會德豐兩貨尾盤加價8%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）貨尾盤繼續加價。會德豐將旗下筲箕灣ISLAND RESIDENCE及何文田ONE HOMANTIN貨尾單位提價8%，同日並公佈銷售安排，定於27日以先到先得形式，分別發售10伙及20伙，該批單位折實後市值逾12億元。

會德豐地產常務董事黃光耀昨天表示，啟德地王誕生帶動樓市氣氛，過去一周的一、二手成交理想，故集團加快推售旗下項目餘貨。ISLAND RESIDENCE昨天更新14伙價單，實用面積由272至393方呎，售價由902.2萬元至1,333.8萬元，呎價介乎29,931元至34,113元，平均呎價32,133元。發展商維持最高11.5%優惠，折實後入場價由798.5萬元起，折實平均呎價28,466元。該盤累沽153伙，尚餘17伙待售。

與此同時，ONE HOMANTIN亦更新55伙分層戶之價單，實用面積介乎405至1,564方呎，售價由1,207.6萬元至7,623.2萬元，平均呎價為33,267元。發展商維持最高12.5%折扣，折實後入場價由1,056.7萬元起，折實均價為28,853元。該盤累沽504伙，最快下月初落成交樓。

展望未來樓市，黃光耀認為，要視乎資金走向，雖然美國和香港的息差會影響資金流向，不過本港資金仍充裕，目前要留意下個月美國議息結果。未來數月陸續有大型新盤推出，料可帶動市場氣氛，集團未來會繼續物色合適地皮發展。

■會德豐黃光耀(右二)及經絡劉圓圓(左二)介紹「好事成雙按揭計劃」。 香港文匯報記者 蘇洪鏘 攝

推全期H+1.24%

另外，經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓表示，為該兩個樓盤推出全期息率低至H+1.24%的拆息按揭計劃，上限鎖定P減3.1厘(P為5.25厘)，年期最長30年，現金回贈高達1.95%，另設高息存款掛鈎計劃。同時推出按揭成數最高可達七成的計劃，全期劃一定息，首兩年供息不供本，並豁免提早還款罰息。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示，除了有低至H+1.24%的拆息按揭計劃外，亦有「高成數+延期供本」計劃，按揭成數高達80%，樓價無限制，免供本期長達3年。

愛炫美四房戶預告加價4%

長實地產投資董事郭子威表示，荃灣海之戀·愛炫美第5A座6樓至25樓四房單位售價將調升最高4%，下月4日生效。他稱，該盤累售1,395伙，套現逾179億元，現尚餘41伙待售，即日起至6月3日購買首10個指定4房單位之買家，可獲贈價值10萬元之安記海味現金禮券。

新盤成交方面，新地於馬鞍山雲海昨日連沽4伙，單日套現逾4,537萬元，當中包括榕海臺1座地下C室，實用面積441方呎連488方呎花園，成交價1,100萬元，呎價2.49萬元。同系日出康城晉海亦錄成交，第1A座45樓A室以1,615.64萬元售出，實用面積841方呎，呎價19,211元，該單位的售價已較去年10月首次開價時調高8%，仍然有買家承接。

旺角利奧坊系列樓面增至百萬呎

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 恒基地產於旺角利奧坊系列再增購兩個佔地合共約2萬方呎地盤80%業權，令該系列由5期增至7期，地盤面積擴至約11萬方呎，可建樓面約100萬方呎。其中利奧坊·凱岸將於下月初上載售樓書，下月上旬推售，最細單位實用面積由193方呎起。

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝昨表示，集團剛完成購入同區大角咀道177至199號及萬安街16至30號兩個新地盤80%業權，合共約2萬方呎，令旺角利奧坊系列擴大規模，由現時的5期增至7期，整個系列7期地盤面積合共約11萬方呎，可建樓面約逾百萬方呎。

■恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝(左)、副總經理李菲茹(右)及藝人森美介紹特別印製的西九SOHO美食匯小冊子。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

凱岸下月推售 最細193方呎

其中一期利奧坊·曉岸已入伙，只尚餘1伙待售，二期利奧坊·凱岸將於下月初上載售樓書，下月上旬推售，第三期已拆樓，有機會明年上半年推售，第四期有機會明年底或2020年初登場。

他指，利奧坊·凱岸提供514伙，一房佔276伙，一房連儲物室佔46間，138伙為開放式，兩房及三房共54伙。標準戶中，開放式戶實用面積由193至197方呎，一房實用面積248至278方呎，一房連儲物室由308至311方呎，兩房面積約417方呎。

恒基物業代理營業(二)部副總經理李菲茹指出，利奧坊·曉岸的商場部分已陸續開業，租出率逾60%，整個利奧坊商場有不少街舖及特色食肆，以配合區內的西九SOHO區特點。

陳帆：小心考慮重啟限期推盤

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）運輸及房屋局局長陳帆昨以書面回覆立法會議員的提問時表示，留意到近年已落成但未售出的一手私人住宅單位數目有上升趨勢，政府並正着手研究如何處理。至於會否重推要求發展商在樓盤獲批出預售樓花同意書後的某個期限內推出所有單位發售的措施，政府則仍須小心考慮。

陳帆指出，面對目前房屋供求失衡的情況，政府一直致力透過多管齊下的措施增加土地和房屋供應，並密切留意私人住宅物業市場的發展和一手私人住宅單位的供應量。

他提到，政府曾在1997年3月宣佈，地政總署在批出預售樓花同意書時會加入新條款，訂明同意書有效期為六個月，發展商須於限期內把同意書涵蓋的所有住宅單位推出發售。如發展商未能在限期前售出所有單位，須向地政總署申請延長同意書的有效期。其後亞洲金融風暴爆發後，香港住宅樓價急跌，政府遂在1998年5月撤銷有關措施。

根據地政總署的記錄，在有關措施實行期間，共批出32份涉及住宅物業的預售樓花同意書，當中有5宗個案的發展商未能在同意書有效期屆滿前售出所有住宅單位。地政總署其後批准延長有關同意書的有效期，讓發展商可繼續出售餘下的住宅單位。

至於是否可以重推上述措施，他稱，政府須小心考慮各項建議是否合理、可行和有效，然後才作出決定。

美孚凸海戶2480萬雙破頂 呎價破萬八

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）藍籌屋苑再添破頂個案，中原雷澤麟表示，荔枝角美孚新邨3期百老匯街62號高層B室「凸海戶」，實用面積1,370方呎，以2,480萬元易手，創屋苑半世紀以來新高價成交，折合呎價18,102元，亦是屋苑歷來新高。

翻查資料，該屋苑於4月時錄得2,260萬元個案一度刷新紀錄，惟維持約一個月被超前近一成。原業主於2003年以520萬元購入單位，現沽貨賬面可獲利1,960萬元離場，單位升值3.8倍。

世紀21日昇陳卓峰表示，北角健威花園F座低層2室，實用面積456方呎，以770萬元沽出，折合呎價16,886元，造價及呎價創該屋苑分層單位新高。原業主於2015年以525萬元購入單位，持貨3年額印「刑滿」沽售，賬面獲利245萬元，單位期內升值約47%。

匯金天下 第一金 First Gold 福而偉金融控股集團成員

分析師 睿文

地緣政治添憂慮 黃金借力尋支持

上周初，黃金跌穿1,300美元心理關口，最低跌至1,282附近，上下波幅約38美元，下跌原因是美元、美債息雙方走高；美國經濟數據良好；中美貿易戰緩和等壓制了金價上升動力。

本周初，市場憧憬中美貿易談判能得到進一步和解方案。據《華爾街日報》引述消息人士報道，中美兩國已就中興問題達成共識，美國政府將取消對中國電信設備大廠中興通訊的禁令，不再禁止美國企業賣零件和軟體給中興通訊。不過美國總統特朗普表示，美國和中國並沒有就中興通訊達成任何協議，他計劃判罰中興13億美元，並且會要求中興重組管理層和董事會，並聲言對於中美貿易談判結果感到不滿意。特朗普在會晤到訪韓國總統文在寅時表示，美朝峰會未必能如期舉行，因美朝就無核化定義出現分歧，早前美國國家安全顧問波頓曾向朝鮮提出「先棄核、後補償」的「利比亞模式」棄核，朝鮮認為美國無意透過對話解決問題，對這種強求棄核的對話毫無興趣；朝鮮並以美韓舉行聯合軍演為由，威脅退出峰會，美國表示，朝鮮威脅要退出談判的狀況並不罕見，美國白宮發言人桑德斯（Sarah Huckbee Sanders）說：我們已經準備好要進行會談，如果會談順利舉行，那很好；如果不舉行，我們將持續最大化的施壓行動。有分析認為，朝鮮期望效法印度的無核化模式，能繼續發展核武，承諾不再核試，以換取國際社會撤銷制裁，得到外界協助發展經濟，同時有自己的軍事設施，以此自保。因市場憂慮地緣政治仍有變數，金價低位有支持。

技術圖形分析，日線圖上，黃金均線空頭排列，K線站在MA5均上，但受壓於MA10，K線在低位小幅震盪，多頭表現仍較謹慎，短期初步阻力在1,296美元，其次是1,300關口，下行支撐在1,282/1,275。

本周需留意公佈的美國至5月19日當周初請失業金人數、美國5月密西根大學消費者信心指數終值及美聯儲FOMC公佈5月政策會議紀要。

（以上內容屬個人觀點，僅供參考）

找便宜股市 別錯過韓國

投資攻略

儘管市場今年來出現不少震盪，但經過數年的走高後，投資者開始發現便宜的市場愈來愈難尋。雖然目前全球股市平均市盈率高達19.7倍，但仍存在便宜好對象，其中又以受到朝鮮核試驗及潛在戰爭風險打壓的韓國股市更是便宜，是價值型投資者的好選擇。根據定義，企業價值等於公司市值加上總負債再扣掉總現金，相較於單純的股票市值，可更精確地衡量企業完整價值；企業價值除以稅前息前盈餘，則是比較企業價值貴或便宜的關鍵。 ■鉅亨網投顧

■韓國股市與自身過往相比，目前價格也低於歷史平均。圖為韓國銀行外匯交易員正關注匯率市場。 美聯社

根據統計資料顯示，目前主要國家或地區股市中，韓國、俄羅斯及香港股市的企業價值除以稅前息前盈餘都低於10倍，相較於全球股市平均為15.9倍明顯便宜，其中韓國股市更以7.5倍為全球主要國家或地區股市最低的一個。

韓國股市5月以來出現較明顯的調整，也幾乎回吐今年來的漲幅。進一步觀察，韓國股市不只是全球最便宜，與自身過往相比，目前價格也低於歷史平均。

韓國股市目前市盈率與過去10年平均值間差距為負0.4個標準差，為全球少數市盈率低於過去10年平均的主要股市，更是相對便宜的一個。

全球需求影響韓國經濟

2017年韓國出口金額為5,739億美元，佔GDP比重約37%，貿易依存度為67.9%。全球需求好壞影響韓國出口經濟，而美國製造業採購經理人指數又是衡量全球需求的重要指標，因此，投資者可透過美國製造業採購經理人指數判斷韓國股市走向。

過去經驗顯示，當美國製造業採購經理人指數升高時，韓國股市往往表現強勁。

受惠朝韓緊張情緒消散

鉅亨基金交易平台總經理朱挺豪表示，韓國股市近期與美國製造業採購經理人指數脫鈎的主因，與朝韓關係有關，待緊張情緒消散後，韓國股市升勢可期。

尤其在全球股市大多漲高的當下，便宜資產越來越難尋，價格受到戰爭風險壓抑的韓國股市，是價值型投資者的好選擇。

便宜股市比一比

股市	企業價值/稅前息前盈餘
韓國	7.4
俄羅斯	8.4
香港	9.6
德國	11.4
南非	12.9
日本	13.2
巴西	13.5
意大利	14.0

避險情緒支撐日圓反彈

金匯出擊

英皇金融集團 黃美斯

美朝峰會再生懸念，美國總統特朗普周二表示，期待已久的與朝鮮的峰會可能不會發生。儘管特朗普此前承認計劃中的峰會存在不確定性，但他周二的言論進一步表明，峰會可能無望。

根據彭博報道，特朗普周二在白宮橢圓形辦公室會見韓國總統文在寅時說：「存在可能性，一個非常現實的可能性，峰會不會舉行。」不過白宮發言人Sarah Sanders周二在新聞發佈會上說，特朗普政府繼續在為計劃中6月12日特朗普與朝鮮領導人金正恩的會晤作準備。另外特朗普周二亦表示，他對最近美中貿易談判並不滿意，這令貿易談判進展的樂觀情緒迅速降溫。

美元料有進一步調整空間

受特朗普言論及美朝峰會前景的不確定性所影響，市場風險偏好受打壓，而日圓及黃金則受避險需求所支撐。美元兌日圓周三大幅跌至109.50水平，脫離周一高位111.39。

技術圖表所見，匯價剛跌破始於三月下旬的上升趨向線支撐110.10，一定程度破壞了這兩個月以來的上升態勢。

同時，亦見相對強弱指標及隨機指數自超買區域回挫，MACD亦暫見初步跌破訊號線，顯示美元有進一步調整空間。以這兩個月的累計漲幅計算，38.2%的調整幅度為108.80，擴展至50%及61.8%的調整幅度為108及107.20水準。至於上方阻力則回看110.70及111.40水準。

紐元兌美元方面，技術圖表所見，自上月紐元跌破250天平均線後，亦即同時脫離了年初以來的上落爭持格局，之後則維持着下行態勢。若以2015年8月低位0.6200至去年7月高位0.7557的累計漲幅計算， 50%的調整水平為0.6880，擴展至61.8%則為0.6720水平。

另外，值得留意的是，從周線圖看，自2017年至今，匯價走勢已形成一組雙頂型態，頸線位置參考去年11月低位0.6781，故此區亦視為後市一重要支撐依據，倘若此後之後失守，料紐元將延展更劇烈的跌勢，較大支持可參考0.6670。至於上方阻力先回看0.70關口，若可跨過此區，則可望紐元重新走穩，下一級阻力估計在200天平均線0.7140水平。

今日重要經濟數據公佈

14：00	德國	6月GfK消費者信心指數，預測10.8，前值10.8
		第一季經季節調整國內生產總值(GDP)季率修訂，預測0.3%，前值0.3%
		第一季未經季節調整國內生產總值(GDP)年率修訂，預測1.6%，前值1.6%
14：45	法國	5月企業景氣指數，預測108，前值109
16：30	英國	4月零售銷售月率，預測+0.7%，前值–1.2%；年率預測0.1%，前值1.1%
		4月扣除能源的零售銷售月率，預測+0.4%，前值–0.5%；年率預測0.1%，前值1.1%
20：30	美國	初請失業金人數(5月19日當周)，預測22.0萬人，前值22.2萬人
		初請失業金人數四周均值(5月19日當周)，前值21.325萬人
		續請失業金人數(5月12日當周)，預測175.4萬人，前值170.7萬人
21：00		3月聯邦住房金融局(FHFA)房價月率，前值0.6%；年率前值7.2%
		3月聯邦住房金融局(FHFA)房價指數，前值261.1
22：00		4月成屋銷售年率，預測557萬戶，前值560萬戶；月率預測持平，前值1.1%