

山頂豪宅近5億沽 呎價11.79萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、實習記者 林沛其)政府新推空置稅殺到,現樓豪宅盤加快銷售步伐,部分亦創新高價。山頂豪宅 TWELVE PEAKS 昨落實以 4.951 億元售出 2 號示範屋,呎價達 11.79 萬元,扣除各項優惠後,屬項目同戶型新高價。新世界尖沙咀名鑄昨亦以招標形式售出 1 伙複式特色戶,成交價 1.40352 億元,呎價 68,000 元,創項目新高呎價。

新地旗下山頂加列山道 TWELVE PEAKS 早前推出 2 號洋房招標,並於本周一截標,該洋房實用面積 4,197 方呎、另連 2,786 方呎花園和 846 方呎天台,昨落實以 4.951 億元售出 2 號屋,呎價達 11.79 萬元,扣除各項優惠後,屬項目同戶型新高價。

新世界旗下尖沙咀昨亦以招標形式售出 1 伙複式特色戶,該單位為 66 樓 D 室複式單位,實用面積 2,064 平方呎,成交價 1.40352 億元,呎價 68,000 元,創項目新高。該項目今年已售 5 伙,均屬過億成交。大部分單位飽覽維港璀璨煙花景。項目現時僅餘 2 伙相連戶及 5 伙複式戶待售,全屬特色單位。

名鑄 1.4 億沽複式戶 呎價 6.8 萬

此外,新世界旗下北角柏蔚山第 2 座 22 至 29 樓其中 5 伙,上月由關連人士購入,涉資近 1.29 億元,每伙成交價 1,967.9 萬元至 3,681.6 萬元。土地註冊處資料顯示,上述 29 樓單位由葉美卿(IP MEI HING KATHERINE)購入。她為新世界發展主席鄭家純的妻子。

另一邊廂,為求去貨,有按揭轉介為豪宅盤提供高達 70% 或大額按揭。會德豐地產常務董事黃光耀表示,將軍澳 SAVANNAH 最快月內推出 5 間洋房招標出售,每幢意向價 6,000 萬元,意向呎價 3 萬元。經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓表示,會為該盤提供最高 70% 按揭計劃,再視乎樓價,或直接借 3,500 萬元,全期息率低至 P%,按揭貸款年期最長可達 25 年;或者為按揭貸款額無上限,全期息率低至 P+2%,按揭貸款年期最長可達 20 年。

黃光耀指,系內將軍澳 MONTEREY 下季落成,料加快推售 140 伙分層戶。至於貨尾洋房會否轉租,他指,市場仍有洋房需求,暫未考慮轉租。



左起:會德豐地產助理總經理(業務拓展)楊偉銘、常務董事黃光耀、經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓、會德豐地產事務助理總經理陳惠慈。

雲滙海璇周六共推 96 伙



雷靈(左一)。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地本周末繼續雙盤齊發,系內大埔白石角雲滙二期及北角海璇細單位均於本周六推售共 96 伙。新地副董事總經理雷靈昨表示,大埔白石角雲滙二期上週六開售首輪 168 伙接近沽清,由於向隅者眾,落實本周六下午進行次輪開售 66 伙,折實平均呎價為 18,109 元。

新地代理總經理胡致遠稱,該 66 伙來自首三張價單,包括開放式至三房戶,折實價由 520 萬元至 1,650 萬元,折實呎價約 1.5 萬元至 1.95 萬元,大手客 A 組時段,可購 2 伙或以上,該組別可供發售單位共 17 伙, B 組散客時段可購 1 至 2 伙,價單市值 7.2 億元,本周

六上午 11 時截票。雷靈又稱,北角海璇亦於本周六推售次批 30 伙細單位。新地代理總經理陳漢麟指出,該 30 伙包括開放式至兩房戶,大手客 A 組供發售單位共 18 伙, B 組散客可買 1 至 2 伙,本周六下午 3 時截票。據悉,該 30 伙全部位於第 5A 座,實用面積 286 方呎至 524 方呎,折實價由 1,050.8 萬元至 2,310 萬元。

雷靈:「周周有樓推」

被問到系內其他豪宅盤會否效法海璇第 6 座暫作服務式住宅,雷靈指出,會個別情況來看,又指,集團的方針是月月有樓賣,現時更是周周有樓推。另外,長實地產投資董事郭子威表示,荃灣海之戀,愛炫美本周五發售 5 伙四房戶,該批單位早前已加價 5%,入場單位折實價 2,716.9 萬元。長實高級營業經理封海倫指出,凡於本月 20 日至 31 日,前三名買入四房戶買家,可獲贈價值 18 萬元的四人芬蘭旅遊優惠。

全年一手銷售料 2600 億 按年新高

香港文匯報訊 今年一手銷售表現火爆,當中以會德豐暫時成為賣樓王。中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出,2018 年全年登記一手私人住宅買賣金額可達到 2,600 億元,超過去年全年的 2,429 億元,料成為按年歷史新高紀錄。另外,2018 年全年登記一手私人住宅買賣宗數有 1.8 萬宗,跟去年數字相若。單計上半年登記一手買賣合約金額 1,121.73 億元,合約宗數 7591 宗。自從政府推出房策六招,發

展商加快售樓,預期下半年銷售數字大幅增加。

據資料顯示,上半年按發展商旗下新盤登記銷售金額計:會德豐 250.08 億元(1997 宗),新地 166.71 億元(1,365 宗),新世界 141.95 億元(724 宗),長實 108.30 億元(356 宗),恒基 80.44 億元(838 宗)。上半年按項目登記銷售金額計:Malibu 141.99 億元(1541 宗),傲瀾 84.18 億元(328 宗)。

北角匯年租金收入料 1.7 億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)與海璇同屬新地北角綜合發展項目的商場北角匯首階段將於今年第四季開業,新地代理租務部總經理鍾秀蓮表示,該商場首兩個階段已租出 90%,呎租 60 至 300 元,估計整個商場年租金收入達 1.7 億元,期望每月每呎營業額可達 800 至 1,000 元。她指,北角匯分三階段發展,將於今年第四季開業,零售部分 60 間舖,以百貨模式營業,並有國際化餐飲,而位於海璇第 1B 期 9 間

地舖將於明年首季開業。商場第三部分,即位於海璇 2 期位置,於 2020 年開業,將有露天海景食肆,佔約 2 萬方呎。她指,一田超市佔 2.9 萬平方呎,仍然是該商場最大租戶。

項目內海匯酒店已於周一開業,酒店總經理高冠恩指出,該酒店於開業首三月標準房價約 1,500 元一日,之後會升至 1,800 至 2,000 元。據悉已有客入住,包括來自新地的公司客戶,及內地個人遊客。

新屯門中心造價直撲「7 球」

香港文匯報訊(記者 蘇洪鑽)屯門新屯門中心造價直撲「7 球」,祥益黃慶德表示,該屋苑 5 座低層 A 室,實用面積 603 方呎,作價 695 萬元,折合呎價 11,526 元,呎價及造價均創屋苑新高。原業主於 2014 年以約 337 萬元買入,持貨 4 年升值 72%。

紅磡海濱南岸呎價直衝 2.2 萬元,中原袁顯華表示,該屋苑 1 座高層 A 室,實用面積 432 方呎,剛於市場以 948 萬

元成交,折合呎價 21,944 元,創屋苑呎價新高呎價。原業主於 2009 年以 291 萬元入市,迄今轉手升值逾 2.2 倍。

鯉魚涌太古城又錄逾 2,700 萬元高價成交,中原張光耀指,太古城紫樺閣高層 A 室,實用面積 1,114 方呎,最新作價 2,728 萬元易手,折合呎價高達 24,488 元。

原業主於 1999 年僅以 800 萬元購入,迄今轉手賬面勁賺 1,928 萬元。



通脹仍溫和 紐元暫橫行

紐元上週尾段持穩 67.25 美仙水平後出現反彈,本周早段走勢偏強,周二曾走高至 68.40 美仙附近 1 周高位,收復上週大部分跌幅。

新西蘭首季經濟按年增長 2.7%,遜於去年第四季 2.8% 以及第三季 3% 增幅之外,經濟年增長更是連續 5 個季度呈現放緩,而新西蘭央行上月 28 日會議維持貨幣政策不變後,特別指出經濟增長偏弱,通脹率依然低於央行 1% 至 3% 目標範圍的中間值,預示通脹年率重上 2% 水平之前,央行不會急於收緊其貨幣政策,加上美國聯儲局下半年將續有加息行動,該些因素導致紐元本月初曾向下逼近 66.85 美仙水平。

另一方面,新西蘭統計局本周二公佈第 2 季消費者物價指數年率為 1.5%,明顯高於首季的 1.1% 水平,並且是連續 3 個季度呈現通脹放緩後首次回升,加上美元指數連日偏弱,數據帶動紐元一度反彈至 68.40 美仙水平。

此外,美國本週初公佈 5 月份零售銷售大幅向上修訂至按月增長 1.3%,而 6 月份零售銷售亦按月有 0.5% 升幅,有助美國第 2 季經濟轉強,市場關注美國聯儲局主席鮑威爾本週二及週三的發言之際,投資者對過於推高紐元仍抱有戒心。隨著新西蘭通脹表現仍屬溫和,預料紐元將暫時橫行於 67.00 至 69.00 美仙之間。

觀望氛圍濃 金價炒上落

周一紐約 8 月期金收報 1,239.70 美元,較上日下跌 1.50 美元。現貨金價本周早段連番受壓,1,245 美元附近阻力後走勢偏軟,周二曾一度回落至 1,237 美元水平,但美國 6 月份零售銷售表現依然向好,部分投資者在美國聯儲局主席鮑威爾一連兩日發表談話之前回補部分空倉,稍為限制金價跌幅,帶動現貨金價過去數日持續企穩 1,236 美元水平之上。預料現貨金價將暫時上落於 1,230 至 1,250 美元之間。

金匯錦囊

紐元:將暫時橫行於 67.00 至 69.00 美仙之間。
金價:將暫時上落於 1,230 至 1,250 美元之間。

美股最吸睛 焦點轉至次季財報

美中貿易爭端未解,但投資者將焦點從貿易戰轉移至良好的經濟數據和對財報的期待,美股大漲,投資者靜候第二季財報。根據美銀美林引述 EPRF 統計至 7 月 11 日,貿易摩擦消息反覆,但對全球市場影響暫歇,資金流出狀況緩和,美股、歐非中東率先回穩,美股淨流入居冠。

安聯收益成長多重資產基金經理人林素萍表示,隨著美中貿易風波出現轉圜餘地,激化情緒緩和,美科技股大漲,全球股市隨之反彈。根據統計,美歐主要股市過去一周持續轉正,風波另一中心市場的中國股市表現也出現較大緩和,亦把注市場更多信心。

在經濟數據方面,林素萍表示,美 6 月就業報告強勁,新增就業 21.3 萬人,優於市場預估,失業率因更多人重新加入勞動市場而微升至 4%,平均薪資成長 2.7%。整體來說,市場正面看待,美 6 月通脹率扣除食物能源核心通脹率持平在 2.3%,亦符合預期。面對中美貿易摩擦,林素萍表示,後續變化與影響仍待觀察。不過,隨著美中貿易風波出現轉圜餘地,激化情緒緩和,美科技股大漲,市場再把焦點轉移至第二季財報表現,接下來預計 200 多家標普 500 企業將在未來兩週內陸續公佈業績。

料第二季盈利增長約兩成

目前市場對美股財報表現樂觀看待,預計第二季盈利增長約兩成,但同時時間也更關注產業展望是否有調整。中國股市方面,安聯中國策略基金經理人許廷全表示,美中貿易風波出現轉圜餘地,激化情緒緩和,美科技股大漲,滬深股市漲跌不一,但表現和緩,滬市近一周上漲 3%,更創下逾兩年最大單周漲幅,結束連續七周跌勢,顯示近期市場信心明顯回溫。許廷全表示,根據統計,內地公佈 6 月進出口數據,以美元計價,出口部分



現時美股投資者焦點已從貿易戰轉移至良好的經濟數據和對財報的期待。圖為紐約證券交易所交易員。

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	43.16	-41.73	-12.65	1.38	-0.08	-9.05
今年以來	-354.88	-390.93	51.96	-6.08	15.92	183.48

資料來源:EPFR,截至2018/7/11,單位:億美元

增長 11.3%,優於市場預期;進口部分增長 14.1%,遠低於預期,整體來看,對美國貿易順差達 289.7 億美元,來到歷史新高紀錄,中國貿易順差連續八個季度收窄,大大提振市場信心。另一方面,回到基本面,許廷全表

會議記錄打壓澳元走勢

距離升息還有很長一段路要走,並且央行更擔心的是全球貿易戰,中國經濟放緩,以及國內家庭債務高企。

上方阻力料受制 0.7485

周二公佈的 7 月政策會議記錄顯示,澳洲央行委員會同意利率接下來的調整將更有可能是上調,但近期調整的理由不強,因通脹仍溫和,同時高家庭債務及全球貿易戰全面爆發的威脅加深了風險。記錄亦顯示,委員會評估維持目標利率穩定是適切的,對該行而言這將成為穩定及信心的來源。澳洲央行上次調整利率是在 2016 年 8 月降息至 1.5%,創下現代歷史上政策保持不變的最長時間。金融市場預計,按兵不動的政策可能將持續到 2019 年較晚時候。

澳央行憂家庭債務高企

澳元周二走軟,因澳洲央行表示擔憂家庭債務高企對經濟的影響。澳元自年初以來累計下跌逾 5%,其時則交投在 0.80 美元上方。澳元下跌主要受利率前景分化影響。美國聯邦儲備理事會(FED)正在收緊貨幣政策,而澳洲央行則預計還將按兵不動一段時間。澳洲央行 7 月會議記錄證實,央行



今日重要經濟數據公佈

16:30	英國	6月消費者物價指數(CPI)月率,預測0.2%,前值0.4%;年率預測2.6%,前值2.4%
		6月核心消費者物價指數(CPI)月率,預測0.3%,前值0.3%;年率預測2.2%,前值2.1%
		6月零售物價指數(RPI)月率,預測0.4%,前值0.4%;年率預測3.5%,前值3.3%
		6月扣除抵押貸款的零售物價指數(RPIX)月率,前值0.4%;年率前值3.4%
		6月未經季節性調整PPI投入物價月率,預測0.3%,前值2.8%;年率預測10.0%,前值9.2%
		6月未經季節性調整PPI產出物價月率,預測0.3%,前值0.4%;年率預測3.2%,前值2.9%
17:00	歐元區	6月未經季節性調整核心PPI產出物價月率,預測0.2%,前值0.2%;年率預測2.1%,前值2.1%
		6月消費者物價調和指數(HICP)終值月率,預測0.1%,前值0.5%;年率預測2.0%,前值2.0%
19:00	美國	6月扣除食品和能源的HICP月率,前值0.2%;年率預測1.2%,前值1.2%
		前周MBA抵押貸款市場指數,前值372.6
20:30	美國	前周MBA抵押貸款再融資指數,前值958.5
		6月房屋開工年率,預測132.0萬戶,前值130.1萬戶;月率前值-4.6%
20:30	美國	6月房屋開工年率,預測132.0萬戶,前值135.0萬戶;月率前值5.0%