

特金會告吹 港股外圍腳軟

地緣政治憂慮升溫 資金湧金市避險

香港文匯報訊（記者 周紹基）政治一日都嫌多，美國總統特朗普又再「變臉」，昨晚突宣佈美朝峰會取消，消息拖累歐美股市及外圍港股早段跌勢較急，中段稍收窄。截至昨晚11:58，道指跌164點，歐洲三大股指跌0.31%至0.94%；港股夜期跌165點，報30,534點，低水226點，ADR 港股比例指數跌245點，報30,511點。地緣政治憂慮升溫，資金湧入金市避險，現貨金報1,306.08美元，升1.21%。



美國總統特朗普又再「變臉」，全球股市掀波動。

昨日間的市場焦點是美國聯儲會議記錄，記錄顯示，多數官員相信很快會再加息，隔夜美股先跌後升，加息言論令港股乏方向，恒指全日波幅逾200點下，反覆收升94.7點，收報30,760.4點，收復20天(30,685點)及50天線(30,708點)，惟成交額顯著縮減至907.69億元。周三急挫的能源及煤炭股反彈，大市焦點落在阿里系相關股份，均出現價量齊升的熱炒。

耀才：特朗普是最大變數

不過，到昨晚深夜，特朗普再顯反覆無常性格，繼前日忽然「變臉」，說不滿中美貿易談判的結果，又否認會放寬對中興(0763)的制裁後，昨晚又突然宣佈美朝峰會取消，「特金會」告吹，消息又令投資市場再掀波動。

耀才證券研究部總監權耀輝表示，市場對6月美國的加息已在預期期中，投資者目前仍注視中美貿易磨擦的新狀況，所有事件最大變數仍是特朗普本人，因其言行一直難測。他說，早前已有大行估計，未來美國與世界各國在貿易上的磨擦，可能每年也會出現，所以中美貿易即使最後達成某些協議，也不表示投資者可以放鬆神經。他指出，港股現時只屬上落市，在市況未見明朗下，預計指數只能繼續於31,000點附近拉鋸，投資者會暫時「炒股不炒市」。

國指昨收報12,152.6點，反彈0.5%。多隻股份均現異動，阿里影業(1060)全日急升31.522%，收報1.21元，成交高達13.04億元，昨日的收市價已大幅超越大摩給予的目標價0.95元。同系的阿里健康(0241)盤中曾炒高逾15%至7.84元，但由於該股自5月15日的4.34元，至今已錄得巨大升幅，故昨午在高位被獲利盤大手減持，結果全日升幅收窄至1.473%，收報6.89元，成交同樣超過13億元。

「殺人鯨」狙擊新秀麗

沽空機構再度出動溫食，殺人鯨資本(Blue Orca Capital)昨發表沽空報告，對新秀麗(1910)提出多項質疑，認為該公司的估值應較同業有折讓，給予目標價為17.59元。新秀麗昨日大跌9.838%後突然停牌，停牌前報30.7元。Blue Orca懷疑新秀麗，透過負債支持收購以隱藏低增長，利潤率以會計手法拉高。新秀麗停牌後表示，將會就相關的指控作進一步澄清。



恒指昨日收復20天及50天線，惟今日定勢料難維持。 中新社

今年以來港元1個月拆息走勢



香港銀行體系今年來總結餘情況



CCL 今年以來升逾一成



白石角嘉熙461萬入場



嘉華溫偉明(左)表示，嘉熙貨種與二手市場不同，不可直接作比較。旁為吳秀賢。 香港文匯報記者張美婷 攝

嘉熙首張價單資料

單位數目	225伙
實用面積	249-832方呎
售價	566萬-1,708萬元
平均呎價	20,243元
最高折扣	18.5%
折實價	461萬-1,392萬元
折實平均呎價	16,498元

製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊（記者 張美婷、梁悅琴）今年新盤供應重鎮的大埔白石角終拉開戰幔，嘉華國際率先以高於同區二手呎價10%首推大埔白石角嘉熙225伙，提供最高18.5%折扣，折實平均呎價16,498元。當中，250方呎開放式入場單位折實461.5萬元。該盤今日開放示範單位，明日起收票，最快下周開售。

嘉華料下批雙位數加價

嘉華國際營業及市務策劃總經理（香港地產）溫偉明表示，是次開價屬「吸引價」，認為項目由於貨種與二手市場不同，不可直接作比較，不過相信一定有溢價，亦較近期推售的新界新盤有雙位數字折讓，未來加推單位具雙位數字加幅。據價單資料顯示，嘉熙首批單位包括開放式至3房戶，面積由249方呎至832方呎，定價566.2萬至1,708.1萬元，呎價17,652元至23,932元。定價計市值23.2億元，折實約19億元。當中，1房至3房入場單位折實價分別為573.5萬元、670.5萬元及937.4萬元。目前區內如天賦海灣及逸瓏灣二樓呎價約1.33萬至1.7萬元。中原地產亞太區副董事陳永傑表示，白石角區內以往以大單位為主，嘉熙首次提供開放式戶，令樓盤有500萬元至600

萬元的貨種，料首批將一Q清袋。至於本月一手全月料1,300宗，下月可破2,000宗。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，嘉熙料有逾8,000宗登記，屆時同區二手會凍結。

灝瀚GRAND OASIS破頂成交

另一邊廂，永泰地產及萬泰集團發展的九肚山灝瀚公佈，昨日透過招標以1.6555億元售出8號屋(Seaview House)連16號及17號車位，呎價50,396元，成交銀碼及呎價均創項目以至沙田新高。永泰地產執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示，8號屋面積3,285方呎，另設534呎花園連私人泳池。此外，會德豐地產於啟德 GRAND OASIS KAI TAK 昨招標售出低座 PACIFICA (MANSION B)2至3樓A單位，成交價4,557萬元，單位面積1,470方呎，連458平方呎天台，折算呎價31,000元，成交額創項目新高。

王浩信3306萬購傲龍

中原子明表示，藝人王浩信以3,306.6萬元向新世界購入清水灣傲龍11座高層B單位，實用面積1,837呎，王浩信指，是次購入單位予母親及家人自用。

金管局：結餘息口非掛鈎關係

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）熱錢持續流出本港，金管局上周6度密密入市買入逾190億港元沽盤，雖然本周未有任何動靜，但本港銀行體系結餘尚餘不足百億元即跌穿千億元水平。金管局副總裁李達志昨日在匯思撰文再派定心丸指，總結餘有別於股市，並沒有所謂的「心理關口」，更沒有失守與否的問題。他強調，銀行體系總結餘與息率並非直接掛鈎，但承認隨着市場上港元減少，港元拆息趨升是大環境，惟加息步伐應不會太急，如美6月加息，料港匯未來一段時間或繼續偏軟，並導致資金持續流出港元。

銀行總結餘快穿千億

本港銀行體系總結餘即將跌穿千億元關口，李達志指不少人關注總結餘要下跌至哪個水平，才會推動港息上升，他強調總結餘水平與息率不存在直接掛鈎的關係，又指並沒有一個神奇數字，能預測總結餘下跌至哪個水平、港息就會上升。他解釋，銀行不是單純看着總結餘的數字來決定上調存貸利率與否，而是視乎其資金狀況、借貸成本、貸款市場需求，以至後市資金流向和外圍金融環境變化等因素，並不是簡單的直線關係。

李達志認為，資金流出本港主因港元流動性過剩下的套息活動所致，相信當港元流動性回到正常狀態就會穩定下來。他提醒，隨着市場上港元減少，港元拆息趨升是大環境，當中一個月拆息曾由低位約0.2厘，一度升至

約1.3厘，而往後存貸息率走向需視乎後市資金流向和外圍金融環境變化，但加息步伐應不會太急，主因銀行體系持有大量外匯基金票據，料可有效緩衝利率過於波動的情況。

美聯儲將於6月議息，根據昨日公佈5月會議記錄，大部分官員認為若美國經濟增長符合預期，美短期內再加息是合適的，外界相信此舉暗示美6月加息機會大，同時憂慮在港美息差擴闊下，資金或持續流出港元。李達志指，如美聯儲上調利率，的確會令較短期尤其是隔夜的港美息差擴闊，吸引更多套息活動，但在聯匯的設計下，正正為港元利率正常化提供條件。

接港元沽盤料成常態

李達志又預期，未來一段日子市民或會經常看到金管局承接港元沽盤的新聞，因為本港過往數年零利率、零息差時代，導致大量資金流入，流動性過剩，到現在美元加息數次，創造了足夠息差空間，吸引套息活動引導過剩的流動性流走，金管局在聯匯設計下或需承接港元沽盤。

經金管局上周連日入市後，港匯表現略為反彈，至昨晚8時，報7.8481。拆息見個別發展，與供樓按息相關的1個月拆息中止兩連跌，昨回升至0.98018厘；3個月拆息昨升至1.75214厘；短息方面，隔夜息昨升至0.18482厘；1星期及兩星期拆息昨分別升至0.41107厘及0.59357厘；長息方面，6個月拆息微跌1.89071厘，1年期微升2.29787厘。

美聯：加息壓力減樓價升幅

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國已經多次加息，估計香港亦有加息壓力，將令樓價升幅減慢。美聯集團董事總經理黃子華昨日預計，下半年樓價僅升3%至5%。不過，他相信，除非加息步伐十分快，否則整體樓價仍有升幅，首季樓價已升5%至8%，預計全年計將升10%至12%。

黃子華又說，政府近年多次推出樓市辣招，只是增加置業成本，未有解決供應不足的問題，因此期間樓價仍持續上升。

黃子華：供應不足未解決

他認為，政府「土地大辯論」提出18個土

地供應選項都是「遠水不能救近火」。當中，公私營合作能最快增加供應，因為發展商持有大量農地，但在現時政治氣氛下，有關選項具爭議性。其他選項如填海、發展貨櫃碼頭上蓋等都需要十年以上才能提供土地。

對於政府研究向一手盤徵收空置稅，黃子華指，政府需要考慮空置稅的多個細節，包括物業空置時間、徵稅比例，現時發展商未賣出的大多屬特色單位，這些單位價錢較高，市場未必能即時吸納到，若有關細則定得不合適，未必能改變到發展商的推盤步伐。

新地下季四盤齊推

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）下半年新盤魚貫登場，新鴻基地產下季將推售四個樓盤涉及2,250伙，其中北角海璇面積較細單位(約237伙)將以出價單入票抽籤形式出售，大埔白石角雲匯(804伙)、PARK YOHO 2C期(538伙)及匯璽II尚餘單位(約671伙)將會現樓推售。

海璇細單位擬抽籤推售

新地副董事總經理雷霆昨表示，6月集團仍以推售屯門御半山及日出康城晉海II為主，下季將推售四個樓盤，其中北角海璇計劃下季以入飛抽籤形式推售細單位，最快7月推出，而項目大單位亦會持續推出。資料顯示，海璇共有355伙，面積286方呎至813方呎的單位約佔237伙。

他稱，該盤至今已已售出約20伙大單位，套現約20億元，成交價逾5,000萬至逾1億元，期內單位售價緩緩上升。此外，大埔白石角雲匯有機會7月推售，PARK YOHO 2C期及匯璽II尚餘單位亦計劃於下季推售。

海匯酒店計劃下季開業

發展商昨日亦首度開放海璇面積1,599方呎的四房示範單位予傳媒參觀。新地代理總經理陳漢麟說，預約參觀該示範單位的本票

啟德地王建龍頭豪宅盤

被問到上周以逾251億元奪得啟德地王的發展大計，雷霆表示，項目可謂鶴立雞群，有接連港鐵站的商場，是本港不可多得的地王，將發展成集團龍頭豪宅盤，料有約三成單位可享海景，與同系北角海璇及九龍站天璽成為集團的豪宅鐵三角。

對於政府研究開徵一手盤空置稅，雷霆表示，現時住宅空置率只有3.1%，屬歷史低位，有關提議實屬矛盾，集團現時手持約1,000伙可出售貨尾，另有1,000伙已有入伙紙但未能推售的樓盤，主要是南昌站匯璽II及元朗 GRAND YOHO 為例，由於項目與港鐵合作發展，港鐵須於現場進行工程，會影響提供現樓示範單位及推銷步伐，因而令市場誤解囤貨或「啱牙膏」式賣樓。他補充，從現時新盤市場可見市場吸納力強大，發展商「點會有貨唔賣」。



北角海璇1,599方呎示範單位配置有趟門設計的「減音窗」。 香港文匯報記者梁悅琴 攝