

# 錦田 Milano 428萬入場

## 折實呎價13756元 低同區二手10%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鑽)政府出招敦促新盤銷售步伐,發展商積極響應。元朗錦田 PARK YOHO Milano 昨天推出首份價單涉及108伙,入場價由428萬元起,為今年入場價最低新盤之一。而折實均呎價13,756元,雖然較對上一期去年首批均價高近兩成,不過與目前同區樓齡較新的二手價則低約一成。

經推廣多日後,由新地發展、位於元朗錦田的 PARK YOHO Milano (或稱峻巒2C期) 昨天首度開價推出108伙,首批折實均價為13,756元,新地副董事總經理雷霆形容,項目以「火速行動價」推出,較同系位於元朗的 Grand YOHO 呎價約2萬元有較大折讓,其後將有加價的空間。

### 首批108伙 今開放現樓

新地代理總經理陳漢麟介紹,該批108伙實戶型相當多元化,涵蓋開放式至三房戶型,實用面積介乎254至927方呎,定價由509.4萬元至1,660.8萬元,折合呎價介乎15,439至20,409元。發展商提高最高16%折扣,折實後售價介乎427.89萬元至1,395.1萬元,折實呎價由最平12,969元至高達17,144元。項目今日(26日)起開放現樓參觀,明天(27日)開始收票。以定價計,首批價單市值約8.5億元。

回顧該盤對上一期發售,是去年中的 PARK

YOHO Genova,當時該盤首批價單折實均價約11,500元,折實呎價介乎10,468至12,628元。事隔一年,今次 PARK YOHO Milano 首批折實均價較此高出19.6%。然而再看同區近期二手屋苑,例如爾巒、新元朗中心、YOHO Town等,近期二手成交實用呎價介乎1.43萬元至1.76萬元,今次錦田新盤首批折實均價則較此有3.5%至21.6%折讓。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,首批單位訂價低於同區樓齡較新屋苑平均約1.6萬元至2萬元呎價,甚具競爭力,勢吸引用家及投資者熱捧,凍結區內二手成交。另一方面,參考同系 PARK YOHO Genova 現時呎價約36元至40元的水平,相信是次項目落成後,投資回報率約逾3厘,故可吸引不少投資者入市,預期銷售反應理想。

布氏續稱,受中美貿易戰及新房策等因素影響,現時各發展商於首批單位開價時,相信更傾向以保守價格吸引買家,再視乎市況加價及加推。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,該項元朗盤折實均價約13,756元,屬今年一手市場最平,入場價只需約427萬元,銀碼亦為近期新盤市場罕見。PARK YOHO 對上一期一年前開售至今,CCL 升約18%,認為發展商開價克制,比二手有一成折讓。

### Milano 與同區二手屋苑呎價比較

屋苑	呎價(元)
PARK YOHO Milano	13,756
YOHO Town	15,766
YOHO Midtown	17,582
Grand YOHO	16,408
爾巒	14,259

資料提供: 中原地產

### PARK YOHO MILANO 位置圖



■ Park Yoho Milano 外觀。



# 億京7.3億奪粉嶺工業地創新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)粉嶺安樂村安全街工業地上周截收7份標書,政府昨開標,由億京以7.329億元投得項目,按可建樓面202,632方呎計算,每呎樓面地價約3,617元,接近市場預計上限,成交價及呎價均創本港工業地新高紀錄。根據實地章程,中標發展商需自費興建一個提供118個車位的公眾停車場,為項目提供一定價值。

政府文件顯示,地皮面積40,526方呎,地積比率約5倍,可建樓面約202,632方

呎,不包括將由買方按賣地條件所興建的公眾停車場的樓面。是次粉嶺工業地皮一帶以傳統工業及貨倉用途為主,地點相對較遠,但項目地皮四正,而且用途多樣化,可用作工業、倉庫、資訊科技及電訊業、汽車修理工場、貨物裝卸及貨運設施等多項用途,具一定吸引力。

資料顯示,粉嶺安樂村安全街工業地是該區相隔逾25年以來首幅同類供應,對上次批出的地皮可追溯至1992年12月,當時成交價約3,900萬元。而之前工業地的地價

紀錄為荃灣馬角街地皮,今年1月由新意集團以7.258億元投得,樓面地價約3,598元。

根據賣地章程,中標發展商需自費於項目發展期內,根據圖則興建一個提供118個車位的公眾停車場,並負責日後的保養及運作。亦要為項目建設排水口及鋪設管道,以及進行排污影響評估等工作。項目發展期止於2024年3月31日。地皮上建築物受高度限制,不得高於項目的平均地盤平整水平65米。

# 開放式廚房業主需遵消安規例

香港文匯報訊 一手住宅物業銷售監督局(銷售監督局)昨日提醒準買家,建有開放式廚房的單位業主有責任遵守與單位內消防裝置及設備有關的消防安全規例。

銷售監督局發言人表示,準買家可從一手住宅發展項目售樓說明書內的「發展項目的住宅物業的樓面平面圖」,查看單位內的廚房是否屬開放式廚房。準買家亦可從售樓說明書內的「裝置、裝修物料及設備」,得知有關安裝在開放式廚房內或附近的消防裝置及設備的描述,包括煙霧偵測器及消防花灑頭。

### 業主須安排年檢

開放式廚房單位的業主須遵守有關消防裝置及設備的消防安全規例及公契內任何相關的條文,包括安排周年檢查和保養。此外,設開放式廚房的單位業主應容許註冊消防裝置承辦商進入單位,進行消防裝置及設備的周年檢查和保養。為提醒準買家有關的消防安全要求,銷售監督局就開放式廚房單位發佈一條新的常見問答及更新一條常見問答內容。

## 通脹升溫 紐元走勢上移



紐元上週尾段連日守穩67.10至67.20美仙之間主要支持區後反彈,本週初受制68.25美仙附近阻力後略為偏軟,周三大部分時間窄幅處於67.85至68.20美仙之間。新西蘭統計局本週三公佈6月份外貿數據,出口值按月下跌幅約8%,進口值則按月下跌幅2.4%,顯示6月份進出口貿易額均遜於5月份表現,而6月份外貿赤字則為1.13億紐元,是3個月以來首次呈現逆差,數據引致紐元週三早段持續徘徊68美仙水平下方。

新西蘭首季零售銷售按季僅有0.2%增長,為過去兩年來最小增幅之後,新西蘭統計局數據顯示第2季進口值按季掉頭回升5.6%,較首季12%的大幅下跌明顯好轉,將有助內需表現,不排除新西蘭第2季的零售銷售將較首季改善,並帶動通脹上行,而剛於上週公佈的第2季1.5%通脹率已高於首季的1.1%水平,顯示通脹有升溫傾向,市場將關注新西蘭央行8月9日會議的政策立場。

雖然美元指數上週曾攀升至95.65附近1年高點,不過紐元過去3周均大致守穩位於66.90至67.10美仙之間的重要支持區,反映紐元現階段未有遇到太大下行壓力,有助紐元逐漸上移。預料紐元將反覆走高至69.00美仙水平。

### 觀望氛圍 金價炒上落

周二紐約8月期金收報1,225.50美元,較上日下跌0.10美元。現貨金價上週四觸及1,211美元附近1年低位後走勢趨趨偏穩,本週二在1,218美元附近獲得較大支持後呈現反彈,周三曾走高至1,233美元水平,金價跌幅有放緩傾向。雖然美元指數上週曾重上1年來高點,但隨著美元指數過去8周皆未能站穩95水平,將有助降低金價的下行幅度。市場等候美國總統特朗普與歐盟委員會主席容克會談結果之際,預料現貨金價將暫時徘徊1,220至1,240美元之間。

### 金匯錦囊

紐元: 將反覆走高至69.00美仙水平。  
金價: 將暫時徘徊1,220至1,240美元之間。

# 鮑威爾暖心 高收益債添信心

美國聯邦局主席鮑威爾本週赴國會聽證會,表達對經濟運行的樂觀看法,為金融市場捎來些許信心。業界指出,隨着第2季財報即將揭曉,預料美股企業仍將繳出不錯的獲利成績,並支撐利息支付能力,維持良好的債務水準,增添對高收益債的投資信心。

鮑威爾在周二赴參議院聽證會時指出,貿易戰的不確定性可能遏制全球成長,但協商結果目前仍難以預測。整體而言,只要貨幣政策得宜,未來幾年,就業市場會保持強勁的勢頭,通脹水平也會維持在2%附近,經濟仍將平穩成長。

第一金全球高收益債券基金經理人鄭宇君表示,鮑威爾的證詞為市場捎來些許信心,美股小幅反彈,同時帶動亞洲股市走穩,高收益債市場亦正面表態。

中小型企業盈利展望更好  
鄭宇君指出,美股正進入第2季財報



■美國聯邦局主席鮑威爾日前赴國會聽證會,表達對經濟運行的樂觀看法,對金融市場有正面的支持作用。

率觸及2年新高,增添投資人持有信心,過去一周,吸引資金大舉回流高收益債市場。鄭宇君強調,高收益債利差已來到過去2年平均水準,考量能源業前景與

# 加息預期支撐英鎊走穩

金匯出擊 英皇金融集團 黃美斯  
4月高位的累計漲幅計算,61.8%的回吐幅度為1.2895。至於較大支撐則會參考去年8月低位1.2770。向上阻力則會關注50天平均線1.3270,在過去兩周的反撲中,亦見英鎊高位受制於50天平均線,故後市需重新闖過此區,才可望英鎊有着回穩的傾向,延伸進一步阻力將看至1.3360以及250天平均線1.35水平。

央行加息機率为86% 美元兌加元有調整傾向  
文翠珊周二表示,從現在起她將牽頭與歐盟的磋商,脫歐的工作重點將轉向為英國離開歐盟作準備。這給英鎊帶來提振。有關英國央行將加息的預期日益上升,也幫助英鎊脫離上週觸及的10個月低位1.2955。疲弱的經濟數據,以及政府退歐立場的政治不確定性加深,在上週打壓英鎊。市場目前預期央行在下週會議上加息25個基點的機率为86%。英鎊兌美元一度升至1.3170上方,為7月17日以來最高。技術走勢所見,預估英鎊兌美元下方支撐在1.3070及1.2950。倘若以去年1月低位至今

### 今日重要經濟數據公佈

時間	地區	數據項目
07:50	日本	前週投資海外債券,前值賣超56億 前週外資投資日本股票,前值買超6,014億
09:30	澳洲	第二季出口物價季率,前值4.9% 第二季進口物價季率,前值2.1%
14:00	德國	8月GfK消費者信心指數,預測10.7,前值10.7
14:45	法國	7月消費者信心指數,預測98,前值97
16:00	意大利	7月製造業商業信心指數,預測106.5,前值106.9 7月消費者信心指數,預測115.9,前值116.2
19:45	歐元區	7月歐洲央行再融資利率,預測0.0%,前值0.0% 7月歐洲央行存款利率,預測負0.4%,前值負0.4% 6月耐用用品訂單月率,預測+3.0%,前值-0.4% 6月扣除運輸的耐用用品訂單月率,預測0.5%,前值持平 6月扣除國防的耐用用品訂單月率,前值-1.3% 6月扣除飛機的非國防資本財訂單,預測0.4%,前值0.3% 6月商品貿易平衡初值,前值647.7億赤字 6月批發庫存初值,預測0.5%,前值0.6%
20:30	美國	6月零售庫存,前值0.1% 一周初請失業金人數(7月16日當周),預測21.5萬人,前值20.7萬人 一周初請失業金人數四周均值(7月16日當周),前值22.05萬人 續請失業金人數(7月9日當周),預測173.0萬人,前值175.1萬人
23:00		7月堪薩斯聯儲製造業指數,前值正38 7月堪薩斯聯儲綜合指數,前值正28