

# 半島豪庭2200萬沽雙破頂

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市一二手交投持續低迷。剛過去的周六(7月28日至29日)雖然有所回升,但各代理行統計十大屋苑成交仍只錄得單位數字,約由6宗至9宗。不過各區仍錄得多宗破頂成交。代理指,紅磡半島豪庭2座中層K室,實用面積1,043方呎,3房間隔,近日以2,200萬元易手,實用呎價21,093元,成交價、呎價均創屋苑標準戶型新高紀錄。

市傳尖沙咀 Grand Austin 錄得一宗大額成交,屋苑5座頂層連1,270方呎天台特色單位,實用面積1,840方呎,4房間隔,剛以1.2億元連1個車位易手,是次交易透過過公司股權轉讓形式易手,呎價65,217元,打破屋苑歷史紀錄。

據悉,新買家為內地客,雖然高市價約28%入市,但透過買殼可節省15%買家印花稅BSD及15%從價印花稅DSD,摺稅金額約3,600萬元。原業主於2014年8月以7,346.2萬元一手入單位,持貨近4年,由於當日用公司名義買樓,需要支付約23.5%辣稅(15%BSD及8.5%DSD),涉及約1,730萬元。

## 海栢呎價19660元 破屋苑紀錄

其他破頂成交,包括將軍澳天晉3B期,屋苑1B座高層D室,實用面積365方呎,一房間隔,

以738萬元易手,呎價20,219元,創屋苑同類單位新高價;馬鞍山海栢花園3座高層H室,實用面積412方呎,以810萬元成交,實用呎價19,660元,呎價創屋苑歷史新高。

## 十大屋苑成交 連續錄單數

美聯物業統計,剛過去周六日10大藍籌屋苑合共錄得約9宗成交,按周回升約50%,惟仍有4個屋苑未錄成交,並已是連續4個周六日錄得單位數。

美聯物業住宅部行政總裁布少明說,除外圍不明朗因素外,眾多新盤部署開售亦影響二手成交,亦有少數準買家眼見樓價高企,轉買為租,令二手交投加倍受壓。惟觀乎二線屋苑、公屋及居屋近日接連破頂,相信準買家對後市仍有信心。



半島豪庭2座中層K室近日以2200萬元易手,成交價、呎價均創屋苑標準戶型新高紀錄。資料圖片

中原地產十大屋苑本周末錄得6宗成交,按周升50%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,市場交投氣氛淡靜,一手及二手成交收縮,加上中美貿易戰增添不明朗因素,買家觀望為主,成交量徘徊低水平。利嘉閣地產統計剛過去的周六日十大指標屋苑亦同樣只錄得6宗二手買賣個案,按周減少14%,已連續6周處於單位數水平。香港置業統計十大屋苑於過去兩日錄得7宗成交,與上周相若。

一手交投亦相當冷清,市場僅餘一些新盤餘貨發售,總結過去兩天合共有約50宗成交。

## 受惠城鎮化 內地空調業前景看俏

恒生銀行投資顧問服務主管 梁君蔚

去年,內地A股空調股價表現凌厲,但今年板塊表現出現調整。雖然美國於7月6日開始徵收首輪內地進口340億美元貨品關稅,清單中並未包括電視、空調、鋁等產品,但市場關注美國會否進一步將徵收進口關稅範圍擴至空調。據《產業在線》數據,2018年6月份內地空調銷量按年增長13%,當中內銷量按年升17%。累計首6個月數據,空調銷量按年增長14%,內銷佔總銷量比例約為六成,出口佔約四成。

雖然內地空調業銷量出口達四成,但內地空調業出口區域分散。據內地海關數據,2017年亞洲地區是內地空調出口最大市場,佔空調出口逾四成,而北美洲則約兩成。由此推算,出口北美洲佔內地空調總銷量不足一成。因此,筆者認為美國關稅保護主義對內地空調業影響

## 城鎮化空間逾20%

筆者認為內地空調業短期風險並非美國潛在徵收進口關稅,而是2018-2020年將是棚戶區改造(棚改)的最後三年,棚改數量或遞減,引致相關的空調需求下降。

不過,長遠而言,筆者預計城鎮化將繼續推動內地空調業發展。2017年,內地城鎮化率為58.5%,相比發達國家80%以上的城鎮化率,內地城鎮化仍有逾20%的提升空間。

隨着外出務工人員(指外出工作的農民)購房比率上升及舉家進城人數增加,預計城鎮化成為未來空調需求最大的增長因素。另外,隨着人均可支配收入上升,城鎮「一戶多機」的因素亦可長期支撐家用空調行業增長。

(以上資料只供參考,並不構成任何投資建議。)

## 論證 政策面利好 看好建行留意購輪24888

葉匯豪

上周召開的國務院常務會議,提到財政與金融政策要協同發力。其中,財政政策要更加積極,加快今年1.35萬億元人民幣地方政府專項債券發行和使用進度,在推動在建基礎設施早見成效。貨幣政策方面,會議明確「穩健」的貨幣政策要「鬆緊適度」。市場認為,此乃中美貿易戰、內地經濟有下行壓力的大環境下,政策全面放鬆的訊號。中資金融股普遍看好,建設銀行(0939)突破7元水平,一周累升逾3%。如看好建行,可留意建行認購證(24888),行使價8.09元,12月到期,實際槓桿10倍。

Facebook在浙江成立創新中心。市場原本擔心一旦Facebook進軍內地,騰訊(0700)的內地社交平台霸主地位將面臨威脅。

騰訊將於8月中旬公佈中期業績。如看好騰訊,可留意騰訊認購證(12274),行使價390.2元,9月到期,實際槓桿13倍。相反,如看淡騰訊,可留意騰訊認沽證(22773),行使價366.68元,10月到期,實際槓桿9倍。

## 看好金沙吼購輪24895

金沙中國(1928)上季業績符合市場預期,物業調整後的經營現金溢利逾7億美元,按年升兩成半;收入淨額升三成,賺逾4億美元。大行普遍對金沙業績樂觀,並維持「買入」或「跑贏大市」的投資評級。有大行指金沙股息率逾5厘,建議在暑假旺季前買入。如看好金沙,可留意金沙認購證(24895),行使價46.33元,12月到期,實際槓桿7倍。銀河娛樂(0027)將於8月8日公佈中期業績。如看好銀娛,可留意銀娛認購證(18975),行使價70.05元,10月到期,實際槓桿9倍。

本文資料由香港證監會持牌人中銀國際亞洲有限公司發出,其內容僅供參考,惟不保證該等資料絕對正確,亦不對由於任何資料不準確或遺漏所引起之損失負責。本文資料並不構成對任何投資買賣的要約,招攬或邀請,建議或推薦。認股證/牛熊證屬無抵押結構性產品。本欄逢周一刊出

# 港股反彈 續持有中國基金



投資攻略



溫傑 光大新鴻基財富管理策略師

本欄曾於6月19日前瞻下半年內地及香港股市走勢,當時指出受惠下半年內地經濟及企業盈利展望相對理想,因此看好兩地股市的中長線表現。及後礙於中美貿易戰惡化,以及內地股市顯著下滑,拖累港股於7月20日最低的27,745點。現時而言,基於市場或已暫時消化中美貿易戰的不利消息,加上憧憬中央放寬財政及貨幣政策,估計A股及港股有望進一步反彈。

雖然美國總統特朗普早前表示,或會向5,000億美元中國商品徵收關稅,但環球市場已初步消化相關消息,走勢並未再次受壓。反觀A股表現方是主導近期港股走勢的重要關鍵。回顧A

股走勢,上證綜指今個月曾跌破2,700點,惟根據我們的分析,市場似乎過分悲觀。從過去數據可見,內地名義經濟增長、A股盈利增長及上證綜指估值(12

個月歷史市盈率)有相對穩定的關係。以7月上旬時A股的估值反推,當地股市反映的下半年實際增長低於6%。比較年初兩會定下的6.5%左右實際增長預測,當時市場估值屬過度悲觀,預示只要情緒好轉,A股,以及港股均有反彈契機。

## 政策放寬利好投資氣氛

事實上,內地監管部門於7月20日發佈《商業銀行理財業務監督管理辦法(徵求意見稿)》,當中部分條款較目前文件有所放鬆,利好市場氣氛改善。及後上周一(23日)在人民銀行開展5,020億元人民幣中期借貸便利(MLF)操作之餘,國務院常務會議亦同時出招,指積極的財政政策要更積極、貨幣政策須配合放寬,以提供「合理充裕」的流動性。

光大新鴻基認為,刻下「穩經濟」的重要性已升至與「防風險」同樣重要,「去槓桿」已變「穩槓桿」,有助資產價格表現。

展望後市,A股及港股未來仍受貿易戰、匯率變動等問題困擾,較難重展持久升浪,惟現時最差情況或暫過去,短線更有機會進一步反彈。以恒指為例,若能突破28,800至29,200點的阻力區,或有機會上試29,500至30,000點。

本欄將會適時根據兩地股市的投資前景作出分析,投資者可暫時繼續持有A股及港股股票基金。

相關基金方面,首域中國增長基金由星級經理劉國傑主理,此基金持有港股、H股及美國預託證券(ADR)等之餘,還有約兩成A股,組合偏重非必須消費品(22%)、資訊科技(19%)及健康護理(15%)等行業。

# 黃金維持弱勢 迎戰超級周

## 金匯出擊

英皇金融集團 黃美斯

本周美國聯邦儲備理事會(FED)、日本央行,以及英國央行都將召開政策會議。美聯儲主席鮑威爾之前一周在參眾兩院的證詞,並沒有削弱今年將再升息兩次的預期,目前市場預期的升息時點將分別落在9月及12月。至於日本央行市場預料其將微調政策,但變動或許不大。

## 關注美中公佈貿易數據

此外,市場普遍預期英國央行本周會將指標利率調高至0.75%,加息後利率將首次超過2009年低點,在面對退歐不確定性及通脹壓力的兩難下,該行料按照自身的評估,讓利率向其推算的中性水準靠攏。在數據方面,關注焦點料將放在各國的採購經理人指數(PMI),歐元區7月消費者物價初值數據,以及美國的非農就業數據。值得注意的是,在當前貿易爭端鬧

得沸騰之際,美國和中國本周將公佈貿易收支及進出口數據,料亦會為市場所矚目。

倫敦黃金上周處於低位區間爭持,但在周五美國GDP數據公佈之前,金價已見重新探低,摸向之前一周觸及的一年低位1,211.08美元。技術走勢所見,隨着金價跌破去年12月低位1,235.92美元,雙頂形態頸線失守,以最近一個頂部130美元的幅度計算,下延的技術潛在目標可至1,106美元。

另外,以2015年底低位1,045.85至2016年7月高位1,374.91美元的累計漲幅計算,50%的調整目標為1,210美元,擴展至61.8%則會是1,171美元。其後支持位可參考去年7月低位1,204.45以至1,200美元關口。預估較近阻力為1,226美元,至於向上進一步關鍵則會重新觀望頸線位置1,235可否失而復得,上周一、周三、周四的多次反彈恰好亦是受制於此區,令金價再行控低的機率大增。

## 本周數據公佈時間及預測(7月30日-8月3日)

| 日期 | 國家 | 香港時間     | 報告               | 預測     | 上次     |
|----|----|----------|------------------|--------|--------|
| 30 | 歐盟 | 6:00 PM  | 七月份歐元區經濟情緒指數     | -      | 112.3  |
|    |    |          | 七月份歐元區工業信心指數     | -      | +6.9   |
|    |    |          | 七月份歐元區消費信心指數     | -      | -0.5   |
| 31 | 美國 | 8:30 PM  | 六月份個人收入          | +0.4%  | +0.4%  |
|    |    | 9:45 PM  | 六月份個人支出          | +0.5%  | +0.2%  |
| 1  | 美國 | 10:00 PM | 七月份芝加哥採購經理指數     | 62.0   | 64.1   |
|    |    | 10:00 PM | 七月份消費信心指標        | 126.6  | 126.4  |
| 2  | 美國 | 8:30 PM  | 六月份建築開支          | +0.2%  | +0.4%  |
|    |    | 8:30 PM  | 七月份供應管理學會製造業指數   | 59.4   | 60.2   |
| 3  | 美國 | 8:30 PM  | 截至前周六的首次申領失業救濟人數 | 22.0萬  | 21.7萬  |
|    |    | 10:00 PM | 六月份工廠訂單          | +0.6%  | +0.4%  |
| 3  | 美國 | 8:30 PM  | 七月份失業率           | 3.9%   | 4.0%   |
|    |    | 10:00 PM | 七月份非農業就業人數       | +19.0萬 | +21.3萬 |
| 3  | 美國 | 10:00 PM | 六月份貨物及勞務貿易赤字(美元) | 456億   | 431億   |
|    |    | 10:00 PM | 七月份供應管理學會服務業指數   | 58.5   | 59.1   |

## 上周數據公佈結果(7月23日-27日)

| 日期 | 國家 | 香港時間     | 報告                 | 結果    | 上次    |
|----|----|----------|--------------------|-------|-------|
| 23 | 美國 | 10:00 PM | 六月份二手房屋銷售(單位)      | 538萬  | 541萬  |
|    |    |          | 六月份新屋銷售(單位)        | 63.1萬 | 66.6萬 |
|    |    |          | 六月份耐用用品訂單          | +0.4% | +0.3% |
| 26 | 美國 | 8:30 PM  | 截至前周六的首次申領失業救濟人數   | 21.7萬 | 20.8萬 |
|    |    |          | 第二季國內生產總值          | +4.1% | +2.2% |
| 27 | 美國 | 10:00 PM | 七月份密西根大學消費情緒指數(修訂) | 97.9  | 97.1  |

註: R代表修訂數據 #代表增長年率

## 申請酒牌續期公告 又記海鮮火鍋

現特通告:梁金有其地址為九龍油麻地廣東道853號永發大廈地下4號舖,現向酒牌局申請位於九龍油麻地廣東道853號永發大廈地下4號舖又記海鮮火鍋的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。

日期:2018年7月30日

## NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE YAU KEE SEAFOOD & HOTPOT

Notice is hereby given that Leung Kam Yau of Shop 4, G/F., Winfield Building, No.853 Canton Road, Yau Ma Tei, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Yau Kee Seafood & Hotpot situated at Shop 4, G/F., Winfield Building, No.853 Canton Road, Yau Ma Tei, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 30th July 2018

## 申請酒牌續期公告 咖啡弄

現特通告:郭錦儀其地址為香港銅鑼灣邊寧頓街9-11號登龍閣1樓B1至B3室,現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣邊寧頓街9-11號登龍閣1樓B1至B3室咖啡弄的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期:2018年7月30日

## NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 咖啡弄

Notice is hereby given that KWOK Kam Yi of Rm B1-B3, 1/F., Dragon Rise, 9-11 Pennington Street, Causeway Bay, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 咖啡弄 situated at Rm B1-B3, 1/F., Dragon Rise, 9-11 Pennington Street, Causeway Bay, H.K. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 30th July 2018

## 申請酒牌轉讓公告 悅來酒店

現特通告:陳少熙其地址為新界荃灣荃華街3號荃灣地段312號悅來酒店7樓(活動室),現向酒牌局申請位於新界荃灣荃華街3號荃灣地段312號悅來酒店7樓(活動室)悅來酒店的酒牌轉讓給陸家謙,其地址為新界荃灣荃華街3號荃灣地段312號悅來酒店7樓(活動室),其附加批註為酒店。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期:2018年7月30日

## NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE PANDA HOTEL

Notice is hereby given that Chan Siu Hei of 7/F (Function Room), Panda Hotel, TWTL 312, 3 Tsuen Wah Street, Tsuen Wan, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of Panda Hotel situated at 7/F (Function Room), Panda Hotel, TWTL 312, 3 Tsuen Wah Street, Tsuen Wan, N.T. to Luk Ka Him of 7/F (Function Room), Panda Hotel, TWTL 312, 3 Tsuen Wah Street, Tsuen Wan, N.T. with endorsement of hotel. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 30th July 2018

## 申請新酒牌公告 陳勤記園鵝飯店

現特通告:陳慧玲其地址為香港上環皇后大道西11號地下,現向酒牌局申請位於香港上環皇后大道西11號地下陳勤記園鵝飯店的新酒牌。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期:2018年7月30日

## 酒牌廣告 申請新牌及續牌

熱線:2873 9888  
2831 1781  
傳真:2873 0009

## 比華利中港酒店 集團管理·自置物業

牌照號碼: H/0277 H/0278

尖沙咀·中港酒店 日租450元起

灣仔·比華利酒店 日租750元起

訂房專線: 9509 5818

中港酒店: 九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層

電話: 2730 1113 傳真: 2723 5398

比華利酒店: 香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層

電話: 2507 2026 傳真: 2877 9277

網址: www.bchkhotel.hk

## 刊登廣告熱線 28739888/ 28311781