

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 發展商加快清貨尾, 惟索價不菲。新世界旗下快將入伙的荃灣柏傲灣昨盡推最後6伙於下周一發售, 同時將該6伙加價15%至26%。當中頂層一房戶折實價達1,201.3萬元, 挑戰新界區最貴一房戶。另一伙頂層四房戶折實價達31,488元, 挑戰荃灣分層住宅最高呎價。

柏傲灣昨盡推最後6伙, 當中第2A座53樓C室, 實用面積421方呎的一房戶, 定價由1,129.2萬元提價至1,388.9萬元, 較去年3月首批定價加價23%, 扣除最高13.5%折扣後, 折實價仍高達1,201.3萬元, 挑戰新界區最貴一房單位, 呎價達28,536元。資料顯示, 該盤第1A座57樓C室一房戶, 實用面積421方呎, 成交價1,008.6萬元, 屬新界區現時最貴一房戶。

頂層四房加價23% 呎價3.1萬

至於該盤第1A座57樓D室, 實用面積1,042方呎, 四房一套連工人套房, 最新定價4,153.3萬元, 較首批定價3,375.4萬元提價約23%, 扣除最高21%折扣後, 折實價3,281.1萬元, 呎價達31,488元, 挑戰荃灣分層住宅最高呎價。柏傲灣已售977伙, 連同車位銷售, 共套現逾101億元。系內清水灣傲瀾昨沽一伙D座G9花園複式戶, 實用面積2,201平方呎, 成交價5,100萬元, 呎價23,171元。

會德豐地產昨亦將啟德OASIS KAI TAK其中10伙於短短3個月加價11.8%至20.3%, 該10伙分佈於第1及2座, 實用面積由293至797方呎, 加價後定價由963.6萬至2,950.9萬元, 最高折扣維持15%, 折實價820.76萬至2,508.3萬元, 該10伙於下周一發售。系內將軍澳MONTEREY昨亦將其中34伙加價0.5%至10%, 加價後定價由968.1萬至3,193.4萬元, 呎價24,106元至37,176元, 最高折扣17.75%, 其中17伙於下周一發售。

另一邊廂, 麗新發展減價推售旺角逸新最後一伙單位, 一房(連套房)特色戶實用面積312方呎, 另有220平方呎天台, 定價825.67萬元, 減價約3%。

PARK YOHO Milano 或下周開價

已取得入伙紙的新地朗PARK YOHO Milano亦準備出擊。新地旗下PARK YOHO Milano將於明日上載售樓書, 有機會下周開價, 最快8月初開價。新地代理總經理陳漢麟指出, 該盤由5座住宅大廈組成, 提供538伙, 開放式至2房戶佔70%, 3房佔20%, 其餘10%為特色戶。開放式戶實用面積劃一254方呎; 一房戶實用面積402至405方呎; 兩房戶實用面積464至583方呎; 三房戶實用面積632至927方呎; 餘下為連平台及天台特色戶, 實用面積由233至1,273方呎。

永泰地產及萬泰集團合作發展的九肚山滙濶昨以4,060.99萬元售出第2座2樓A單位, 並加推2伙標準分層單位於本週六發售。



天際100料暑期人流收入升10%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 暑假來臨, 天際100香港觀景台總經理黃慧儀表示, 天際100即日起至9月2日推出名為「天際100·100%好香港」暑期推廣活動, 以深度遊作為推廣理念, 推廣費維持約七位數字, 目標是期內的訪客及收入有10%增長。

她指出, 「天際100·100%好香港」暑期推廣活動包括有一面28米長、共100個香港特色故事的大型互動故事牆, 並有期間限定佈置, 如天際壹佰酒樓的大蒸籠、天際印藝之活字印刷、高空舢舨遊、「壹佰堂」涼茶舖及天際武館, 並是全港首間公司與香港理工大學「活齡學院」合作推出天際港故導賞團, 由三名來自「活齡學院」兼是香港土生土長的老友記出任導賞員, 若反應良好, 未來天際100會繼續與「活齡學院」合作推出相若活動。



天際100即日起設期間限定佈置, 包括大蒸籠。香港文匯報記者梁悅琴攝

新盤動工落成量齊齊大升

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 屋宇署昨公佈, 5月份全港共有6個私人住宅項目動工, 涉及單位合共2,422伙, 較4月份的2,103伙再增加15%, 連升兩個月並創7個月新高。落成量方面, 5月有約2,717個單位落成, 是今年來最多落成量的單月月份, 按月大增1.3倍。

屋宇署資料顯示, 5月份6個動工的私宅項目中, 以屯門區數量最多, 單單屯門第56區管翠路, 涉及單位數量已經有1,982伙, 帶動私宅動工量回穩且連升兩個月; 其次, 北角君譽峰、大角咀利·晴灣23亦已於同月展開施工。今年首五個月累計動工量合共7,427伙, 較去年同期的10,476伙減少29%。

全年動工挑戰十八年新高

利嘉閣地產研究部主管陳海潮預料今年動工量繼續穩增, 有望連續兩年超越二萬伙, 挑戰2001年以來的18年新高。

落成量方面, 陳海潮指, 5月份全港共有5個私人住宅項目, 合共2,717個單位落成。總結今年首5個月則有5,180伙私宅落成, 較去年同期減少近20%, 但已是13年以來同期次多。

5月份落成私宅中, 較大規模為將軍澳MONTEREY, 涉及926個單位; 其次為同區海福匯及藍塘, 分別涉及單位伙數857個及605個。陳海潮表示, 全年落成量仍然有機會挑戰1.9萬伙, 勢創十四年以來新高。

屋宇署同日公佈, 由萊蒙國際持有的元朗十八鄉路及大棠路住宅項目, 批准於1層地庫之上, 興建2幢樓高22及25層的分層物業, 總樓面約24.51萬方呎。

太古地產持有的灣仔永豐街21至31號地盤, 獲批准1幢22層高商住物業, 涉及3.1萬方呎住用樓面, 及2,466方呎非住用樓面。「舖王」鄧成波家族於旺角豉油街61至67號重建項目, 獲批准1幢22層高商住物業。

其士國際及市建局合作發展的大角咀福澤街/利得街需求主導重建項目, 獲准於1層地庫之上, 興建1座27層商住物業。恒地主席李兆基女婿鄭啟文持有的北角春秧街88號, 批准建1幢27層高商廈, 涉及143,252方呎。另高銀金融或相關人士持有的九龍灣宏泰道7號, 獲批准1幢22層高(3層地庫之上)商廈, 涉及40.3萬方呎。



資金流向不利 歐元續走低

歐元本週二受制1.1745美元附近阻力後連日下跌, 周四跌幅擴大, 曾向下逼近1.1585美元附近約兩週低位。美國聯儲局主席鮑威爾本週的發言鞏固市場對聯儲局將繼續穩步加息的預期, 美國10年期長債息率本週持續處於反覆上升走勢, 周四更一度向上觸及2.893%水平3周多以來高點, 連帶美元指數亦攀升至95.55水平近1年高點, 反映息差因素進一步不利歐元兌美元的短期表現, 引致歐元未能持穩1.16美元水平。

另一方面, 德國5月份及6月份通脹率分別為2.2%及2.1%, 均位於1年來高點之外, 更是連續兩個月高於2%水平, 而歐盟統計局本週三公佈的通脹數據顯示, 歐元區6月份通脹率攀升至2%, 重上歐洲央行的2%通脹目標水平。

數據同時顯示, 有接近7成歐盟成員國的通脹率處於2%水平或以上, 反映通脹有穩步上行傾向, 不排除貿易戰因素將進一步加速通脹上升步伐, 市場將關注歐洲央行下周四的政策會議結果以及行長德拉吉對通脹的最新評估。

雖然歐元區通脹有升溫傾向, 但各主要貨幣連日轉弱, 市場氣氛仍利好美元, 歐元短期走勢依然負面, 預料歐元將反覆下試1.1500美元主要關位。

金價失守支持下試1205美元

週三紐約8月期金收報1,227.90美元, 較上日升0.60美元。現貨金價本週三受制1,230美元水平後跌幅擴大, 反彈乏力, 周四曾走低至1,215美元附近1年低位, 延續本週早段的下行走勢。

受到聯儲局主席鮑威爾穩步加息的言論影響, 美國10年期長債息率以及美元指數本週連日上揚, 升幅有繼續擴大傾向, 加上現貨金價輕易跌穿1,230美元水平, 市場氣氛進一步不利金價短期走勢。預料現貨金價將反覆走低至1,205美元水平。

金匯錦囊

歐元: 將反覆下試1.1500美元水平。
金價: 將反覆走低至1,205美元水平。

高收益債無須過度擔憂



高收益債歷經去年的優異表現後, 今年以來表現較受壓抑, 原因除了美國公債殖利率高之外, 潛在通脹壓力也讓投資者擔憂聯儲局可能積極調升利率。隨着美國信用周期步入第10年, 加上信用利差逼近歷史新低, 部分投資者也開始思考高收益債的投資前景。 ■聯博投信

企業槓桿比率無明顯攀升

今年債市投資的確充滿挑戰, 但事實上, 目前高收益債券的體質仍然良好。聯博固定收益共同主管暨信用債券投資總監葛尚·狄斯坦費(Gershon Distenfeld)指出, 投資者的擔憂或許其來有自, 不過進一步從三大指標觀察高收益債券的情況, 其實, 無須過度擔憂。

首先, 企業的槓桿比率並無明顯攀升。尤其是當市場處於信用周期末期時, 必須留意企業財務槓桿上升的情況。然而, 過去幾年高收益債市的槓桿程度持續下降, 因此即便目前處於信用周期末期, 高收益債也不至於受到太大衝擊。

狄斯坦費表示, 這可能是因為美國許多企業認為目前不適合提高槓桿的緣故。雖然經濟成長穩健對許多發債企業是利多, 加上美國稅改上路可望提振今年的企業獲利, 但過了這段時間, 多數企業預計獲利成長將趨緩, 因此舉債力度保守。歐洲亦是同樣態勢, 由於歐元區經濟成長轉佳與企業基本面改善, 企業槓桿比率也逐漸降低。

再者, 垃圾債發行量仍低。CCC等級債券是風險較高的高收益債, 且最容易受到加息的衝擊。2007年, CCC等級債券佔新債發行量高達28%, 到了2017年約有12%, 但2018年第一季則只有3.5%。

CCC等級債券發行量仍低。狄斯坦費表示, 這個數據對於債券市場的評估相當重要, 因為當CCC等級債券充斥市場時, 代表投資者為了追捧收益而無視信用品質。在此環境下, 財務狀況不佳的企業也有機會以較低的利率發債, 增添市場大跌的可能性。

最後, 則是違約率維持低點。截至第二季底的過去一年企業違約率為1.98%, 並沒有激增的現象。而且, 其中光是美國一間大眾媒體公司便佔了逾半的違約總額。

儘管通脹隱憂浮現, 聯儲局仍暗示未來將逐步加息, 且全球經濟依舊強勁。投資者若看好今年經濟持續成長、通脹維持在可控水準, 就無須擔心短期會爆發企業違約潮。聯博預期

違約率將比去年同期小幅增加, 但仍舊低於歷史平均。

有鑑於目前違約率低, 高收益債的評價可能並未偏高。截至6月底, 美國高收益債市場的最低殖利率約為6.49%, 全球市場則為6.48%。這樣的收益報酬和其他資產相比頗具吸引力。

宜採全球化跨產業投資策略

儘管如此, 狄斯坦費提醒, 高收益債與其他風險性資產在未來仍不乏變數。隨着各國央行慢慢縮緊貨幣政策, 市場仍將出現波動。聯博建議投資者應慎選對象, 並且採取全球化的跨產業投資策略, 也就是除了高收益債之外, 還需配置新興市場債與美國證券化資產等, 以獲取不同收益來源。無論是何種類別, 投資人都應該選擇主動管理的投資策略, 若避開提供較高收益潛力的高收益債券並非明智之舉。

加息預期鞏固 美元破頂衝高

金匯出擊

英皇金融集團 黃美斯

美元兌主要貨幣週四持穩, 受美國聯邦儲備理事會(FED)主席的樂觀言論支撐, 這些言論確認了美聯儲今年至少還會加息兩次的預期。鮑威爾在周二和周三的國會作證中稱, 他認為美國經濟仍將在未來幾年保持穩定成長, 他還對貿易衝突升級給美國經濟帶來的影響謹慎做了淡化處理。

與此同時, 中美貿易摩擦升級, 打壓人民幣在境內及離岸市場都跌至一年低點。

美日兩年期公債收益率差擴闊

美國進一步加息的可能性提振美債收益率上揚, 尤其是短債收益率, 這扶助美元走勢。兩年期美國公債收益率接近2.624%, 這是2008年8月以來最高點。美聯儲在貨幣政策正常化方面走在了其它央行的前面, 致使美日兩年期公債收益率差擴至10年來最闊, 美元兌日圓週三升見113.13的半年高位。

115關口, 自2017年第二季以來美元兌日圓亦未可衝破此區。另外, 由2015年6月高位125.85至2016年4月低位99.08, 累計跌幅2677點, 計算黃金比率61.8%的反彈幅度將看看至115.60, 為後市一阻力參考。至於下方較大支持250天平均線110.20以及109.30水平。

在美元指數方面, 周四衝高至95.56, 已突破了6月21日及6月28日的高位95.53, 同時亦是100周平均線位置所在, 估計若指數仍可持於此區之上, 很大機會將延伸又一輪漲勢。以今年美元指數累計跌幅計算, 50%及61.8%的反彈水準可達至96.05及97.85。重要支持在94, 為上升趨向線依據。



圖為美元貨幣。

今日重要經濟數據公佈

07:50	日本	前周投資海外債券, 前值買超8,179億 前周外資投資日本股票, 前值買超743億
14:00	德國	6月生產者物價指數(PPI)月率, 預測0.3%, 前值0.5% 6月生產者物價指數(PPI)年率, 預測2.9%, 前值2.7%
16:00	歐元區	5月未經季節調整流動賬平衡, 前值262億盈餘 5月經季節調整流動賬平衡, 前值284億盈餘
16:30	英國	公共部門淨借款(PSNB), 預測35.00億, 前值33.56億 公共部門收支短差(PSNCR), 前值45.07億
20:30	加拿大	6月消費者物價指數(CPI)月率, 預測0.1%, 前值0.1% 6月消費者物價指數(CPI)年率, 預測2.4%, 前值2.2% 6月央行核心消費者物價指數(CPI)月率, 前值-0.1% 6月央行核心消費者物價指數(CPI)年率, 前值1.3% 5月零售銷售月率, 預測+1.1%, 前值-1.2% 5月扣除汽車的零售銷售月率, 預測+0.7%, 前值-0.1%