

「萬人搶」加推77伙 水位收窄

折實平均呎價 15304元 較首張價單高11%

香港文匯報訊(記者 岑健樂)新地(0016)前日首度開售的元朗錦田北新盤PARK YOHO Milano備受追捧,出現萬人暴曬搶樓盛況,首批328伙沽出99%,成為一手新例後單日沽出率最高的新盤之一,也是在中美貿易戰升級、「林鄭六招」後最新熱賣的新盤。新地隨即乘勝追擊,昨日宣佈加推77伙應市,折實平均呎價15,304元,較第一輪的首張價單的折實平均呎價13,756元,高11.25%。

在中美貿易戰升級、及市場普遍預期本港下月將跟隨美國加息的等利淡因素,今年「收票王」元朗錦田PARK YOHO Milano上週六首輪推售328伙,當日沽出326伙,首日售出率達99%,成為2013年4月實施一手新例後單日沽出率最高的新盤之一。發展商昨日乘勝追擊,宣佈加推77伙單位應市,折實平均呎價15,304元。

逼YOHO Town二手價

翻查資料,Milano 7月25日推出首張價單108伙,折實平均呎價13,756元。以此計算,昨日加推單位的折實平均呎價,較第一張價單的折實平均呎價高出11.25%。而最新的折實呎價已經貼近同系的YOHO Town的二手價,目前YOHO Town的二手成交呎價約15,766元。

新地副董事總經理雷霆昨於記者會上表示,新加推的77伙折實平均呎價為15,304元,比上一張價單略高。不過他強調是原價加推,只是景觀視野上的分別,令單位售價略為增加。

新加推的77伙中,包括開放式、一房、兩房、三房與特色平台戶,實用面積由233至927方呎,售價由564.2萬至1,696.1萬元,呎價由16,324元至25,382元;扣除最高16%折扣後,折實售價由473.9萬至1,424.7萬元,折實呎價為13,712元至21,321元。

最平的單位為32B座2樓F室,實用面積254方呎;最貴的單位則為33B座12樓A室,實用面積927方呎。平均呎價最平的單位為35A座2樓B室,實用面積645方呎;平均呎價最貴的單位則為32B座1樓F室,實用面積233方呎。

加推單位即日起收票

新地代理總經理陳漢麟則表示,直至昨日下午,PARK YOHO Milano累售326伙,買家中元朗區內客佔1/3,港島與九龍客則合佔1/4,而加推單位昨起已接受收票,至於銷售安排與否進一步加推,他則表示要睇多一、兩日收票情況再作決定。

新地昨安排傳媒參觀PARK YOHO Milano全新現樓示範單位,單位為36B座10樓A室,實用面積724方呎,屬三房(一套)連儲物室設計間隔,包括一個連接客廳飯廳面積之31方呎露台。

新地昨還宣佈加推屯門御半山一期56伙,實用面積由306至468方呎,售價由654.8萬至1,117.8萬元,扣除最高21%折扣後,折實售價由517.3萬至883.1萬元,其中30伙將於本週四推售。

新盤兩日共沽出375伙

另外,截至昨晚7時半,其他新盤過去兩日錄約49伙成交,其中屯門御半山錄15伙成交,將軍澳海灣(II)成交13伙,何文田Kadooria售出5伙,而PARK YOHO Milano則再沽出1伙,令到週末兩日沽出的新盤合共約375伙。



元朗錦田PARK YOHO Milano首日售出率達99%,成為2013年4月實施一手新例後單日沽出率最高的新盤之一。實習記者鍾昊華攝

一手例實施後首日售出最多單位新盤

項目	開售日期	發售單位(伙)	首日售出(伙)	售出比例(%)	發展商
日出康城緻藍天	2015年4月	740	740	100	長實、南豐、港鐵
荃灣環宇海灣	2014年5月	591	591	100	長實、港鐵
荃灣全·城滙	2017年8月	521	521	100	華懋、港鐵
日出康城MALIBU	2018年3月	500	500	100	會德豐、港鐵
荃灣海之戀	2017年5月	496	496	100	長實、港鐵
將軍澳海灣匯	2016年9月	535	473	88	華懋
元朗世宙	2015年11月	560	451	81	長實
大埔嵐山1期	2014年7月	492	423	86	長實
日出康城晉海	2017年9月	403	403	100	新地、港鐵
將軍澳峻瀆II	2015年5月	401	401	100	長實
元朗PARK YOHO Milano	2018年8月	328	326	99	新地

註：一手例於2013年4月實施

四大代理評樓市最新發展

- 中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑：**現時入市以用家為主,入市目標主要為中小型物業,一手市場供應多,訂價貼市,亦提供高成數按揭,本月交投以一手主導。
- 美聯住宅部行政總裁布少明：**市民入市需求殷切,8月多個新盤及貨尾盤部署推售,二手交投仍受制於新盤市場。
- 利嘉閣總裁廖偉強：**大型新樓盤去貨速度會提升,因為要避開徵收空置稅,所以未來定價上會更優惠,搶佔二手客源。
- 港置行政總裁李志成：**隨新盤持續推售,一手依然主導市場,同時受貿易戰及股市波動等外圍因素影響,二手成交量短期內持續低企。

Milano加推77伙單位

實用面積	233方呎至927方呎
定價	564.2萬元至1,696.1萬元
平均呎價	16,324元至25,382元
折實價	473.9萬元至1,424.7萬元
折實平均呎價	13,712元至21,321元

製表：香港文匯報記者 岑健樂

中原十大屋苑錄6宗成交



美孚新邨細單位有業主叫價軟化,提供約2%至3%減幅。

香港文匯報訊(記者 周曉菁)PARK YOHO Milano開盤成焦點,二手市場備受冷落。據四大代理商數據顯示,上週六日(8月4日至5日)十大屋苑分別錄得3至6宗成交,均維持中低單位數,與前一週相比成交無上。

中原地產上週六日錄得6宗成交,按周無升跌,零成交屋苑維持4個。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,上週末一手新盤熱賣,搶去大批購買力,同時受政府政策影響,加上中美貿易戰加劇,影響投資者入市信心,不少人選擇對後市觀望,現時入市以用家為主,入市目標主要為中小型物業,一手市場為買家帶來較多供應,訂價貼市,亦提供高成數按揭,本月交投仍以一手主導。

政府新出空置稅或助力新盤優惠多多,利嘉閣地產總裁廖偉強預期,為

避開徵收空置稅,大型新樓盤去貨速度會提升,所以未來定價上會更優惠,搶佔二手客源。利嘉閣十大屋苑上週末僅錄4宗成交,已連續7周處於單位數水平。

新盤貼市價開售搶客

值得注意的是,利嘉閣地產新西九龍豪宅(西九龍)助理營業董事謝國勳指,南昌站新盤有機會短期內作部署,令美孚新邨部分細單位業主叫價軟化,約有2%至3%減幅。

該區過去週六日錄得一宗買賣成交,單位為百老匯街1期1號低層A室,實用面積約629方呎,建築面積約845方呎,以約850萬元連租約易手,折合實用呎價約13,514元,建築面積呎價約10,059元。

美聯則錄得約5宗買賣成交,按周大減約44.4%,5個屋苑未錄成交,並已是連續5個周末錄得單位數。港置亦僅錄得約3宗成交,按周減少約57%。

美聯連5周單位數成交

有成交的2個屋苑分別為錄得2宗成交的淘大花園,及錄得1宗成交的美孚新邨,其餘3個指標屋苑暫未錄得成交。

此外,中原數據顯示,7月份十大藍籌屋苑的二手買賣合約登記錄得239宗,總值21.23億元,較6月的274宗及23.32億元,分別下跌12.8%及9.0%。數字是自2018年3月的217宗及16.98億元之後,創四個月新低。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預料,8月份的十大屋苑登記量將回落。

匯控今派成績表 次季料多賺兩成

香港文匯報訊(記者 周曉菁)雖然中美貿易戰升級,但受到美國科技股蘋果、IBM股價上升,及美非農就業增加等帶動,以及人行出手穩穩人民幣,令市場信心有所恢復,美國三大股指上周五均上揚,港股ADR比例指數更升逾300點,預示港股今日有望上試二萬八。然而分析員普遍認為,中美貿易戰將主導市場走勢,料短期內恒指反彈乏力。另外,本週起進入藍籌業績期,今日將由匯控(0005)打頭陣,券商料其次季利賬基準除稅前利潤介乎57億至61億美元,按年上升7.9%至15.5%,按季升19.9%至28.3%,香港區預料繼續成為匯控盈利引擎。匯控去年的經調整稅前利潤中,有近半來自本港業務的貢獻,上半年港元拆息顯著上升,相信有力推動淨息收入。

淨利息收入受惠港拆息升

美股三大指數上週五齊齊上漲,道指收市升136點,報25,462點;標普和納指分別升13點和9點。港股ADR比例指數報27,980點,升304點。在美上市的恒指成份股普遍上升,匯控折合港元報74.08元,相當於帶動大市升67點,騰訊(0700)折合成港元報355.10元,帶動大市升50點。友邦保險(1299)帶動大

市升26點。中移動(0941)帶動大市升13點。

本周匯控、恒生銀行(0011)、銀娛(0027)、港交所(0388)、中國移動(0941)及華潤水泥(1313)等藍籌股均公佈業績,市場希望藉此減弱貿易戰的負面影響。匯控今日公佈中期業績,綜合券商預測,集團次季利賬基準除稅前利潤介乎57億至61億美元,按年上升7.9%至15.5%,按季升19.9%至28.3%,香港區預料繼續成為匯控盈利引擎。匯控去年的經調整稅前利潤中,有近半來自本港業務的貢獻,上半年港元拆息顯著上升,相信有力推動淨息收入。

後市還看中美貿易戰發展

騰訊基金投資管理董事沈慶洪接受香港文匯報採訪時表示,雖然8月步入業績期,但市場焦點只有中美貿易戰,相信陸續的業績公佈對股市沒有太大幫助。交易額方面,由於仍有許多新公司上市,始終都有市值基礎,相信成交額不會特別萎縮,維持在700億元至800億元的範

圍之內。除非有更多不利消息傳出,才會有下探機會。

民眾證券董事總經理郭思治則認為,美國總統特朗普揚言加大對華施壓,恒指跌幅較大,市場仍需要時間冷靜,預料恒指本周再下挫至27,300點或27,400點,也並不出奇。他強調,市場會更關注中美雙方如何談判,雖然美股也受到衝擊,但沒有港股和A股的震盪程度大。

板塊方面,從最高位下跌近三成的騰訊(0700)備受矚目,郭思治認為騰訊的最差時間已過,不會再出現大幅走低的情況。博彩業步入九月也將面臨淡季,對市場無太大刺激。內房股受內地樓市政策影響,仍會持續受壓。

內地7月進出口數據惹關注

另外,本週還有多項內地宏觀數據公佈,投資者宜留意。其中,8月8日(周三)內地公佈7月份中國進出口及貿易賬數字,該數據將顯示中美貿易摩擦的影響程度,目前市場預期7月份中國出口增長10%,進口增長17%,貿易順差390.5億美元。

本周重點公司業績

8月6日(周一)	匯控(0005) 恒生(0011)	中期業績 中期業績
8月8日(周三)	銀娛(0027) 港交所(0388) 國泰(0293)	中期業績 中期業績 中期業績
8月9日(周四)	中移動(0941) 宏利(0945) 港鐵(0066) 太古A(0019) 太古地產(1972)	中期業績 季度業績 中期業績 中期業績 中期業績
8月10日(周五)	潤泥(1313) 裕元(0551)	中期業績 中期業績

本周重要經濟數據及事項

8月6日(周一)	中國外匯風險準備金率正式由0%上調至20%
8月8日(周三)	內地公佈7月份中國進出口數據 市場預期7月份中國出口增長10%,進口增長17%,貿易順差390.5億美元
8月9日(周四)	美日將進行雙邊貿易談判
8月10日(周五)	內地7月份社會融資數字 美國7月份CPI 英國GDP數據

「西線」硝煙稍退 後市仍審慎

恒生銀行投資顧問服務主管 梁君麒



上月歐盟與美國達成零關稅、零補貼的協議框架,顯然雙方均不願讓貿易糾紛升級,會談成果意外地較市場預期大。根據歐盟委員會發佈的聲明,今年7月份,歐盟從美國進口了36萬噸美國大豆,為去年同期的283%,佔了美國大豆市場的37%,而去年7月份僅佔9%。歐美貿易緊張關係現已大大紓緩,對歐元有一定支持作用。

歐央行偏鴿 利率料暫維持

美歐貿易爭端紓緩,市場重新聚焦貨幣政策對外匯市場之影響,歐洲央行早前雖表示將在今年底前停止購債,但預期利率將維持不變至明年夏天,退市步伐較市場預期審慎。另一方面,美歐收緊貨幣政策步伐存在差異,於5月及6月曾一度觸發歐元兌美元匯價大幅調整至1.15,然而其後市場已逐漸消化歐洲央行的偏鴿取態,短線技術上歐元兌美元短期阻力可參考6月份高位1.1850美元水平,較大支持位則或見於1.1500美元。

美元方面,聯儲局8月2日上調經濟評估,稱美國經濟活動正強勁增長,整體取向偏鷹。但留意美國總統特朗普表示由於美元變得愈來愈強,白宮刺激經濟的努力亦大打折扣,顯示特朗普並不樂見美元太強。相關言論對美元升勢構成一定壓力,預期美匯指數將繼續於93.2至95.5水平高位整固。

雖然貿易談判暫時有利歐元,但是需留意歐洲股市走勢短期仍然未明朗。歐股7月表現不錯,不論是以歐元或美元計算,道瓊歐洲STOXX600指數漲幅皆超過3%,但筆者估計主要是受環球股市普遍反彈所帶動。留意湯森路透透視,市場預期歐洲企業第二季盈利按年升幅8.7%,撇除能源板塊更只得4.4%,似乎股市基本面仍未見明顯改善。歐洲經濟及企業盈利復甦步伐相比美國企業及亞洲市場明顯落後,現水平估值亦難言吸引,後市未可過分樂觀。

(以上資料只供參考,並不構成任何投資建議)