

港島居屋王 健康村938萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)繼上周錄得長沙灣樂年花園980萬元「居屋王」後，港島區亦出首個逾900萬元居屋成交。北角健康村康宏閣低層F室，登上全港最貴居屋、並晉身全港第二貴。同時，鴨洲洲悅海華庭呎價逾1.7萬元，貴絕全港夾屋，反映私樓價格升勢全面掀動公營房屋。

全港已補價居屋造價排名榜

單位	面積(方呎)	造價(元)	呎價(元)
長沙灣樂年花園2座高層A室	624	980萬	15,705
北角健康村康宏閣低層F室	592	938萬	15,845
大角咀富榮花園10座低層A室	592	920萬	15,541

全港已補價夾屋呎價排名榜

單位	面積(方呎)	造價(元)	呎價(元)
鴨洲洲悅海華庭2座高層D室	422	726萬	17,204
鴨洲洲悅海華庭1座低層G室	427	698萬	16,347
沙田晴碧花園2座頂層戶	477	768萬	16,101

資料來源：土地註冊處 製表：記者 蘇洪鏘

由房協管理的居屋連環破頂，先有長沙灣樂年花園，接着有北角健康村。據土地註冊處資料顯示，健康村康宏閣低層F室，面積592方呎，新近作價938萬元(已補價)成交，折合呎價15,845元，成為港島最貴已補價居屋個案，打破今年2月香港仔南濤閣創出的860萬元(已補價)舊紀錄，並高出9%。

該成交更晉身全港第二貴居屋個案，僅次於上周長沙灣樂年花園2座高層A室，所造出的980萬元(已補價)紀錄。至於原業主於2007年以260萬元(已補價)購入，持貨11年至今轉手，物業賬面升值2.6倍、賺走678萬元。

悅海華庭刷新夾屋呎價王

同時，夾屋呎價亦刷新新高，據土地註冊處資料顯示，鴨洲洲悅海華庭2座高層D室，實用面積422方呎，屬兩房兩廳，上月作價726萬元(已補價)易手，折合呎價17,204元，令全港夾屋呎價首度升穿1.7萬元。翻查資料，對上一宗

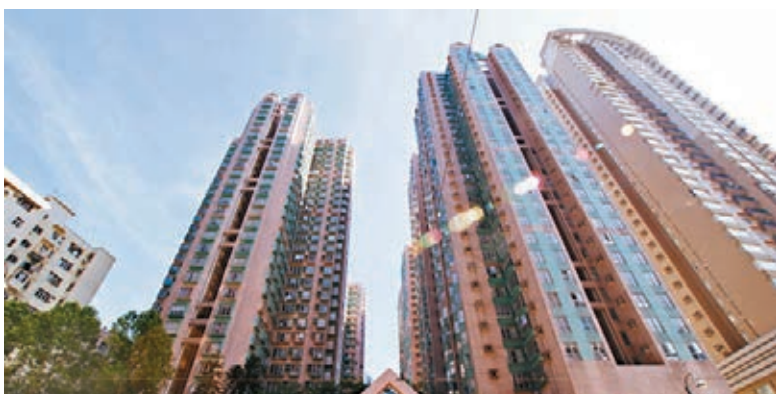
夾屋呎價紀錄，由同屋苑於今年4月以16,347元創下，而今次成交個案較此再高出5%。原業主於2010年以254萬元(已補價)購入，持貨8年賬面升值1.9倍。

私宅方面，樓齡逾40年的紅磡黃埔新邨，呎價創新高。中原袁顯岸表示，該屋苑最新錄得樂富樓高層3室易手，單位面積323方呎，採兩房兩廳，作價616萬元沽，創同類兩房新高價，折合呎價高達19,071元，創屋苑新高。

中原朱偉雄表示，青衣翠怡花園1座高層C室，實用面積365方呎，屬兩房兩廳，以600萬元沽出，創出屋苑兩房單位造價新高，折合呎價16,438元，呎價更創屋苑新高。

寓·式捌一房破頂價627萬

樓齡簇新的長沙灣單幢樓寓·式捌捌一房破頂價627萬元，中區雷澤麟表示，該度中層B室，實用面積324方呎，採一房兩廳，以同類單位新高價627萬元成交，折合呎價19,352元，創屋苑呎價新高。



北角健康村村康宏閣低層成交呎價達15,845元(已補價)。圖片來源：房協

「中美」上調樓價升幅預測

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)繼美聯物業將全年樓價升幅預測由10%調高到15%，中原地產昨日亦宣佈上調預測，由原來升8%至10%，調高到升17%，中原城市指數(CCI)更會衝上191點歷史高位。

黃偉雄：加息無改樓價升勢
中原地產亞太區主席兼行政總裁黃偉雄表示，用家及投資需求強勁，支持上半年樓價升約12%。加息有機會減慢樓價升幅，但不會改變樓價向上趨勢，料下半年住宅樓價再升5%，樓價全年上升17%。

地監局研加重處分涉打架代理

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)地產代理監管局行政部門昨日與八大地產代理商會代表舉行季度聯絡會議，彼此同意加強教育及懲罰，包括考慮將打架代理撤銷牌照3年的年期延長，及不再容許代理聘用無牌代理於新盤進行推廣活動。消息指，建議仍待地監局委員會討論，期望今年內實行。

就近期多宗新盤出現無牌或有牌代理打架事件，以及有代理懷疑在被地產代理監管局職員發現違規後反向局方職員捏造指稱等，監管局在昨日會議上告知業界代表，局方已着手研究加重對違規代理及其公司的處分，

並建議代表提醒地產代理公司應設立妥善制度管理前線員工在一手樓盤銷售點的操守與秩序。

監管局行政總裁韓婉萍表示，堅決懲處任何違規或挑戰監管局職權的行為，對不適合擁有牌照的人士撤銷其牌照。

新盤或禁無牌代理作推廣

地產代理聯會主席郭德亮指出，會上彼此都同意加強教育及加強懲罰。他透露，韓婉萍提出考慮將現時因打架而要撤銷牌照3年的年期延至5年，有地產代理業界甚至提出延至

10年，同時不再容許代理聘用無牌代理於新盤進行推廣活動，包括派發宣傳單等。會上亦有地產代理業界建議，除懲罰犯規的代理外，亦要懲罰其所屬地產代理管理層。

與此同時，會上亦同意加強道德教育，韓婉萍提出，未來考牌時要加深難度，及加入道德教育的題目，好讓地產代理珍惜牌照。

此外，就近期多個關注團體就「劏房」租約問題進行的請願行動，監管局行政部門提醒業界，他們在協助業主及租客訂立租約時，應對租賃各方公平公正，而不應只偏幫業主。

柏蔚山8日套近91億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)恒地於何文田加多利軒2樓J室特色戶以578萬元招標售出，實用面積190方呎，連88方呎平台，呎價30,421元。該盤昨公佈，於周日發售16伙。

另一方面，新世界於北角柏蔚山及西貢清水灣傲瀾昨合共售出7伙，兩盤單日吸金近3億元。其中，柏蔚山推售8日已累沽376伙，套現近91億元。至於該盤昨日沽出4伙，包括3伙三房戶、1伙兩房戶，套現8,802萬元，單位分佈於第1、2座，實用面積617方呎至909方呎，成交價1,677萬元至2,444萬元，呎價2.68萬元至2.83萬元。

傲瀾單日連沽3特色戶

而傲瀾昨日售出3伙特色戶，單日套現逾2.3億元。其中，F座P5頂層三複式單位，面積2,637方呎，成交價達6,715.4萬元，呎價25,466元，連2個車位權。另外，16座地下A花園特色單位，實用面積1,732方呎，連1114呎私人花園，成交價達4,295.4萬元，呎價24,800元，成交價及呎價均創項目花園特色戶同類新高。

高級分析師 文翼
福而偉金融控股集團成員

新催化劑推動黃金方可打破僵局

美元衝破95後，連續多日回落走軟；G7峰會會議無疾而終，儘管對避險情緒形成支撐，但金價波動較小；市場普遍認為，6月美聯儲加息預期可能是壓制黃金的主要因素。本周市場面對三大重磅事件，美朝峰會、美聯儲FOMC公佈利率決議及政策聲明、歐洲央行公佈利率決議，其中美歐二大央行貨幣政策傾向備受市場關注，料將影響到黃金走勢。

6月12日，美國總統特朗普與朝鮮最高領導人金正恩簽署了一份聯合聲明，表示將致力於朝鮮半島完全無核化及政局持久和平。消息稱，金正恩重申「朝鮮半島全面無核化」的堅定承諾，特朗普保證為朝鮮提供「安全保障」。儘管美朝峰會取得成功，降低了黃金避險吸引力，但專業人士認為，接下來是實質性進展，如無核化進程，安全保障細節及美國從韓國撤軍。

本周美、歐、日三大央行舉行政策會議，美歐最受關注，市場認為，美聯儲加息預期可能被市場消化，重點是年內加息次數，是否繼續保持在加息路徑上。需留意美聯儲的聲明，美聯儲主席鮑威爾在FOMC會議後舉行新聞發佈會，是否今年年底前再加息兩次，或變得更加鷹派。加息利率上升將削弱黃金非孳息資產等吸引力，新興市場貨幣、避險資產將會受到衝擊；不過市場認為，加息靴子落地後黃金及其他貴金屬可能擺脫盤整重拾升勢。

隨著世界矚目的「金特會」落下帷幕及美聯儲FOMC會議、加息被市場消化。周四歐洲央行將召開貨幣政策會議，最近意大利債券市場動盪，歐盟內部其他問題以及經濟數據疲軟，預期歐盟經濟前景並不樂觀，將影響到歐洲央行政策制定，此次若歐洲央行釋放鷹派信號，勢必將打壓美元，美元指數兌一籃子主要貨幣將持穩。目前黃金正在等待一種催化劑推動價格走高或拉低。

技術分析，黃金處於1,300下方盤整，能否企穩需等待觀察，金價BOLL通道在收窄。斐波那契支撐位在1,290及1,280關口附近，若企穩1,309關口方可進一步上升。

(以上內容屬個人觀點，僅供參考)

高收益債跌深 基本面好轉

投資攻略

高收債價格自去年10月波段高點以來下跌超過4%，也影響資金持續流出高收債基金，累積今年前5月淨流出370億美元。但在經過回調整理後，近期高收益債價格出現反轉的態勢，且5.96%的殖利率也略高於新興市場債，加上相對低的存續期間，預期高收債有望再度吸引投資者關注，喜愛固定收益型基金的投資者也可逢低分批佈局。

■鉅亨網投顧

鉅亨基金交易平台指出，去年底以來，高收益債價格來到近3年高點後開始走跌，資金也伴隨出現淨流出，但今年來資金流出有加速的現象，累積前5月流出370億美元，為去年全年流出金額的1.37倍，確實讓高收債承壓。但從經濟基本面向來，美國第二季經濟成長率有望達4.8%的高水平，若實際狀況合乎預期，過去受惠高經濟成長率走升的小型股獲利也將值得期待。由於高經濟成長率帶動小型股的高獲利，對中小型企業佔比近五成的高收益債券來說，當然也是好消息。

鉅亨基金交易平台表示，根據統計，過去高收益債券價格大幅下跌前，企業貸款標準往往提前快速升高，如今強勁的經濟表現與企業獲利自然有利於美國金融環境寬鬆，在銀行手中資金充足下，貸款標準也可望放寬，隨着企業貸款標準持續下降，全球高收益債券爆發大規模違約幾率仍低。

鉅亨基金交易平台總經理朱挺豪指出，根據分析師預估，全球高收益債券組成企業未來一年每股盈餘年增率預估高達23.7%，優於去年的23.1%及一年前的11.9%，更好的獲利也幫助企業減少債務負擔。另外，目前全球高收益債券的一些觀察指標也顯示，全球高收益債券的壓力都低於過去，也意味更低的企業違約幾率。

有望提升投資吸引力
朱挺豪認為，經歷去年底以來的下跌後，目前全球高收益債券殖利率為

近二年全球高收益債基本面比較

觀察指標	目前	一年前	二年前
預估未來一年盈餘年增率	23.7%	23.10%	11.90%
債務/企業盈利	4.7倍	5.1倍	4.9倍
企業盈利/利息	6倍	5.9倍	5.9倍

資料來源：彭博、鉅亨基金交易平台，資料日期：2018/6/5

澳元仍處反覆走高態勢

金匯出擊
英皇金融集團 黃美斯

澳洲央行總裁洛威周三稱，並不擔心當前住房市場的放緩，並指在可預見的將來政策利率需仍維持在紀錄低點，因薪資增長和通脹仍疲弱。自去年底以來澳洲主要城市的房價連續數月下，銀行收緊貸款標準令兩個最大市場的悉尼和墨爾本需求降溫。房屋信貸增長創下六年來最慢速度，建築許可也脫離高點，上月房價2013年以來首次同比下滑。不過洛威表示，並不擔心這些問題。洛威仍很有信心薪資增幅將從當前2%的水平上逐漸加快，因有更多就業崗位的增長，且一些企業指稱在尋找合適人才時遭遇困難。

澳元兌美元周三徘徊在6月初以來的低位附近，在美聯儲公佈政策決定前，市場人士持觀望態度。投資者關注美國聯邦儲備理事會(FED)的政策決定，新的美國經濟數據顯示通脹仍處在軌道上，儘管全球貿易局勢緊張，金融市場依然平靜。和美聯儲形成對比的是，澳洲央行周三重申將本地利率維持在紀錄低點的必要性，該央行正在等待薪資增長和通脹重現。利率期貨市場顯示在2019年10月前加息的可能性並未達到100%。一項衡量澳洲消費者信心的指標在連續兩個月下降後6月微幅回升，但這仍不能表明消費支出持續上升。澳洲周四將公佈5月就業數據。路透調查預計，當月就業繼續增加，失業率料維持在5.5%左右。



圖為澳元鈔票。資料圖片

技術走勢已自超賣區域回升

技術走勢而言，自上月澳元在0.74水平企穩後，則維持反覆走高，雖然近日有所回落，但尚保持於短期上升趨向線之上；再者，相對強弱指標及隨機指數已開始自超賣區域回升，或可望澳元有即將回穩的傾向。倘若以自一月底以來的累積跌幅計算，38%的反彈水平為0.7690，擴展至50%及61.8%的幅度則會看至0.7775及0.7860水平。另外，估計，位於0.7770的250天平均線亦為一重要依據。至於下方支撐仍會關注0.75及0.7410水平，下一級參考去年5月低位0.7329。

今日重要經濟數據公佈

時間	國家	數據項目
14:00	德國	5月消費者物價指數(CPI)月率終值，預測0.5%，前值0.5%；年率終值預測2.2%，前值2.2% 5月消費者物價調和指數(HICP)月率終值，預測0.6%，前值0.6%；年率終值預測2.2%，前值2.2%
14:45	法國	5月消費者物價調和指數(HICP)月率終值，預測0.4%，前值0.2%；年率終值預測2.3%，前值2.3%
16:30	英國	5月零售銷售月率，預測0.5%，前值1.6%；年率預測2.4%，前值1.4% 5月扣除能源的零售銷售月率，預測0.3%，前值1.3%；年率預測2.5%，前值1.5%
19:45	歐洲央行利率決議	
20:30	美國	5月進口物價月率，預測0.5%，前值0.3% 5月出口物價月率，預測0.3%，前值0.6% 一周初請失業金人數(6月9日當周)，預測22.4萬人，前值22.2萬人 一周初請失業金人數四周均(6月9日當周)，前值22.55萬人 續請失業金人數(6月2日當周)，預測173.7萬人，前值174.1萬人 5月零售銷售月率，預測0.4%，前值0.3% 5月扣除汽車的零售銷售月率，預測0.5%，前值0.3%
22:00	加拿大	4月新屋價格月率，預測持平，前值持平
	美國	4月商業庫存月率，預測0.3%，前值持平