

股匯見紅 外匯基金次季蝕77億

陳德霖：下半年環境料更複雜困難

香港文匯報訊(記者 岑健樂)環球金融市場波動,受第二季港股及外匯投資共虧蝕264億元影響,外匯基金上半年投資收入按年跌近80%,降至273億元。由於首季外匯基金投資收入達350億元,換言之基金第二季錄得投資虧損77億元,為近兩年來首次。

金管局昨日公佈顯示,由於美元走強,導致外匯基金第二季的非港元資產外匯估值大幅下調213億元,但上半年合計則有50億元進賬。由於環球股市持續波動,導致外匯基金第二季的港股投資「轉盈為虧」蝕51億元,總結上半年則虧損34億元;其他股票雖於第二季錄得47億元收入,但上半年「埋單」仍蝕27億元。

半年賺273億跌80%

外匯基金上半年投資收入273億元,按年大跌近80%,金管局指主要是受上半年環球金融市場波動影響所致。年初市場憂慮美聯儲加息步伐會隨着美國通脹升溫而加快,導致美國國庫券收益率飆升,環球股市在1月底創新高後大幅調整,道指更在一日內下跌1,175點,創下史上最大單日點數跌幅。

金管局又指,其後市場氣氛主要受美國與包括中國在內的主要貿易夥伴之間的摩擦和糾紛影響,環球股市走勢反覆,美元在第二季轉強,部分新興市場資產價格亦出現較大幅度下挫。

金管局總裁陳德霖表示,正如他們在今年初時的預警,環球資產價格普遍處於歷史高位,市場可能低估一些風險因素,包括美國利率正常化的步伐及美國政府的外貿政策,而這些風險因素隨時會引致資產市場大幅調整和波動。

他續指,下半年環球投資環境將變得更複雜和困難。由於中美貿易衝突持續加劇,而美國與其他國家的貿易摩擦亦有升溫趨勢,往後如何變化難以預計。貿易戰「沒有贏家,只有輸家」,他表示,若貿易戰愈演愈烈,將對全球經濟以及金融市場帶來衝擊。

憂貿易戰加劇動盪

此外,陳德霖稱,美聯儲可能因為通脹趨升而加大收緊貨幣政策的力度和速度,造成金融市場波動。因此金管局會繼續透過防禦性部署和多元化投資,提高外匯基金應對市場波動的抗震能力。

港股成交創逾年新低

另一方面,港股昨日雖然窄幅波動,但好淡爭持激烈。恒指昨早低開46點後,中午前一度掉頭上升35點,但不久即再度下跌,直至收市前再度轉跌為升,恒指全日收報28,804點,升23點,全日上下波幅為244點,成交量則縮減至665億元,成交量創逾一年新低。

個別股份表現方面,受facebook早前急挫拖累,重磅股騰訊(0700)全日表現偏軟,一度失守370元關口,低見369.8元,收報373元,跌1.8元或0.48%。

另一方面,大摩發表報告將吉利汽車(0175)目標價由30元大幅下調至20元。受消息拖累,吉利汽車一度跌近5%,收報18.42元,跌0.62%或3.26%,是表現最差藍籌股。



陳德霖稱,環球資產價格普遍處於歷史高位,市場可能低估一些風險因素。資料圖片

外匯基金上半年表現

單位(億港元)	2018年第二季(未審計)	2018年第一季(未審計)	2018年上半年(未審計)	2017年上半年(未審計)	2017年全年(已審計)
香港股票	(51)	17	(34)	278	583
其他股票	47	(74)	(27)	401	804
債券	140	55	195	165	344
外匯	(213)	263	50	343	535
其他投資	-*	89	89*	175	374
投資收入	(77)	350	273	1,362	2,640

*這是外匯基金投資控股附屬公司持有的投資估值變動。有關數字為截至3月底的估值變動,尚未反映4月至6月估值。製表:記者 岑健樂

金管局:銀行信貸增長「健康」



金管局副總裁阮國恒及銀行公會施穎茵。記者梁祖彝攝

審慎,相信一些企業可能會延後投資或減少投資總額。不過,該局有為幾個較易受到貿易戰影響的板塊公司做壓力測試,未發現有大型的監管問題,籲大家毋須過分擔心。

在虛擬銀行方面,阮國恒透露,有50間至60間機構有意申請牌照,有幾間已經正式遞交申請,這些機構有多元化的背景,包括科技、金融、本地或外地等。該局正在處理申請,整體進度良好。但他亦提及,利用科技始終有風險,例如假冒電郵的現象較去年增長好幾倍,由7宗增至38宗,下半年會在這方面加強宣傳。

中小企信貸胃納不變

阮國恒表示,難以預料中美貿易戰影響信貸增長的速度,目前銀行對中小企信貸胃納沒有改變,該局會繼續監察整體信貸總量和信貸質素。他承認,有業界提到客戶申請貸款較為

審慎,相信一些企業可能會延後投資或減少投資總額。不過,該局有為幾個較易受到貿易戰影響的板塊公司做壓力測試,未發現有大型的監管問題,籲大家毋須過分擔心。

在虛擬銀行方面,阮國恒透露,有50間至60間機構有意申請牌照,有幾間已經正式遞交申請,這些機構有多元化的背景,包括科技、金融、本地或外地等。該局正在處理申請,整體進度良好。但他亦提及,利用科技始終有風險,例如假冒電郵的現象較去年增長好幾倍,由7宗增至38宗,下半年會在這方面加強宣傳。

銀行公會主席施穎茵表示,月中本港7間銀行聯合推動貿易融資區塊鏈平台發展,希望很快有首宗交易。該平台目的是讓貿易更簡單快捷和安全,未來會與其他平台合作,尤其是與海外平台做跨境貿易,鞏固香港金融地位。她相信在金管局的推動下,未來有更多銀行參與區塊鏈平台的發展。

人民幣弱勢 離岸價見6.85

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)美匯走強下,人民幣弱勢加劇,官方昨開出中間價較上個交易日跌280點子報6.7942,在岸早段交易時間跟隨中間價走低,昨日盤收報6.8246,跌401點子,離岸價昨大幅震盪,午後跌勢加劇,失守6.85關口,再創逾1年新低。另外,美元兌在岸人民幣的1年期掉期,4年多以來首次跌穿零水平,顯示市場對人民幣的匯率預期轉為升值。

人民幣在岸價昨早段交易時間偏軟,一度低見6.8224,其後曾收復6.8關口,一度高見6.7981,晚盤再度走弱曾低見6.8398;離岸價表現更為波動,昨早段交易時間見輕微反彈,曾收復6.81關口,之後表現反覆,至午後時間再度轉弱,曾低見6.8544,較上個交易日跌473點子。截至昨晚7時,在岸價及離岸價分別報6.8330及6.8392。

華僑銀行料憂貿戰升級

華僑永亨銀行經濟師李若凡表示,歐洲央行會議後,歐元見回吐,美元全面反彈下,人民幣回落。她認為人民幣轉弱,可能與市場憂慮中美貿易衝突升級有關,包括美國晶片製造商高通在未獲中國監管機構批准下放收購荷蘭半導體公司恩智浦,以及歐美達成協議都有機會增添中國貿易前景的不明朗因素,加上中國貨幣政策寬鬆同樣亦利淡人民幣。然而,她相信人民幣兌一籃子貨幣指數若快速跌至92水平,屆時人行出手干預機會頗大。

有交易員昨表示,客盤持續有旺盛購匯需求,市場供求不平衡情況加劇,加上歐洲央行利率決定推漲美匯,因而加劇人民幣跌勢,料人民幣在定價機制中未來仍然會受壓,又指除非美匯明顯下行,否則不排除人民幣短期內將下探6.9算的可能。有中資行交易員昨表示,中美貿易爭端緊張情緒並未緩解,內地經濟下行壓力未減,料人民幣彈性將繼續上升,幸而市場承受力明顯上升,暫未見恐慌購匯。

一年期掉期跌至負數

另外,大行持續在一年期掉期上施加賣壓,推動境內美元兌人民幣一年期掉期跌至負數,波動率亦持續上升。有市場人士猜測,遠端掉期大幅下滑的主因,可能是人行繼續通縮掉期聚集「子彈」以平緩即期波動,另一個原因是美聯儲加息,以及在內地流動性寬鬆預期下,中美息差料將收窄,亦因而推動遠端掉期大幅下滑。

悅海華庭呎售1.75萬 夾屋新高

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)短短一周公營房屋輪住破頂,繼居屋、公屋創出新高價成交後,夾屋昨日亦出現新高呎價成交。據土地註冊處資料顯示,鴨脷洲悅海華庭3座高層G室,面積427方呎,新近作價750萬元,折合呎價17,564元,折合呎價高達17,564元,蘇莊全港夾屋呎價王。



悅海華庭 資料圖片

萬元(未補價)買入,持貨至今轉手,扣除補地價後料仍獲利不俗。至於夾屋最貴總價個案於上月底錄得,由青衣宏福花園以950萬元(已補價)創下。

荃中呎價破頂

另外,上車私人屋苑亦錄新高成交,中原呂宗霖表示,荃灣中心重慶樓高層E室成交,面積324方呎,以525萬元沽出,折合呎價16,204元,呎價創屋苑分層戶歷史新高。原業主於2015年以360萬元買入單位,持貨滿3年,賬面升值46%。

97盤升值2.7倍

翻查資料,舊紀錄同樣由悅海華庭創下,5月錄得呎造17,204元,今次個案較此高出約2%。原業主於1997年僅以201.6

新地十四鄉申建9500伙倍增

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新地西貢十四鄉超大型住宅項目在去年10月底以天價158.92億元完成補地價後,發展商昨日就項目向城規會呈交最新發展計劃。單位數量由之前2013年批准興建的4,930伙,激增至1倍至9,500伙,料成未來幾年最大型單一項目,規模與鴨脷洲海怡半島(約9,812伙)相若,約為四分之三太古城(約12,698伙)。

配合政府增供應政策

西貢十四鄉項目規模極大,據發展商申請文件顯示,地盤面積廣達805.6萬方呎(約4個維園大小),將申請作綜合發展住宅、商業、社區用途及停車場等,同時申請略為放寬總樓面面積與建築物高度限制。

項目早於2009年有條件批出規劃許可,後來兩度作出修訂並於2013年批出舊發展方案,當時獲批准建4,930伙。申請人指,今次新方案是為配合政府增加房屋供應及善用土地發展潛力的政策,整個項目將增加約兩成發展密度。新修訂後,住用樓面由之前最多482.8萬方呎,提高至579.3萬方呎,最高建

築物高度亦由原本的24層增加至31層。此外,新方案中,項目將興建46幢16至31層高住用大廈,及39層不多於4層(包括地庫)的非住用大廈,其中34幢為商用設施、交通交匯處及住客會所,4座為體育中心與附屬設施,1座為公眾停車場。值得留意是,新方案將提供9,500伙,平均單位面積約610方呎(實用面積約540方呎),相比之前獲批准發展所許可的4,930伙,足足多出4,570伙或93%,非常誇張。

新增樓面需再補地價

之前有報道指,政府初步構思,傾向以獲城規會通過的私人農地發展項目作為對象,由擁有該項目的發展商制訂公私營合作計劃,向政府的獨立機制申請,其額外地積比要與政府攤分,以興建公營房屋。新地昨日回應指,項目與公私營合作完全無關,新增樓面需要再補地價,相信政府會按照既定而行機制及目前市場情況,釐定補地價金額。

此外,為滿足居民所需,發展商把商業總樓面由原來的99.7萬方呎增加至130萬



新地西貢十四鄉超大型住宅項目規模媲美鴨脷洲海怡半島。資料圖片

呎,包括1間教堂及2間幼稚園或幼兒中心,並預留兩幅面積各約6.7萬方呎的小學用地。住客會所樓面亦由9.6萬方呎增加14.5萬方呎。另外,發展商亦會將運輸交匯處及公眾停車場各9.7萬方呎樓面計算入擬議發展內,並提供18.8萬方呎體育中心。

翻查資料,項目去年10月底完成補地價,金額高達158.92億元,創史上最大宗農地轉住宅補地價紀錄。按最新可建樓面579.3萬方呎計算,其每呎樓面補地價為2,743元。

置富分派收益升3.7%

香港文匯報訊(實習記者 林沛其)置富產業信託(0778)昨日公佈截至6月30日的中期業績,上半年可分派收益升3.7%,至5.05億元;每基金單位分派26.34仙,增長3.2%。期內收入升2.2%至9.78億元,物業收入淨額升2.2%至7.48億元。



左起:置富產業信託趙宇、徐勝來及孔元真。實習記者林沛其攝

物業出租率維持96%

截至6月底,置富產業信託物業組合的出租率維持在96%,平均租金為每平方呎45.9元,續租租金升幅13.6%,續租率則受置富嘉湖租戶調配影響回落至60.7%。行政總裁趙宇表示,公司約54%債務已進行對沖,不會受美國加息周期影響。

趙宇表示,香港經濟環境穩定,失業率創新高,對下半年租務市場持審慎樂觀的

態度,而且零售市場回暖,預料續租租金升幅會有雙位數字。她指,未來會繼續物色本地零售項目,例如有固定租客及穩定客群的屋苑商場作收購項目。

另外,趙宇稱,公司現階段會集中旗下置富嘉湖資產增值,西座翻新工程於今年6月動工,預期分階段於2019年年底前完工,暫未有計劃翻新其他商場。她又指,公司投資回報率目標在10%至15%。

Milano 首日收票超額近6倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地以平均折實呎價1.37萬元首推108伙的元朗錦田PARK YOHO Milano昨日開始收票,消息指,首日收約750票,超額登記5.9倍。至於系內沙田九肚雲端昨公佈首推5伙分層住宅招標。

沙田九肚雲端5伙分層招標單位全部來自Apex 3座,其中1伙為地下及1樓C室複式戶,面積1,721方呎,8月31日截標。其他發展商,恒地昨將西營盤翰林峰4伙

翰林峰開放式加價20%

該4伙開放式戶面積均為195方呎,相比2017年5月5日上一張價單加價20%,加價後定價610.7萬元至624.4萬元,提供最高折扣5%。

上半年樓書投訴增八成

另外,根據一手住宅銷售監管局資料顯

示,今年上半年涉及售樓說明書的投訴達11宗,較去年全年增83%。

銷監局資料指出,截至6月30日,上半年共接獲18宗投訴,售樓說明書佔11宗;銷售安排、廣告各佔2宗;價單、失實陳述及或發佈虛假或具誤導性資料等各佔1宗。

檢控方面,上半年銷監局對一手樓盤賣方已採取檢控行動的控罪共有23項,來自資本策略旗下沙田九肚山峰,主要涉及售樓書資料有誤,遭罰款32萬元。