

雲滙珀玥加推 周六交鋒

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府公佈新房策後,發展商推盤步伐加快,新界東兩個新盤包括大埔白石角雲滙二期及大圍珀玥昨齊齊加推單位,並於本周六正面交鋒,兩樓盤合共發售280伙。另一方面,市區盤北角柏蔚山首錄撻訂。



新地雷雲(左)指,雲滙二期加推單位屬原價加推。



遠東發展方文昌(右)及陳富強介紹珀玥本周六的銷售安排。

累收逾千票,新地旗下雲滙二期昨日加推88伙,折實平均呎價18,319元,比首張價單加價5.4%,248方呎開放式單位折實入場532萬元。然而,新地副董事總經理雷雲指出,加推單位價格主要受樓層及景觀因素影響,屬原價加推。該盤本周六發售首批168伙。

雲滙開售日截票

新地代理總經理胡致遠指出,項目昨日加推88伙包括開放式至3房戶,包括首推的第10座內圍兩房單位,該88伙折實價532萬元至1,561萬元。而本周六推售首批168伙,面積248方呎至837方呎,折實價486萬元至1,621萬元。對於同期大圍有新盤推售,胡致遠認

為,雲滙有其自己優勢,如智能生活配套等。同時,由於入票者有不少家庭客,今次推售會設大手客A組別,買家最少買2伙,1伙為指定單位,供大手客揀選單位上限為36伙,散客B組可買1伙至2伙。與以往於開售前一日截票不同,該盤本周六開售當日上午10時才截票,中午12時隨即分組抽籤開售,反映新地期望盡量吸更多客。

珀玥收逾1400票

至於累收逾1,400票的珀玥,遠東發

展昨亦輕微提價加推62伙,面積由201方呎至296方呎,全屬一房戶,折實價466萬元至709萬元,折實呎價20,708元至26,133元。該盤於本周六發售首兩張價單全數112伙,面積201方呎至268方呎,折實價422萬元至709萬元,明日截票,本周六推售。

柏蔚山首錄撻訂

另一方面,新世界旗下北角柏蔚山首錄撻訂。一手成交紀錄冊顯示,第2座7樓B室三房套房單位,面積823方呎,於6月18日以2,247萬元成交。惟該成交於簽定臨時買賣合約後再沒進展,交易最終撻訂,發展商沒收樓價5%訂金,達112.4萬元。

仲行:警察學校遷大灣區 可建萬三伙



仲行曾煥平 記者蘇洪鏘攝

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)本港土地供應正進行大辯論之際,仲量聯行董事總經理曾煥平昨指出,政府有不少用地,單是黃竹坑警察訓練學校已佔約194萬方呎,按同區住宅地積比計算可提供1.3萬伙600方呎單位,「警校可以搬去第二度,例如大灣區。」

釋放新界棕地快過填海

他又建議,政府集中釋放佔地達760公頃,遍佈新界但未獲政府標註的棕地的發展潛力,

認為會比填海更有效快捷提供土地供應。

空置稅或促新盤傾「細」

對於政府推出一手樓空置稅,他認為,空置稅推出後發展商將會興建更多細單位,減低新稅項帶來的額外發展風險,令單位總價易於負擔以保障銷售。曾煥平續指,當局出招正值利率攀升及樓市周期較後階段,樓市一旦逆轉,冷卻措施會加劇跌勢。同時越來越多買家採用發展商提供的財務安排,涉及

按揭息率高,買家更無須進行壓力測試,倘樓市調整時,空置稅將令發展商要承擔更高的持貨成本,呼籲政府應小心評估辣招。

仲量聯行昨發表報告指,整體住宅價格上半年累升8.6%,預計全年升10%至15%。而甲級寫字樓價格上半年已升10.8%,全年料累升15%至20%;上半年租金已升3.6%,全年或升5%至10%。至於零售市道,上半年核心區街舖租金橫行,價格僅錄0.3%升勢,預計下半年租價升幅不多於5%。

領展前商場招標 估值升近倍半

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)

由宏揚投資於2016年以2.041億元向領展購入的大圍美松苑停車場大樓及其商業部分,正委託第一太平戴維斯招標出售,8月15日截標,市場估值逾5億元,比兩年前成交價高近1.5倍。



超過380個車位的美松苑停車場對外招標出售。

項目除有一個現時由便利店租用的約1,100方呎舖位外,亦有一個超過380個車位的停車場。

黎永浩4.5億沽中環舖

另外,土地註冊處資料顯示,資深投資者黎永浩上月以4.448億元售出中環皇后大道中41號聯成大廈舖位,包括地下750方呎、閣樓500方呎及3,200方呎地庫,呎價約10萬元。買家為Multi-huge Limited,董事為幸福福業家族成員黎元淑。資料顯示,原業主黎永浩等人2007年以1.18億元購入該物業。

高力:樓價租金升幅將放緩

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)高力國際昨日發表下半年展望,一般住宅上半年已升10.5%,而下半年升勢將會放緩,預期全年合共有15%升幅,至於全年租金亦會漲5%。另外,豪宅價格上半年累升5.7%,全年則料升7%;上半年

租金已升1.8%,料全年共升3%。高力國際亞洲區估價及諮詢服務副常務董事張翹楚建議,政府撥更多土地以興建資助房屋,令公私房屋比例增至七比三或更高,才能有助樓價穩定。在寫字樓市場,上半年共享工作空間

的營運商成為主要的推動力,估新出租總量三成至四成。該行預期,供不應求下,寫字樓預租活動持續活躍,將於明年推出的新供應已有一半獲承租,而在2020年缺乏新供應下,來年租金料將繼續上漲。

供不應求谷寫字樓租金

該行預期,港島區寫字樓需求殷切,估計全年寫字樓價格會升兩成,租金會升8.5%;九龍區升幅不遑多讓,全年價格料升8%、租金升6.5%。



美元指數偏弱

歐元升幅放緩

歐元上月初在1.1590美元附近獲得較大支持後呈現反彈,重上1.17美元水平,本周初觸及1.1790美元附近3周多高位,周二曾回軟至1.1690美元附近。美元指數上周走勢偏弱,但美國公佈6月份非農就業數據後,美元指數本周初開始反彈,周二持續94水平,連帶美國10年期長債息率本周二亦攀升至2.87%水平1周高點,暫時限制歐元的反彈幅度。此外,反映德國投資者信心的ZEW指數本周二顯著下跌至負24.7水平約6年來低點,迅速增添歐元回吐壓力,令歐元曾失守1.17美元水平。

負面消息漸被市場消化

歐洲央行上月會議不急於收緊其貨幣政策,行長德拉吉的言論亦頗為溫和,但歐元依然持續守穩1.15美元水平,加上油價高位徘徊,布蘭特期油有再次逼近每桶80美元水平傾向,同時歐元區6月份通脹率又回升至2%水平,重上歐洲央行2%通脹目標範圍,引致歐元過去1周多均處於反覆上行走勢,更於本周初走高至1.1790美元水平,反映近期不利歐元的負面消息已大致被市場消化。

隨着歐元過去6周均守穩1.1500至1.1510美元之間的主要支持區,歐元跌幅不容易過於擴大,有助減輕歐元下行壓力,預料歐元將反覆上試1.1800美元水平。

周一紐約8月期金收報1,259.60美元,較上日升3.80美元。現貨金價本周初受制1,266美元附近阻力後,周二迅速遇到回吐壓力,一度走低至1,247美元附近,主要受到美元指數反彈,因今年再次加息的可能性又攀升至1周高點所影響。

雖然現貨金價本周二輕易跌穿1,250美元水平,不利金價短期走勢,但除非美國本周四公佈的6月份通脹數據顯著升溫,否則預料現貨金價將暫時上落於1,245至1,265美元之間。

金匯錦囊

歐元:將反覆上試1.1800美元水平。
金價:將暫時上落於1,245至1,265美元之間

利空暫出盡 全球股市有望回穩



投資攻略

根據美銀美林引述EPFR統計至7月4日,近一周全球主要市場受到貿易戰開打前夕的不確定性與觀望氣氛壓抑,走勢震盪,全球主要股市均呈現流出(見表)。不過,隨着美中貿易戰正式開打,發展劇本如市場預期,短線利空暫時出盡,市場信心回溫,全球股市隨之反彈。

安聯投信

安聯收益成長多重資產基金經理人林素萍表示,美國對中國商品關稅措施已於7月6日生效。儘管如此,數據顯示美國經濟持續擴張,美外交官提議取消美歐雙方汽車進口關稅,緩解市場擔憂情緒。根據統計,美歐主要股市過去一周的表現率先轉正,其他市場雖仍呈現下跌局勢,但下跌幅度因上周五出現反彈而收斂。

美經濟仍處擴張基調

面對中美兩國開始互相加徵關稅,

林素萍表示,後續變化與影響仍待觀察。不過回到經濟基本面,美國公佈最新ISM製造業指數攀升至60.2,高於市場預估的58.5,創2005年以來最高;ISM非製造業指數升至59.1,亦優於市場預估,顯示經濟仍處擴張的基調尚未改變。

林素萍表示,美國企業盈餘因稅改跳升,資本支出展望仍然強勁,僱用成本創十年來最大增幅,民間消費隨之受惠。新興市場固定投資及新增訂單趨勢向上,盈餘成長展望良好,中國延續穩定成長基調,消費貢獻較大。

回到投資面,林素萍表示,下半年扮演領頭羊的美國資產仍是持有重點。根據預估,美國經濟成長率有望保持在潛力水準以上,失業率已跌至新周期低點。除此之外,11月國會中期選舉之前政局有望變得較為明朗,亦可能是下半年的潛在利好。反之則需留意對市場的風險與影響。

人行降準助提振信心

中國股市方面,安聯中國策略基金經理人許廷全表示,短線上,料中美

貿易不明朗仍將是困擾市場的關鍵因素。

現階段,雖有內外亂流,但展望後市,因中國經濟仍平穩發展,此次降準,一定程度支持實體融資、進一步緩解信用壓力,提振投資信心。就策略面,許廷全表示,整體而言,中國投資往新經濟靠攏趨勢不變,在企業獲利強勁下,布局聚焦成長趨勢明確產業及企業為重。

同時,建議也可聚焦有望由中國內需所帶動企業獲利的成長機會,以期掌握內需帶動增長動能。

股票型基金資金流向

| 時間 | 美國股票型 | 已開發歐洲 | 亞洲不含日本 | 歐非中東 | 拉丁美洲 | 全球新興市場 |
|------|---------|---------|--------|-------|-------|--------|
| 近一周 | -3.88 | -29.18 | -6.09 | -0.02 | -2.55 | -14.75 |
| 今年以來 | -398.03 | -349.20 | 64.61 | -7.44 | 18.54 | 192.53 |

資料來源:EPFR,截至2018/7/4 單位:億美元

政局再添變數 英鎊升勢緩止

金匯出擊

英皇金融集團 黃美斯

中美貿易緊張態勢稍有緩解,市場似乎已消化了中美貿易戰的潛在負面後果,但不確定市場是否已真正消化了最壞的情況。雖然中美貿易戰上周五開打,但焦點集中在爭端是否會進一步升級,以及兩國官員能否找到緩解緊張的辦法。如果美國總統特朗普對中國實施新一輪的關稅或中國將以新的方式進行報復,那麼風險偏好情緒回升可能轉變為風險意願下降,從而使美元再度上漲。

另外,在數據方面,儘管上周五公佈的非農就業報告顯示,失業率上升,工資增長放緩,但總體而言,勞動力市場仍足以支撐美聯儲今年再加息一次甚至兩次。本周四美國將公佈消費者物價指數(CPI)報告,數據可能會對美元走勢產生重大影響。如果通脹數據繼續保持當前趨勢或加速,那麼美元可能會反彈,因今年再次加息的可能性將進一步上升。不過,如果CPI與周五的工資數據相互呼應,亦呈回落,那麼可能導致美元續見調整。

英鎊兌美元周一衝高後回挫,英國外交大臣約翰遜和脫歐事務大臣戴維斯在相隔幾個小時的時間

內相繼辭職,因不滿首相文翠珊的退歐後與歐盟貿易關係的方案。過去一周多,英鎊自6月底觸及的八個月低點1.3050美元回升;近期經濟數據好轉以及英國央行總裁卡尼的樂觀評論,均已提高8月升息的預期,預期升息概率從兩周前的不到五成上升至超過七成。英國央行貨幣政策委員會6月有三名委員支持即刻加息,超過投資人預期,這也使8月升息的概率提高。不過倉位數據顯示,投資人仍對買入英鎊存有顧忌,因投資人對於文翠珊在協商中取得有利條件的能力存疑。

企1.3215之上有望回穩

技術走勢而言,25天平均線目前位於1.3215,過去一個多月以來,英鎊的回升正受阻於此指標,若後市穩企此區之上,才可望有回穩的傾向。倘若以4月17日高位1.4376至上月低位1.3048的累計跌幅計算,38.2%的反彈水準為1.3560,進一步擴展至50%及61.8%則分別為1.3715及1.3870水平。不過,RSI及隨機指數均自超買區域回落,短線英鎊似乎先作進一步調整的機率較大。下方支撐預估在100周平均線1.3070以至1.30關口,在上月底的下挫行情中,英鎊得以守穩在1.30關口上方;至於較大支撐預估為1.29水平。

今日重要經濟數據公佈

| | | |
|-------|----------------------|------------------------------------|
| 08:30 | 澳洲 | 7月WESTPAC-MI消費者信心指數,前值0.3% |
| 09:30 | | 5月自住房屋融資月率,預測-1.9%,前值-1.4% |
| 19:00 | 美國 | 5月投資房屋融資月率,前值-0.9% |
| | | 前周MBA抵押貸款市場指數,前值363.6 |
| 20:30 | 美國 | 前周MBA抵押貸款再融資指數,前值996.0 |
| | | 6月最終需求生產者物價指數(PPI)年率,預測3.2%,前值3.1% |
| 22:00 | 美國 | 6月最終需求生產者物價指數(PPI)月率,預測0.2%,前值0.5% |
| | | 6月扣除食品和能源的最終需求PPI年率,預測2.6%,前值2.4% |
| 加拿大 | 利率決定,預測1.50%,前值1.25% | 6月扣除食品、能源和貿易的最終需求PPI月率,前值0.1% |
| | | 5月批發庫存月率,預測0.5%,前值0.5% |
| | | 5月批發銷售月率,預測0.5%,前值0.8% |