售價料有5%至8%加價空間,而近期售出分層戶呎價約1.45萬元,至於尚餘洋房傾向招標推售。他指,該盤累售367伙,套現近27億元,包括7座洋房。同系將軍澳日出康城MALIBU昨晚公佈周日發售20伙,折實平均呎價17,615元,該盤累售1,494伙,套現135.7億元。將軍澳CAPR招標沽出3號洋房,實用面積1,988方呎,花園506方呎,售價5,050萬元,呎價25,402元。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)雄踞港島東的太古地產趁高位沽貨,繼研究出售太古中心第3及第4座甲級商廈後,昨日亦公佈計劃於今年內將服務式住宅鯉魚涌糖廠街栢舍(前稱「太古坊栢舍」)轉租為售。樓高28層的栢舍坐落於太古坊,提供111個單位,包括開放式、一房或兩房及頂層特色單位,面積約340方呎至1,140方呎,附設住客會所。據悉,該服務式住宅的大部分租約於年底到期,太古地產會待租約接近到期時推售單位。栢舍於2015年下半年入伙,當年4月首度推出單位招租時,開放式單位參考月租由3.6萬至4萬元,建築呎租75元起,一房戶參考月租由4.7萬至6.3萬元,呎租約76元起。另外,目前區內新盤如仍是樓花的君豪峰折實呎價約2.2萬至2.8萬元,而現樓CASA 880二手呎價約1.8萬元。

太地年內拆售栢舍



栢舍單位內貌。

地王效應 九龍二手價飆

香港文匯報訊(記者 蘇洪鑽)啟德地王效應令九龍住宅接連錄得高價成交。利嘉閣萬達人指,觀塘麗港城12座中層C室及D室相連戶,面積共1,209方呎,合共五房雙套間隔。原業主本月初以818萬元沽出C室單位,及後有客表示欲購相連戶,故原業主提訂,最終以1,968萬元交出出售一對單位,呎價16,278元,成交價創屋苑分層戶單一成交新高。據了解,原業主於2007年5月分別以約278萬元及426.8萬元購入C室及D室單位,現轉手賬面獲利約1,263.2萬元,賺價逾1.7倍。

何文田洋房反價1500萬

何文田錄得銀主洋房以逾億易手,市場消息指,何文田京士柏山單號屋銀主盤,面積2,333方呎,於3月由銀主推出,叫價1.1億元,最新反價至約1.25億元易手,呎價53,579元,為該

屋苑首宗呎價逾5萬元個案。據土地註冊處資料顯示,原業主於2003年以3,178.9萬元買入,及至近期由銀主接手,物業於15年間升值2.9倍。

黃大仙公屋直撲500萬

此外,黃大仙公屋直撲五球(即500萬元)成交,富誠地產鄧宇熙表示,東頭邨泰東樓中層14室,實用面積443方呎,新近以498萬元(已補價)成交,折合呎價11,241元。

yoo Residence 蝕讓

不過,港島新樓出現蝕讓個案,消息指,銅鑼灣yoo Residence低層B室,面積370方呎,以848萬元成交,呎價2.29萬元。原業主2013年以1,204萬元一手購入,賬面蝕356萬元。

另外,嘉湖山莊麗湖居單號車位,剛以149萬元成交,再刷新屋苑車位新高。

K11斥資2億翻新



K11翻新效果圖。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新世界旗下尖沙咀K11商場開業十周年,K11營運董事(香港)胡玉君昨日表示,商場會斥資2億元進行大翻新,以木材、石材等作主要材料,並會重整租戶組合,包括在地面層鑲嵌街區引入更多國際時尚首飾、配飾及服裝品牌;而三樓禮賓區則改裝成開放式cafe。胡玉君稱,整個翻新工程涉及34萬方呎樓面,預計明年底竣工,完成後港鐵尖沙咀站會新增1個K11出口,並料2020年人流及營業額會再升30%。現時商場營業額及人流較2008年增長150%及100%,出租率保持100%。K11昨亦推出K11 Natural企業及私人活動方案,將有意於K11 Natural專區舉辦活動的企業或私人客戶,與K11 Natural的商戶聯繫,提供個人化的餐飲及工作坊。



世界盃快來臨,新地代理租務部總經理鍾秀蓮表示,旗下十大商場推廣費用達1,612萬元,將軍澳東港城已佔其中近30%,包括搭建8,000方呎室內足球影院,播放64場賽事。十大商場推出獎賞,凡消費滿指定金額即可參與抽獎,有機會贏取總值8.88萬元商場禮券。記者 梁悅琴

匯金天下 高級分析師 文翼
第一金 First Gold
 福而偉金融控股集團成員

美債美元強勢仍是壓制黃金主因

上周黃金小幅反覆後繼續下行走低,金價跌破1,300美元重要關口,已擊穿多頭盤整防守陣地,預示着黃金中短期走勢不太樂觀。近期,加沙地帶暴力抗議活動、伊朗核協議不確定性、朝鮮半島局勢及意大利債務風波等,表明全球地緣政治緊張局勢猶存,儘管基本面因素依然強勁,但並未提振黃金走出弱勢,從市場眾多因素來看,美元和美債走強仍是對黃金構成壓力的主要因素。

近期美國退出伊朗核協議並重啟對伊朗制裁,對此歐洲大為不滿,國際調停「六方」等國極力反對。5月14日美國大使館搬到耶路撒冷,扭轉了近幾十年美國的中東政策,此舉不僅未給該地區帶來和平還激化了矛盾,巴勒斯坦民眾在加沙地帶抗議美國駐以色列大使館在耶路撒冷開館,巴勒斯坦人在和以軍衝突中至少60人死亡、3,000多人受傷,多國強烈譴責以色列軍隊在衝突中對巴勒斯坦示威群眾動用武力;14日土耳其召回其駐美國和以色列大使;南非召回駐以大使。韓朝方面,因韓美舉行代號為「超級雷霆」的聯合軍演,激怒了朝鮮中止會談,並無限期推遲韓朝高級別會談,令半島緊張局勢升溫。意大利正在推進組閣,如債務危機繼續惡化,勢必令歐洲央行升息步伐推遲,利好美元。

儘管全球風險事件對避險屬性的黃金構成提振,但多頭反應不大,並持續承壓下挫。從目前來看,壓制黃金主要有三個因素,一是美元升至半年來高位附近,對非美貨幣持有者而言,美元走強使得黃金較為昂貴;二是美債大幅攀升,周二10年期美國國債收益率站上3.2%,至7年高位,利率上升使得美元更具吸引力,因黃金不支付利息,無法與收益率較高資產競爭;三是美元美債收益率走高,意味着美聯儲將被迫加快加息。6月美聯儲會議前,黃金仍將面臨較大壓力。

技術圖形分析,黃金跌破多頭防守線,市場中短期趨勢偏空,操作上應順勢而為,短期阻力在1,301-1,316美元/盎司,支撐在1,275-1,285美元/盎司。

(以上內容屬個人觀點,僅供參考)

企業盈利支持 東盟股市中長線看好

美國經濟數據亮麗,使得聯儲局今年升息四次的機率提高,預期心理推升美國10年期公債殖利率飆升,近一個月美元兌一籃子貨幣指數(DXY)由89升至93,漲幅逾4%,美元強勢造成非美貨幣貶值壓力,統計近一個月來主要貨幣及新興市場貨幣漲跌幅,東盟國家貶幅皆未超過3%,對比歐元貶4.5%、英鎊貶5.6%,表現相對抗跌。

由於美元近日升勢趨於緩和,預料將進入區間震盪,可望紓解投資者對新興市場資本外流的擔憂,看好有基本面及企業獲利動能撐腰的東盟股市,並且聚焦高股息個股以因應升息時代。

並未有大規模資金流出

統一大東盟高股息基金經理人張浩宸表示,這一波非美貨幣貶值潮中,東盟市場相對其他市場佳,主要原因是基本面良好,第一季企業財報普遍表現不錯,全年企業獲利成長動能預期強勁,且通脹溫和,因此並未有大規模的資金流出,中長線而言,股匯債市疑慮不大。

張浩宸指出,美國經濟數據較預期強勁,有利於東盟市場的出口貿易增長,且東盟地區今年及明年的經濟成長率預估值,遠優於拉丁美洲及新興歐洲,再加上股市經過修正,市盈率進一步降低,待市場恢復平靜,仍有機會吸引國際資金再投入股市。同時,在美國可能加速升息的預期心理下,高股息績優股將會更加受到資金青睞。



中國—東盟(廣西憑祥卡鳳)邊境貿易國檢試驗區,越南貨車排成長龍,一片繁忙景象。

張浩宸表示,近期國際市場波動的主要原因是受到政經不確定因素影響,包括:美國總統特朗普宣佈恢復對伊朗制裁引發油價波動、中美展開第二輪貿易協商、朝鮮領導人金正恩突然取消朝韓峰會,並揚言6月與美國的「特金會」可能生變,都令股市投資者傾向獲利了結,保守觀望。

他認為,國際間的政經談判紛擾及貿易保護主義,有可能時不時浮上檯面干擾股市,投資策略上以成長與收益並重,並且在資產配置上可多著墨於內需消費市場,可降低外部環境的影響,看好東盟市場的金融、房地產、高端製造業、電子商務、電信服務、醫療保健等產業。

澳元觸底盤整 呈反撲傾向

金匯出擊 英皇金融集團 黃美斯

澳洲4月失業率攀升至九個月高點5.6%,因更多人進入勞動市場尋找工作,不過由於全職就業人口增多,該月數據好於預期。澳洲統計局周四公佈,4月失業率增至5.6%,為去年7月來最高。失業率近一年來一直維持於5.4%-5.6%間。就業參與率攀升至65.6%,接近2011年初水平。4月新增就業人口2.26萬人,超過路透調查預估的增加2萬人。全職就業人口跳增3.27萬人,3月為減少2.51萬人。隨着勞動力供應增加以滿足需求,薪資和通脹上行的壓力較低,因此短期內沒有觸發澳洲央行升息的因素。澳洲央行上次於2016年8月降息至記錄低位1.5%,預計可能又一年維持政策不變,以等待薪資增長加快和消費者物價上升。

就業人口增幅高於預期

澳元兌美元周四微漲,就業人口增幅高於預期,支撐澳元走勢。技術走勢所見,過去三周以來,雖然澳元多次探低,但整體仍是反覆爭持於0.7410至0.7570的狹窄區間內,似乎有着整固的跡象。RSI及隨機指數已見自超賣區域回升,同時,MACD亦剛初步上破訊號線,料有進一步向上回升的傾向,但亦需匯價先衝破區間頂部0.7570才

今日重要經濟數據公佈		
07:30	日本	4月全國核心消費者物價指數(CPI)年率, 預測0.8%, 前值0.9% 4月全國整體消費者物價指數(CPI)年率, 前值1.1%
14:00	德國	4月生產者物價指數(PPI)月率, 預測0.3%, 前值0.1% 4月生產者物價指數(PPI)年率, 預測1.8%, 前值1.9% 4月批發物價月率, 前值持平 4月批發物價年率, 前值1.2%
16:00	歐元區	3月末經季節調整流動賬, 前值227億盈餘 3月經季節調整流動賬, 前值351億盈餘
20:30	加拿大	4月消費者物價指數(CPI)月率, 預測0.4%, 前值0.3% 4月消費者物價指數(CPI)年率, 預測2.3%, 前值2.3% 4月央行核心消費者物價指數(CPI)月率, 前值0.2% 4月央行核心消費者物價指數(CPI)年率, 前值1.4% 3月零售銷售月率, 預測0.3%, 前值0.4% 3月扣除汽車的零售銷售月率, 預測0.5%, 前值持平



圖為澳洲鈔票。資料圖片

可更為確認其反彈傾向。若以最近一輪跌勢的累積跌幅計算,38.2%的反彈水平在0.7565,進一步擴展至50%及61.8%則為0.7615及0.7660水平。預估值較大阻力則在250天平均線0.7765。至於下方支撐亦會關注0.74及去年5月低位0.7329,下一級看至0.7160水平。

美元兌日圓方面,技術走勢所見,匯價在兩日受制250天平均線後,周四早段出現顯著突破,若後市仍可持穩目前位於110.45的250天平均線上方,料美元兌日圓仍會維持上揚態勢。上試目標料為111.50及112.85,進一步參考去年12月12日高位113.56。下方較重要支撐在109.50,為短期上升趨向線位置,匯價需跌破此區才見升勢出現緩止的跡象;其後較大支撐可參考100天平均線108.40以及107.70水平。