黃竹坑站3期收36份意向

香港文匯報訊（記者蘇洪鏘）港鐵黃竹坑站三期物業發展項目昨天截收意向，共收36份意向書，反應熱烈，現場消息指多個本地發展商，以及睽違多時的中資財團均有入意向。市場對項目非常樂觀，估值高達361億元，問鼎最貴補價鐵路上蓋項目。

■港鐵黃竹坑站三期物業發展項目反應熱烈。

港鐵黃竹坑站三期項目小檔案

位置	黃竹坑站項目西北面，毗鄰黃竹坑站出口
可建樓面	150.59萬方呎
樓宇座數	4座
預計單位供應	1,200伙
預計落成日期	2024年
意向書數量	36份
每呎樓面估值	2.1萬元至2.4萬元
市場估值	316億元至361億元

製表：記者 蘇洪鏘

港鐵昨天下午公佈，就黃竹坑站第三期物業發展項目，截止提交發展意向書後，共收到36份意向書。發言人表示，在收到發展意向書後，將編訂經甄選的投標者入圍名單，以邀請發展商或財團遞交正式投標文件，並將盡快落實有關招標安排。

出現多名中資代表身影

現場消息指，昨天遞交意向書的發展商不乏本地發展商，包括華懋、鷹君、嘉里、爪哇、英皇、建灝、高銀地產、泛海、新世界、莊士機構、南豐、帝國、遠展、會德豐等。同時，亦出現多名中資代表身影，包括來自中國海外、碧桂園、中信泰富等。然而這些企業今次投意向書後會否在招標時段入標，仍是未知之數。

嘉里：傾向合資形式入標

嘉里發展執行董事朱葉培昨天稱，集團已入黃竹坑站3期意向書，集團去年底曾夥拍信置投得毗鄰的第2期，故十分重視今次項目，由於項目規模大，稍後招標時傾向以合資形式入標。信置發言人亦稱，集團已遞交意向書。新地發言人表明，集團是獨資入意向書。

萊坊：中資不再高價搶地

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文認為，遞交意向書數量符合預期，估計最終會有十多個發展商正式入標。畢竟涉及發展規模龐大，料入標財團以實力雄厚的大型發展商為主，部分會合組財團以分攤發展風險。他又估計部分中資傾向合組財團入標，獨資機會不大，「估計中資未來買地會有選擇性及策略性，唔會再高價搶地。」

他又認為，長遠而言港鐵上蓋大型住宅地供應有限，今次黃竹坑3期項目已具備相當優勢。近年港鐵新盤熱賣，發展商對後市信心亦大，假如同區有自家項目及有協同效應，發展商會有更大興趣，相信發展商會「各自計數」。至於商業部分，林浩文估計有機會要交還給港鐵，並設有分紅比例。

資料顯示，項目位於整個黃竹坑站項目西北面，毗鄰黃竹坑站出口，並由4座物業組成，總發展樓面高達150.59萬方呎，為目前黃竹坑站已推出的3期中規模最大。當中，約100萬方呎為住宅樓面，提供1,200個單位，另外商場樓面為50.59萬方呎，預期2024年落成，為未來港島區大型房屋供應之一。

由於3期位置屬商場上蓋，兼為已推出的首三期項目中最接近地鐵站，市場對項目普遍非常看好，項目每方呎樓面估值介乎2.1萬元至2.4萬元，按此計算項目估值高達361億元，勢挑戰港鐵單一項目歷來最貴補價紀錄。

雲滙兩期逾千四伙將下月推售

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴、 蘇洪鏘) 政府交代一手樓空置稅前夕，發展商加快推盤步伐，大埔白石角更爆新盤戰。新地副董事總經理雷霆昨表示，大埔白石角雲滙2期亦已獲批預售樓花同意書，共有640伙，連同1期，兩期合共1,444伙，將會同步於下月分批推售。連同信置的逸瓏灣8(528伙)及億京的海日灣(667伙)亦計劃於第三季內推售，下季白石角將有2,639伙新盤單位登場。

2期最快下周上載售樓書

雷霆表示，集團向來一獲批預售樓花同意書，樓盤準備工作又做妥，便會隨即推售單位。新地代理總經理胡致遠指出，雲滙2期最快下周上載售樓書，包括開放式至三房戶，面積280至840方呎，當中逾70%單位為開放式戶至兩房戶。

嘉里發展執行董事朱葉培昨表示，屯門滿名山及何文田皓畋均已售出逾90%單位，至今兩盤的貨尾合共尚餘約300伙，形容推售節奏因應市場需要而定，集團並無囤貨或善價而沽。他又稱，政府應只針對1,000方呎以下的中小型單位推出一手樓空置稅。

他指出，今年以來集團透過銷售該兩個樓盤的賣樓收入達50億元，其中屯門滿名山沽38伙，套現10億元，何文田皓畋售出約200伙，套現約40億元。

滿名山加推3洋房招標售

嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊表示，屯門滿名山目前尚有約100伙餘貨，其中41伙為洋房，該盤昨日加推3間洋房招標出售，分別是H25、H30及H37號，實用面積均為1,785方呎，兩層高提供三套房連工作間，包一個或兩個車位，8月31日截標。發展商的指引價由5,950萬至6,180萬元，呎價由3.33萬至3.46萬元，提供最高7%折扣優惠，折實指引呎價約3.1萬元約至3.2萬元。

她稱，指定財務公司會為該批洋房買家提供70%一按，還款期長達15年，全期只需還利息，首三年按息為P-1.5%(實際3.75%)，其後為P(5.25%)，並有樓價15%二按，還款期15年，首三年只需還利息。她指，該盤共有43間洋房，早前透過招標售出兩間洋房，呎價均逾3萬元以上。

龍翔道項目正待批入伙紙

朱葉培又稱，集團現時尚有5個全新項目發展中，合共樓面達100萬方呎，足夠集團未來4年的住宅發展。其中九龍畢架山龍翔道項目，正待批入伙紙，料今年11月至12月推售，計及同區另一個豪宅項目，兩個豪宅盤合計共有50萬方呎樓面，還有何文田喇沙利道項目、西半山項目，以及夥拍信置的黃竹坑站2期項目(提供600多伙)。

凱滙主打兩三房下季登場

另外，由信置夥華置及市建局合作的觀塘市區重建項目第1期命名為凱滙。信置營業部聯席董事田兆源表示，該盤主打兩及三房戶，現正申請預售樓花，預計最快第三季登場。

田兆源指出，該項目共有1,999伙，分兩期發展，第1期包括1、2座命名為凱滙，提供1,024伙；第2期為3、5座，提供975伙。項目戶型多元化，涵蓋一房至四房戶型，不設開放式，單位實用面積約由350方呎至1,200方呎，當中以兩三房為主打，佔全盤約85%，項目關鍵日期為2021年3月底。

悅海華庭940萬膺夾屋王

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）夾屋價格再創新高。據土地註冊處資料顯示，鴨脷洲悅海華庭1座高層H室，實用面積605方呎，最新作價940萬元(已補價)沽，呎價15,537元，打破沙田晴碧花園上月初創下的928萬元紀錄膺最貴夾屋王。原業主於2011年以438萬元（已補價）購入，持貨7年升值1.1倍。

鰂魚涌指標屋苑太古城兩房創新高價成交，中原陳彪表示，夏宮閣高層G室，實用面積580方呎，屬兩房間隔，望內園景，附有新淨豪華裝修，以1,385萬元成交，呎價23,879元，創屋苑兩房戶造價新高。

原業主於2014年以828萬元買入，物業4年間升值67%。

祥益黃慶德表示，屯門居屋富健花園6座高層J室，實用面積484方呎，以418萬 (未補價) 成交，呎價8,636元，創屋苑居二呎價新高。

匯金天下

第一金 First Gold 福而偉金融控股集團成員

高級分析師 文翼

黃金跌跌不休 市場不破不立

自美聯儲釋放加息及鷹派信號後，黃金就一蹶不振，金價已刷新6個月以來的低位，因美聯儲對貨幣政策積極態度及對美國稅改提振了美元。儘管全球貿易緊張局勢加劇，風險資產大幅波動，但都未能提振黃金。不過，金價在跌破1,260美元第二天黃金ETF持倉資料顯示增持4.42噸，表明金價走低吸引了買盤。分析師認為，黃金已下跌過度，美元上漲過多，黃金可能出現逆轉。

貿易憂慮難敵FED加息前景，近期兩大經濟體貿易緊張關係不斷升級，6月15日特朗普政府宣佈對多達500億美元中國產品徵收25%的關稅；中國當日決定對原產於美國659項約500億美元進口商品加徵25%的關稅；華盛頓時間6月18日特朗普額外增加2,000億商品關稅，稱如中國不撤銷500億報復關稅，將2,000億關稅變為現實；隨後中國商務部回應，如美國公佈額外的關稅清單，將採取反制措施。6月25日外媒報道，特朗普計劃禁止許多中國企業投資美國科技，阻止向中國出口更多技術。另外，特朗普還不斷對盟友出招，稱正在完成對歐盟汽車徵收關稅的研究。全球貿易戰擔憂愈演愈烈，金融市場哀鴻遍野，避險資產黃金表現卻令人失望，並跌至6個月來的新低。就此一些專家認為，黃金走弱仍受制於美聯儲加息，美聯儲宣佈6月加息的同時釋放強烈的鷹派資訊，暗示年內再加息2次，此舉提振美元抑制了黃金。另外，美聯儲加息進一步吸引資金回流美國，資本撤離給一些脆弱國家帶來金融危機，大量資金流入美元貨幣市場基金等更為安全的資產，助推美元走高抑制對黃金的需求。

近期，貿易戰爭沒有令黃金成為傳統的避險資產，若美國發起的貿易戰進一步升級，可能會讓美元漲幅受限而提振黃金。第二季度通常是實物需求季節性疲弱時期，當下金價創下近6個月來的低位，並且美元明顯放緩，黃金進一步走低可能吸引投資者重回市場。技術動能和RSI指標呈下降趨勢，料金價擊穿1,250美元將吸引買盤興趣。

（以上內容屬個人觀點，僅供參考）

不確定因素多 市場下季續波動

投資攻略

2018年市場回歸常態，上半年全球金融市場持續高檔震盪態勢，在進入第三季後，投資者最關切的莫過於何時能走出盤整格局，以及未來能否再創高點。野村投信表示，由於市場仍有不確定因素，第三季市場仍有波動可能，景氣基本面雖有趨緩跡象，但景氣擴張周期並未結束，整體投資展望偏多看待；資產配置為股優於債，股市首選美國與中國股市，債市則相對看好新興債與高收益債，擔心短線波動的投資者亦可選擇多重資產基金。 ■野村投信

野村投信投資長周文森(Vincent Bourdarie)表示，第三季與第二季有不少相似之處，投資者仍將持續關心通脹、升息、美國10年期公債殖利率走勢以及貿易戰等事件進展，這些因素也仍將造成市場短線震盪，而回調即為進場點。以通脹而言，美國通脹數據在景氣走強、就業市場好轉與原物料價格上揚等因素帶動下，呈現上揚走勢，但經濟數據顯示景氣有趨緩跡象，且美國勞工時薪增幅有限，預期通脹不會出現失控上揚的走勢。

仍處景氣 看好股市高息債

周文森指出，聯儲局將持續進行利率正常化，六月份升息之後，預計今年仍有一至二次升息，值得留意的是，與過去耶倫時代偏向鴿派的聯儲局相比，目前的聯儲局態度較中立，且相對較能容忍金融市場的波動，亦將使得市場波動度升高。至於第二季影響市場的美債殖利率走勢，隨着景氣趨緩，預期美國10年期公債殖利率不至於再大幅上揚，第三季應轉趨區間整理。

自2009年以來，美國經濟增長長達36個季度，且近期部分領先指標出現減緩跡象，不過在金融海嘯後各國央行史無前例的寬鬆貨幣政策支持下，預期這波景氣周期仍將持續，因此持續看好股市與具有高殖利率優勢的債券。成熟市場相對看好美股前景，雖然盈利增長再上調空間有限，但股市尚未完全反映盈利增長的利多，未來仍有上揚潛力。至於新興市場，基本面保持成長動能，但資金面動向將影響市場表現，短線持續波動；相對看好基本面穩健的新興亞股，中國股市具有盈利增長、銀行等金融體系穩定等優勢，建議列為核心部位。

加息預期降 英鎊回跌

金匯出擊

英皇金融集團 黃美斯

美國總統特朗普周二發表推文表示，美國正在完成對歐盟汽車徵稅研究，歐盟方面以貿易壁壘和關稅的方式佔美國的便宜已經太久了，現在這將會很快結束，不需要等待太久。這表明美國這對歐盟汽車徵稅很快也將進入實施階段，美國與歐盟的貿易爭端將會更加激烈。同樣，中國與美國之間的貿易爭端也在繼續，從目前中美雙方採取的關稅措施和回應方案可以看出，這兩大經濟體在解決貿易問題上依然可能會有更多的激烈交鋒，甚至可能會導致全面貿易爭端爆發，這會令整體投資市場仍會瀰漫着避險氛圍。

美加息觀點更顯激進

美聯儲官員卡普蘭周二公開表示，預計本年度美國經濟增速會達到2.75%，經濟增速可能會在2019年稍微放緩。美聯儲的貨幣政策仍然比較寬鬆，希望美聯儲在停止寬鬆政策之前加息最少不要少於兩次。卡普蘭的言論是完全支持市場預期的本年度美聯儲加息會更加激進的觀點，再加上美國經濟總體依然保持向好，進而推動美元走強。美國與其他各大央行在貨幣政策前景上有着明顯區別，在沒有重要數據公佈之前，市場人士傾向持有美元，而非美貨幣則普遍承壓下行。

英國央行貨幣政策委員會(MPC)候任委員哈斯克爾(Jonathan Haskel)周二就英國準備升息的問題，給出了比其前任悲觀的評估，英鎊因而承壓下滑。上周，英國央行首席經濟學家霍爾丹意外加入支持升息的少數決策者陣營，令市場益發預期該央行可能在8月會議上進行10年來第二次加息。不過哈斯克爾對於升息必要性的看法似乎沒有那麼急迫，英鎊兌美元應聲下跌。哈斯克爾將在9月1日上任，擔任英國央行貨幣政策委員會(MPC)外部委員，任期為三年。

英鎊1.29水平有支持

技術圖表所見，相對強弱指標及隨機指數掉頭回落，英鎊兌美元亦在近幾個交易日受制於25天平均線，短期有重新探低傾向。下方支撐預估在1.3160以至1.30關口，較大支撐見於1.29水平。至於向上阻力仍會矚目於25天平均線1.3310，過去一個多月以來，英鎊的回升正受阻於此指標，若後市可重新闖過此區，才可望有回穩的傾向。以4月17日高位1.4376至上周低位1.3099的累計跌幅計算，38.2%的反彈水準為1.3585，進一步擴展至50%及61.8%則分別為1.3740及1.3900水平。

今日重要經濟數據公佈

5：00	新西蘭	6月指標利率：預測1.75%，前值1.75%
07：50	日本	前周投資海外債券：前值買超14,904億
		前周外資投資日本股票：前值賣超408億
		5月零售銷售年率：預測0.9%，前值1.5%
14：00	德國	7月GfK消費者信心指數：預測10.6，前值10.7
17：00	歐元區	6月企業景氣指數：預測1.40，前值1.45
		6月經濟景氣指數：預測112.0，前值112.5
		6月工業景氣指數：預測6.4，前值6.8
		6月服務業景氣指數：預測14.2，前值14.3
		6月消費者信心指數終值：預測負0.5，前值0.2
		6月消費者通脹預期指數：前值17.5
		6月生產者通脹預期指數：前值9.3
20：00	德國	6月消費者物價指數(CPI)月率初值：預測0.1%，前值0.5%
		6月消費者物價指數(CPI)年率初值：預測2.1%，前值2.2%
		6月消費者物價調和指數(HICP)月率初值：預測0.2%，前值0.6%；6月消費者物價調和指數(HICP)年率初值：預測2.1%，前值2.2%
20：30	美國	第一季稅後企業獲利修訂：預測1.9%，前值5.9%
		第一季國內生產總值(GDP)環比年率修終值：預測2.2%，前值2.2%
		第一季最終銷售終值：預測2.2%，前值2.0%；第一季消費者支出終值：前值1.0%
		第一季國內生產總值(GDP)平減指數終值：預測1.9%，前值1.9%
		第一季核心個人消費支出(PCE)物價指數終值：預測2.3%，前值2.3%；第一季個人消費支出(PCE)物價指數終值：預測2.6%，前值2.6%
		初請失業金人數(6月23日當周)：預測22.0萬人，前值21.8萬人；初請失業金人數四周均值(6月23日當周)：前值22.1萬人；續請失業金人數(6月16日當周)：預測172.5萬人，前值172.3萬人
23：00		6月堪薩斯聯儲製造業指數：前值41
		美國6月堪薩斯聯儲綜合指數：前值29