

新盤唔愁客 加推兼加價

嘉熙添食198伙 御半山71伙貴3%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、莊程敏、實習記者 丘曉陽)樓市持續升溫,嘉華大埔白石角嘉熙周六推售首批238伙「一鋪清袋」,市場氣氛更高漲,多個新盤亦趁勢加價。其中,嘉熙加價1%至3%加推198伙,擬本周內進行次輪銷售。屯門御半山亦就71伙單位更新價單,加價3%,本周四以先到先得形式發售。新世界柏蔚山日前加推62伙,部分單位亦提價約8%,暫訂於本周三發售首批247伙。



嘉華溫偉明(左)指,嘉熙有條件繼續加價。實習記者丘曉陽攝

嘉熙日前首輪推售238個單位,單日沽清後,發展商當晚即時加推第3張價單,涉及198伙。該198個單位包括開放式至三房戶型,價單售價介乎601.9萬至1,850.4萬元,平均呎價22,764元。計算最高折扣18.5%後,單位折實售價490.6萬元至1,508.1萬元,折實平均呎價18,554元。

嘉華料嘉熙未來續加價

按賬面計,是次折實平均呎價相比第一張價單16,498元及第二張價單17,975元高12%及3%。嘉華營業及市場策劃總經理(香港地產)溫偉明指,今次推出單位涉及高層戶,價格上相對有調整,若以同類型單位對比,第3張價單部分單位相比第1張價單大概加價1%至3%。

他又表示,首張價單定價克制,強調有雙位數字加幅,有條件繼續加價。加推單位暫定本周內推行次輪推售,將於一兩日內公佈銷售安排。

御半山18伙周四發售

其他新盤也陸續加價。新地旗下屯門御半山昨更新價單,涉及71伙單位,加幅最高約3%。包括1至2房連儲物室,面積304方呎至468方呎,即供折實售價由538萬元至876萬元,折實平均呎價由14,222元至18,720元。最新銷售安排涉及18伙單位,面積312方呎至454方呎,折實價由



利奧坊·凱岸過去兩日兩日共錄得約4,000人參觀,發展商恒基計劃最快今日宣佈加推。

544萬元至733萬元,折實平均呎價14,864元至17,902元,本周四以先到先得形式發售。

柏蔚山周三售247伙

至於新世界旗下北角柏蔚山日前加推62伙,部分單位亦提價約8%。新世界發展營業及市場策劃總經理黃浩賢形容加價幅度克制,屬貼市價。該盤日前已公佈銷售安排,將於本周三發售首批247伙,目前已

累收逾千票,超額認購近3倍。視乎市場反應及周三銷售情況,發展商不排除下周再度加推單位,料不少於62伙,加價空間3%至5%。今次樓盤採用網上入票,新世界重申響應公司方向更數碼化,希望可推環保及減少浪費資源。

凱岸首日收票超額

恒基物業代理營業二韓家輝昨表示,大角咀利奧坊·凱岸示範單位上周六起開放參觀,兩日共錄得約4,000人參觀。樓盤昨日正式收票,市傳已收逾600票,以價單103伙計已錄得超額認購約5倍。該盤最快今日宣佈加推,伙數不少於52伙,價錢有上升空間。為讓更多人買到樓,之後銷售安排擬限制每人只可購買兩伙,最快於本周末開售。

由於嘉熙帶動,周末兩日一手銷售共錄得約322伙,較之前一周的93伙有明顯增長,其中嘉熙周六沽清238伙,佔成交總量約74%,御半山亦售出約24伙。

發展商封殺無牌代理

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新盤向為地產代理必爭之地,更吸引代理行僱用一班無牌代理加入促銷,情況越來越嚴重,近日更接連發生爭生意打架事件。針對上述情況,嘉華、恒基、新地及新世界四發展商傳出已決定禁止無牌代理員工參與推銷,若再發生打架,其聘用公司則會遭扣減佣金及禁止再參與推銷等。

相關代理行或連坐「停賽」

地監局昨表示,對日前發生的兩宗打架事件表示關注,局方已聯絡警方了解並正展開跟進調查,強調持牌人一旦被證實工作期間干犯暴力案件,會被撤銷牌照,並於三年內不獲發牌。而地產代理公司如被證實未有設立妥善制度管理其前線員工在樓盤銷售點的操守與秩序,亦會被紀律處分。

局方日後亦會加強對多個銷售處的巡查。在地監局與多間發展商商議後,據了解,嘉

華、恒基、新地及新世界四發展商已決定採取包括禁止地產代理公司的無牌員工參與推銷,倘若再有代理打架則扣減其公司佣金及禁止該公司及/或有關員工再參與推銷等。

同時,地監局已着手研究收緊地產代理公司派員到一手樓盤銷售點的要求指引,以及加重對違規代理及其公司的處分。

無牌代理續現身兼拒查

然而,打架事發地點的新盤利奧坊·凱岸樓處仍有無牌代理工作。消息指,地監局執法人員昨要求有關人士出示地產代理證件時,被對方拒絕合作甚至報警,反指地監局無權干預其「行街」行為,有人更指地監局人員出手推撞代理。

地監局回應指,絕不能接受有代理懷疑在被發現違規後反而誣衊該局人員的行為,局方人員會繼續堅守崗位,也會繼續堅決處懲任何違規行為。

發展商回應代理打架



恒基物業代理營業(二)韓家輝:

集團旗下新盤發生代理打鬥事件,警方已開展調查,不方便評論。公司考慮就事件向代理作出懲罰,例如停賽、罰錢或扣佣金等。公司不歡迎無牌代理,已增加最少4至5名保安維持秩序。



新世界發展營業及市場部總經理黃浩賢:

高度關注近日代理違規事件,已聘請足夠保安維持秩序。地產代理必須自律,遵守相關指引及要求,維持秩序良好及專業操守。



嘉華營業及市場策劃總經理(香港地產)溫偉明:

絕不認同無牌地產代理促銷新盤。若旗下新盤有無牌代理涉及促銷,將取締他們,並會與涉及的代理行溝通,若情況持續會停止與其合作。

製表:記者 顏倫樂

嵐山細戶呎售2.13萬癲價

十大屋苑周六日成交

香港文匯報訊(記者 莊程敏、顏倫樂)二手細單位造價不斷被搶高。市場消息指出,大埔嵐山繼日前一個196方呎單位以390萬元賣出,屋苑7座中層D室,面積同樣196方呎,近日再以394萬元售出,創屋苑開放式單位成交價新高,呎價則再次突破2萬元,報20,102元,但就未打破呎價紀錄。不過,嵐山8座低層A室,亦為開放式戶型,面積180方呎,成交價383.8萬元,實用呎價21,322元,呎價創屋苑新高。

第一城新高呎價20599元

新界沙田第一城也接連創高價成交。其中,一個高層面積284方呎單位,以585萬元易手,平均呎價20,599元,呎價創屋苑新高;另一個5座高層B室,面積819方呎,剛以1,260萬元易手,成交價打破上月初屋苑第6座頂層雙連天台單位以1,250萬元的紀錄,再創屋苑成交價歷史新高,呎價15,384元。

十大屋苑成交表現各異

剛過去的周六日,由於一手熱賣,二手成交有所放緩。中原地產於過去周末錄得11宗成交,按周下跌1宗,成交量屬7周新低。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑

代理行	成交	按周變幅
美聯	16宗	+5宗
利嘉閣	11宗	-1宗
中原	11宗	-1宗
港置	4宗	-9宗

製表:記者 莊程敏

指,目前市場氣氛正面,料二手交投平穩發展。美孚新邨一個面積622方呎的兩房單位以860萬元易手,呎價13,826元。原業主於1972年以4.6萬元買入單位,單位升值186倍。

美聯物業十大藍籌屋苑合共錄得約16宗買賣成交,按周升5宗,更已是連續8個周末保持雙位數水平。新界區受惠新盤連環應市帶動,過去周末成交宗數按周升約2倍。美聯物業住宅部行政總裁布少明指,新盤吸納眾多客源,二手市場同樣不乏捧場客,預計月內一手交投有機會突破2,000宗水平。

此外,利嘉閣十大屋苑周末錄11宗買賣個案,按周減少1宗。至於港置十大屋苑共錄得4宗成交個案,較上周大幅回落9宗。

A股「入摩」引流 港股恐「旱災」



分析員認為,由於更多資金會選擇投資A股、減持H股,對港股或不利。

香港文匯報訊(記者 周紹基)「五窮月」港股「彈唔起」,上月恒指累跌340點或1%。踏入6月,雖然上周四港股因A股「入摩」而大升,但普遍分析員都認為,困擾5月港股市的不利因素並沒淡化,即使A股「入摩」也未必能刺激港股。相反,由於更多資金會選擇投資A股、減持H股,對港股或不利。據港交所(0388)數據,5月「滬股通」及「深股通」合共淨買入額破紀錄達519.58億元人民幣,但「北水」則持續流出港股,上月有約半數日子錄得淨流出。

沈振盈:「入摩」難再為催化劑
訊匯證券行政總裁沈振盈指出,A股

「入摩」已經炒作一年,對港股的利好因素已盡,難再為催化劑。他表示,往後便是「見真章」的時候,一旦港股表現未如期,將成為另一個借好消息出貨的借口。

星展唯高達研究部董事李聲揚也表示,A股「入摩」對港股或有負面影響,包括H股在MSCI新興市場指數的比重被調降。早前中金發表報告便指出,隨著A股「入摩」,多隻海外上市的中資股,佔MSCI中國指數的比重將被攤薄,當中騰訊(0700)佔比會下降1.33個百分點,預期約88.14億元資金會流出騰訊。比重被調降的重磅股,還包括工行(1398)及中海油(0883)等。

上月「北水」繼續流出港股

數據顯示,滬股通及深股通在5月合共的淨買入額達破紀錄的519.58億元人民幣,數額超越2014年11月、滬股通啟動的第一個月(405.53億元人民幣)。相反,「北水」繼續淨流出港股,5月有半數日子錄得淨流出,而「港股通」全月吸資

額僅104.4億元。

而自2017年6月,MSCI宣佈把A股納入新興市場指數後,北向成交開始增加,到今年再提速。截至今年5月底,北向交易已累計錄得逾1,328億元人民幣的淨買入,是2017年全年淨流入的6成多。

到今年9月,5%的納入比例完成後,市場預計外資配置A股的資金將達到1,072億元人民幣,大部分為被動性基金。有基金經理透露,國際性基金一般配置在中國市場上的比例,一般約10%至15%,這是H股和A股的合計,若A股的配置上升,無可避免會壓縮了H股的持股份額。

歐美機構觀望A股走向

南方東英基金公司最新調查顯示,不同地區及平台的機構對A股「入摩」看法及投資計劃不盡相同。該行指,對於A股市場,歐美機構現抱觀望態度,並關注3大因素,包括人民幣匯率、內地政策是否大變,以及中美貿易摩擦的進展。

匯豐私人銀行投資策略及諮詢業務亞洲區主管范卓雲表示,隨着A股入摩,內地持續擴大開放及推動結構性改革,料吸引環球投資者加大配置A股,預期滬深300指數可挑戰4,300點,較現水平有逾10%升幅,國指有望升至13,000點,至於該行則維持恒指年底目標只為31,000點。

美市況轉晴 恒指料高開

香港文匯報訊(記者 周紹基)外媒指中美貿易磋商在農業、能源等領域,有積極及具體的進展,加上美國就業數據強勁,帶動道指上周五升逾200點,多隻科技股也創收市新高。市場氣氛帶動在美國上市的港股預託證券(ADR)普遍看好,其中匯控(0005)及騰訊(0700)ADR分別升0.8%及1.6%,預計恒指今日可望高開逾200點。

葉尚志:後市有調整壓力

第一上海首席策略師葉尚志表示,A股上周五正式「入摩」,短線來說,消息落實後市場便失去了催化劑,故短期難以以為港股提供突破動力,後市仍有調整壓力。不過,長遠資金仍然需要流入A股市場,對港股仍屬正面消息。

他指出,港股現時估值仍低,恒指市盈率12倍多、國指市盈率8倍,低於全球主要股指的估值水平。目前港股5月日均成交金額有1,037億元,低於4月的1,078億元,也低於首季的1,453億元,資金流量仍處於下降趨勢,不利於港股發揮低估值的優勢。

走勢上,恒指的淡水分水線處於30,800點,在未能回企此水平之上,後市反覆向下的趨勢未改。葉尚志估計,恒指去年底的收盤價29,919點,以及年內最低點29,129點,是港股目前最強的兩個支持位。

投資者需留心歐洲走勢

永豐金融資產管理董事總經理涂國彬稱,港股整個「五窮月」跌1.1%,應驗傳統智慧,踏入6月恐怕還將面臨考驗。地緣政治上,歐洲政局令歐元及歐股下跌,也令投資

恒指料高開

者擔心影響到整個歐洲的經濟增長。貿易戰已不限於中美兩國,美國未來還會和歐盟、加拿大、墨西哥「開戰」,即使美國與中國又再達成某些共識,但難保之後又會對中國進行新一輪敲打。如此一來,投資恐慌情緒將長久不散,繼續困擾全球股市。

6月美國加息的預期相當高,這肯定會壓抑本月的投資氣氛,加上本月世界盃「開鑼」,大市交投勢將更加淡靜。涂國彬相信,恒指經年初創新高後,目前仍在30,000點至32,000點間作長期的整理,相信未來一段時間也會於該水平內橫行。

本港ADR上周五美國表現

股份	美國收報	較上周五港股變化
匯控(0005)	76.53 港元	+0.76%
中移動(0941)	71 港元	+0.64%
中海油(0883)	13.49 港元	-1.54%
中石化(0386)	7.62 港元	-0.85%
聯通(0762)	10.69 港元	+0.43%
國壽(2628)	22.09 港元	+0.2%
中石油(0857)	6.46 港元	-0.29%
騰訊(0700)	410.49 港元	+1.61%
友邦(1299)	71.75 港元	+1.13%
建行(0939)	8.03 港元	+0.88%