外圍經濟轉穩 發展商積極散貨

晉海II售96伙近沽清

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）外圍經濟環境喘定，發展商更積極賣樓，其中新地過去周末「雙箭齊發」：一邊發售屯門御半山，另一邊發售將軍澳晉海II。晉海II昨日推售的100伙，消息指昨天傍晚已接近沽清；而御半山上周六亦沽清當日發售的78伙，單是兩盤已賣出近180伙，佔剛過去周末總成交約八成。另外，Malibu昨亦售出10伙，套現逾1.05億元。

將軍澳日出康城晉海II昨日推售100伙，反應熱烈，早上已見排隊人龍。消息人士指，項目至昨日傍晚已售出約96伙，接近沽清。據了解，該100伙實用面積343方呎至629方呎，主要分佈於第3座，間隔由1房至3房，折實售價約599.5萬元至1,105.28萬元，折實呎價15,766元至19,496元，市值9.7億元。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，新地王誕生後首個周末，兩個新盤接連推售，刺激購買力釋放。其中昨日開賣100伙的晉海II不乏上車客及投資客捧場，該行昨日出席率約八成，以用家較多，佔比例達約七成，投資者佔約三成。當中不少為80後、90後年輕買家，料半數須由父母協助支付首期上車。個別準買家擬大手買入2伙，涉資額料約2,000萬元。

九龍二手紛現封盤反價

布少明稱，地王誕生後九龍區市場氣氛顯著升溫，不少屋苑錄反價封盤，接近九龍的將軍澳區，部分業主亦反價5%至10%；東九龍區指標屋苑如「譽．港灣」，個別業主更反價約兩成。他預期本月整體一手成交量料約1,200宗至1,300宗成交，多個全新盤下月登場，料6月一手成交量可望突破2,000宗水平。

除晉海II外，新地另一個位於屯門的新盤御半山過去周末銷情亦理想。新地代理業務部總經理張卓秀敏指，項目於過去周六推售78個單位，已全數沽清，總成交金額逾5億元，平均成交呎價約16,390元。項目兩輪銷售已累售266伙，套現逾17億元，平均成交呎價16,166元。

御半山提價推88伙

受惠晉海II及御半山的銷情理想，過去兩日一手成交共錄得256宗，與再之前一周的237宗接近。而新地見市場反應不俗，日前打鐵趁熱加推御半山新一張價單，涉及88伙，個別單位加價5%。短期內公佈新一輪銷售安排，料下一輪銷售有機會以先到先得形式發售，惟暫未決定發售數目。

據新推出之88伙的價單顯示，單位實用面積由312方呎至447方呎，間隔由1房至2房，價單售價682.04萬元至922.92萬元，即供折實價為533.81萬元至729.1萬元，價單平均呎價20,505元，扣除21%折扣後，即供折實平均呎價為16,199元，市值逾5億元。

白石角嘉熙上樓書快登場

新地進取，其他發展商亦未有怠慢，嘉華大埔白石角嘉熙日前正式上載樓書，換言之已獲批出預售樓花同意書，預料最快一至兩周內正式登場，項目提供1,122伙，間隔由開放式至4房，實用面積225方呎至2,356方呎，料將會成為近月新盤市場另一焦點。

■張卓秀敏(左)稱御半山已套現逾17億元。旁為新地代理業務部高級項目經理(銷售)林青龍。 香港文匯報記者顏倫樂 攝

地王效應 龍譽呎價3.5萬創新高

十大屋苑周六日成交上升

代理行	成交(宗)	按周變化
美聯	17	↑5宗
中原	17	↑1宗
利嘉閣	14	↑6宗
港置	12	↑5宗

製表：香港文匯報記者 莊程敏

◀紅磡海逸豪園兩房戶於兩周內第三度破頂，一中層戶以1,205萬元易手，實用呎價21,479元。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）啟德出現天價地王，新盤銷情亦理想，刺激購買力入市。據本港四大代理統計，雖然新盤攤薄購買力，但剛過去的周六日，港九新界十大屋苑成交均較對上一個周末增加。多區屋苑繼續錄得新高成交，包括紅磡、將軍澳、粉嶺等；而啟德區受地王刺激，消息指龍譽有單位成交呎價約3.5萬元，創該區標準戶新高。不過，有業界指個別業主因為地王效應而將叫價抬高，令準買家猶豫，相信會窒礙之後成交。

美聯物業指，5月19日至20日十大屋苑錄得17宗成交，按周升41.7%，創9個周末的新高，反映二手需求強勁。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，啟德新地王誕生後首個周末，樓市氣氛持續升溫，市場憧憬「麵粉價」破頂勢推升樓價，後市走勢料拾級而上。隨着置業需求續殷切，相信有望帶動樓價進一步向上。

盤源續短缺 議價空間減

不過，利嘉閣地產總裁廖偉強表示，啟德新地王以歷史性的高價成交，個別業主出現反價，甚至封盤不賣，令二手盤源持續短缺，故料未來交投亦難出現顯著大升的情況。香港置業行政總裁李志成亦指，地王誕生為樓市帶來正面支持，但現時二手「價高盤少」，甚少議價空間，加上新盤開價具競爭力，吸引買家注意力，相信短期內一手仍會主導市場。

中原地產十大屋苑過去周末亦錄得17宗成交，按周微升1宗或6.3%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，過去兩日新盤熱賣，帶動周末整體交投氣氛升溫，部分新盤向隅客陸續回流二手市場，料接下來周末十大屋苑成交亦繼續錄雙位數字，加上樓價指數連續數周創新高，不少用家加快入市步伐，料6月份交投氣氛持續暢旺。

海逸豪園兩周錄三破頂

各區繼續出現高價成交，尤其九龍區受地王刺激，價格急速攀升。代理表示，紅磡海逸豪園兩房於兩周內第三度破頂，屋苑15座中層F室，實用面積561方呎，兩房間隔，獲同區客以1,205萬元承接，實用呎價21,479元。

而在新地王效應下，啟德區樓價升幅更加驚人。市場消息，保利啟德龍譽2B座高層A室，實用面積1,010方呎，成交價料約3,535萬元，呎價約3.5萬元，打破屋苑另一4房單位早前以實呎3.38萬元售出的舊紀錄，成啟德區住宅標準單位的新高。另外，粉嶺花都廣場10座高層C室，實用面積526方呎，以700萬元售出，實用呎價13,308元，創屋苑新高成交價。

此外，將軍澳天晉IIIA期第1A座高層D室，實用面積366方呎，以769萬元易手，實呎21,011元，成交價創屋苑同類一房戶新高。天晉1座高層A室，實用面積1,306方呎，消息指連租約及車位以3,580萬元售出，實用呎價27,412元，車位市值約270萬元至300萬元，成交呎價料創全區標準戶二手新指標，打破上周由天晉IIIA錄得的22,924元紀錄，一周內兩度創新高。

遠東相連戶 每呎索價5.9萬

■遠東金融中心有相連海景戶以意向價約3.19億元放售。

香港文匯報訊 中區甲級商廈投資氣氛持續旺盛，除頻錄大額成交外，呎價亦屢創新高，吸引業主趁市好放售旗下物業。美聯商業營業董事羅仲英表示，金鐘夏慤道16號遠東金融中心中層02至03室現正放盤出售，物業面積合共約5,406方呎（未核實），而02室及03室面積相同，各約2,702平方呎（未核實），現以意向呎價5.9萬元放售，即意向售價約3.19億元。

羅氏續指，上述放盤屬相連單位，部分可交吉、部分連租約出售。物業可飽覽維港海景，屬該廈罕有海景單位放盤，料叫租能力較高，而該廈呎租早前亦已突破100元，隨着愈來愈多中資機構來港設立據點，相信對寫字樓需求將日益增加，未來租金有大量上升空間，物業升值潛力值得被看高一線。

多幢甲廈最近先後錄得破頂成交。中環皇后大道中九號一個高層全層單位，上月以呎價約6.18萬元易手，創出全港商廈呎價新高紀錄；而遠東金融中心高層全層單位，早前亦以新高呎價6.11萬元沽出，兩幢中區指標甲廈呎價雙雙突破6萬元，可見傳統甲廈仍是不少投資者及用家的入市目標，反映商廈後市備受看好。

萬成今起招股 入場費2747元

香港文匯報訊 塑膠樽及嬰兒餵哺配件生產商萬成集團（1451）公佈上市計劃，公司擬發售5,000萬股股份，其中90%配售，10%公開發售，每股發售價介乎1.20元至1.36元，入場費2,747.4元，集資額6,000萬元至6,800萬元。公開招股時間為5月21日至25日，5月31日公佈定價，6月1日掛牌。

料淨集資額約4580萬

以招股價中位數1.28元計算，淨集資額約4,580萬元。集資所得中，約36.5%將用於升級現有設施及生產機器；約26.7%將用於開發優優馬騮業務，餘款用於開發OEM業務、改善產品開發能力及營運資金和行政開支。

集團總部位於香港，生產基地位於廣東省韶關市。集團有兩個主要業務分部，OEM業務及優優馬騮業務。據Euromonitor報告，萬成於2017年有關香港及內地向美國輸出的膠樽及嬰兒餵哺配件總出口值的市場份額約為3.3%，在膠樽及嬰兒餵哺配件的OEM製造商中排名第一位。

樂融致新獲TCL注資3億

香港文匯報訊 陷入財困的樂視網（300104.SZ）公告稱，旗下樂融致新的融資有新進展，TCL多媒體（1070.HK）旗下深圳TCL新技術公司和寧波保稅區鉅錦投資管理合夥企業（有限合夥）將參與融資，融資額各為3億元（人民幣，下同）。不過公告顯示，因近期樂融致新的經營出現惡化，其本次融資時的估值已由逾120億元調低至90億元。

公告指出，本次融資中，樂視網以現有債權投入3億元，融創中國（1918.HK）旗下天津嘉睿、騰訊（0700.HK）旗下林芝利創信息公司、京東旗下江蘇京東邦能投資公司、TCL新技術均以現金增資3億元，世嘉控股以現金增資2億元，深圳金銳顯數碼科技公司以債權和現金增資1.5億元，江蘇設計谷科技以債權2.4億元增資。目前這些機構均簽署了增資協議。

目前已達成投資意向還包括蘇寧體育擬增資3億元、鉅錦投資增資3億元、弘毅弘欣（深圳）基金擬增資0.5億元。此前有意向參與增資的深圳市佰億投資有限公司將不參與本次增資。若以上投資方均按計劃參與樂融致新的融資，樂視網在樂融致新的持股份額由40.3118%降至33.4588%，仍為第一大股東。

■樂融致新獲TCL多媒體等注資。

阿根廷危機對股債市影響微

恒生銀行投資顧問服務主管 梁君馡

大行透視

美元走勢向來對新興市場股市走勢有明顯影響。美元自今年4月中起轉強，近期美匯指數更升至93以上水平，令個別新興市場國家面臨風險。

新興市場經濟仍穩定

由於外資流走，阿根廷披索近兩周內大幅貶值12%，迫使該國央行十天內三度加息共12.75厘，利率加至40厘，而阿根廷政府亦已向國際貨幣基金組織尋求300億美元紓困貸款以面對危機。土耳其經常賬逆差不斷擴大加上通脹持續走高，里拉已連跌數個月至歷史低點，土耳其央行可能被迫再度調高利率。印尼國債近40%由外資持有，令印尼經濟特別經不起信心滑落及資金流走，印尼盾跌至28個月低位。其他拉丁美洲國家包括巴西及墨西哥等受阿根廷拖累，貨幣亦下滑。

然而，大部分新興市場國家的經濟仍然穩定，過去數年不少新興市場均致力改善基本面，包括令匯率政策更靈活、提升外匯儲備、減少經常賬赤字及發行更大比例本土貨幣債券，更能抵禦美元轉強及資金流走。國際貨幣基金組織預期本年新興市場經濟增長將由去年的4.8%提升至4.9%，2019年進一步增長至5.1%，前景仍然樂觀。雖然新興市場股市前周流出了16億美元資金，但相對本年至今共有532億美元資金淨流入僅屬小數目。除了拉丁美洲股市投資氣氛稍遜外，筆者預期本輪危機不會造成骨牌效應擴至其他新興市場。

後市續跌空間有限

經過近數月調整後，新興市場股市已經把1月的升幅消化。然而市場估計新興市場本年盈利增長將達15.4%，預期市盈率將降至12倍，估值具吸引力。美國通脹壓力仍然溫和，美元及美債息經過一輪急升後升勢將放緩，而新興市場股市於200天線上反覆，筆者認為後市下跌空間有限。**（以上資料只供參考，並不構成任何投資建議）**