

大盤吸客 匯璽II 117伙清袋

8日累售近500伙 套現70億



匯璽II昨進行第2輪銷售，推出117伙全部沽清。莫雪芝攝



劉生(中)獲父母(旁)幫忙付首期上車。莫雪芝攝



呂氏夫妻以約1,500萬元購入一逾500呎兩房單位。莫雪芝攝

香港文匯報訊(記者 周曉菁)9月新盤排隊應市，購買力傾向流大型新盤。筲箕灣逸理前日開盤銷情冷淡，不過西九龍匯璽II昨日進行第2輪銷售，推出117伙則全部沽清。發展商新地副董事總經理雷霆表示，項目於8日內累計銷售近500伙，套現逾70億元。據統計，本月首個週末一手市場約達成136宗成交，未出現搶樓盛況。

計劃9月份推售新盤

樓盤	單位數目
日出康城LP6	2,392伙
屯門上源	1,154伙
元朗PARK YOHO Napoli	712伙*
大埔海日灣	667伙
大埔逸瓏灣8	528伙
西營盤藝里坊·1號	240伙
南昌站匯璽II	111伙**
筲箕灣逸理	139伙**
一號九龍道	45伙
何文田Beltran Peak	7伙

註：*其中100伙作收租；**尚餘單位

匯璽II昨推售次輪117伙，昨日一早銷售現場便人頭攢動，A組大手買家大多偏愛高層向海配車位權的四房單位，市場消息指最大手買家買入3伙，合共涉資逾6,000萬元。午後B組銷情亦十分理想。美聯住宅部行政總裁布少明於現場指出，入票人士以自住為主，投資者約佔三成，九龍區客戶達到六成，B組買家鍾情一房或兩房單位。

大手客鍾情配車位權大宅

中原地產九龍董事劉瑛琳在上午時已表示，相信項目可錄得理想銷情。她指，匯璽II大部分大手客於前週末項目銷售時已入市，今輪A組買家普遍鍾情高層向海配車位權四房大宅，亦有買家為購入心水大宅，打算一併購入開放式單位。相信項目B組時段反應理想，一房及兩房單位十分搶手，市場仍有不少買家熱切期待備車位權的

大宅，如果發展商繼續推售優質大宅，相信亦不乏買家捧場。

父母助上車 900萬購入一房

斥資900萬元購入一房單位的劉生表示，該盤位於鐵路兩側，十分方便返工，父母會幫忙付首期，自己負責供樓。雖然未來按揭或有調整，不會影響自己上車的決定。

次輪抽中 夫妻1500萬買兩房

另一邊，現居奧運站的呂氏夫妻以約1,500萬元購入一逾500呎兩房單位，呂生認為該盤質素優良，交通方便，以這一價格買入該單位屬合理價位，相信在二手市場很難買到同等質素的樓盤，未來自住或投資都是不錯的選擇，相信租金回報理想。夫妻二人至第2輪才成功抽中，呂太估計，預付三成首期。

新地代理總經理陳漢麟在隨後的發佈會

上透露，匯璽II未發價單的單位只剩下111伙，預計最快昨晚(9月2日)加推最後一張價單，本周有機會再進行大型銷售。旗下另一新盤「PARK YOHO Napoli」8月未已獲批預售樓花同意書，現正準備示範單位。

豪宅市場，新世界清水灣低密度豪宅傲瀾昨日沽出1伙四房分層戶，實用面積1,837平方呎。成交價達4,150萬元，呎價22,591元。由開售至今，傲瀾共沽594伙，連同車位銷售，共套現逾160.7億元。

9新盤約6千伙 將排隊推售

業內統計，或有9個新盤共約6,000伙排隊推售。布少明預計，月內市場購買力依舊聚焦一手，一手成交量有望突破2,000宗，較8月份約1,400宗明顯增加；另二手方面將持續受壓，全月二手成交料進一步回落至約2,600宗水平，按月跌逾兩成。

價上限，發展商提供的高成數按揭包括一按加二按計劃，讓買家更容易購入心儀單位，故令二按數字大幅上升。

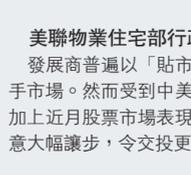
調查又顯示，7月份的平均還款年期為320個月(即26.7年)，與上月持平，而按揭比率為47.1%，按月微升0.1%，平均按揭貸款金額則由上月的408萬元，再提升至413萬元，再度打破了歷史新高。

四大代理評樓市



中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑

市場充斥樓市負面消息，本月美國加息機會大，市場預期本港銀行有機會加P技，增加買家入市考慮因素。加上一手新盤以貼市價錢搶客，並提供高成數按揭，進一步冰封二手交投。



美聯物業住宅部行政總裁布少明

發展商普遍以「貼市價」搶客，令市場購買力流入一手市場。然而受到中美貿易戰及加息等利淡因素影響，加上近月股票市場表現不穩，冷卻二手，業主亦鮮有願意大幅讓步，令交投更添壓力。



香港置業行政總裁李志成

受貿易戰陰霾及新盤推出等因素影響，市場觀望態度漸濃，有準買家欲轉買為租，部分二手業主陸續調整策略，普遍增加議價空間至逾3%，惟不少新盤以貼市價應市，凍結二手購買力。



利嘉閣地產總裁廖偉強

缺盤問題繼續困擾二手成交，部分買家渴望「執平貨」，唯業主叫價硬淨令買家減低入市意慾；加上最近有大型新盤開售，分散不少客源，導致成交量表現失色，繼續於單位數徘徊。



港置十大屋苑零成交 慘過沙士

十大屋苑周六日表現

代理	兩日成交	按周比較
中原	2宗	+1宗
美聯	3宗	+1宗
利嘉閣	3宗	持平
港置	0宗	前周4宗

香港文匯報訊(記者 蔡競文)新盤銷情出現分化，知名度稍欠的發展商，樓盤銷售差強人意，反映置業人士在選擇增多，以及中美貿易戰不斷升級、新興市場貨幣危機、香港加息等不利因素下，入市變得更为審慎。二手市場的反應更加直接，港置在周六日兩天的十大屋苑竟然全數零成交，其他三大代理亦僅錄得低單位數的2至3宗成交，慘過沙士。

根據港置旗下分行統計，港、九及新界十大二手指標藍籌屋苑於剛剛過去的周末兩日未錄得成交，是自今年2月農曆新年後的逾半年(近28周)新低；對上一周同期則錄約4宗成交。中原地產十大屋苑兩日錄2宗成交，按周增加1宗，連續9星期錄個位數字成交量。美聯十大屋苑錄得3宗成交，按周增加1宗，亦為連續9個周末錄單位數成交。利嘉閣十大屋

苑錄得3宗成交，按周持平，並連續11周於個位數字徘徊。

新盤貼市價搶客 二手冰封

十大屋苑零成交的港置行政總裁李志成表示，剛過去周六日港島及九龍新盤繼續出擊，買家焦點集中一手市場，各區二手交投氣氛持續受壓。受貿易戰陰霾及新盤推出等因素影響，部分二手業主陸續調整策略，普遍上調議價空間至逾3%，惟不少新盤以貼市價應市，凍結二手購買力。他續指出，市場觀望態度漸濃，有準買家欲轉買為租，靜待更佳時機入市，窒礙二手交投表現，短期內預料成交量續於低位徘徊，個別向隅客或回流二手。

業主增議價空間吸準買家

港置西九龍美孚七期分行營業經理林桂新亦表示，周六日九龍大型新盤再度推售，而即將開售的將軍澳區新盤亦吸引不少上車客注意，攤薄二手購買力，周末日美孚新邨的預約睇樓量按周大減近半，本月至今暫未錄成交，上月同期則錄2宗成交。他續稱，多個新盤開價克制搶佔客源，二手交投顯著受影響，部分業主願增加議價幅引導買家，惟相信仍有待向隅客回流帶動成交。

樓價離譜 7月份二按急增63%

香港文匯報訊(記者 蔡競文)金管局7月份住宅按揭統計調查結果出爐，結果顯示，7月份的二按按揭計劃(二按)貸款額及宗數急增，二按貸款額由6月份的954億元增至1,562億元，增加608億元或

63.7%，二按宗數則由186宗增至7月份的306宗，升幅64.5%，佔整體新批出按揭比例的2.86%，創自17年6月後的新高。

經絡按揭轉介首席副總裁劉國圓表示，樓價多已超出金管局規定高成數按揭的樓

價上限，發展商提供的高成數按揭包括一按加二按計劃，讓買家更容易購入心儀單位，故令二按數字大幅上升。

調查又顯示，7月份的平均還款年期為320個月(即26.7年)，與上月持平，而按揭比率為47.1%，按月微升0.1%，平均按揭貸款金額則由上月的408萬元，再提升至413萬元，再度打破了歷史新高。

貿戰陰霾 港股本周下望27200

本周投資市場留意事項

- 1 美國是否於9月6日(星期四)向中國2,000億美元商品徵收25%關稅
- 2 人民幣與港匯表現是否持續偏弱
- 3 內地進出口與外匯儲備數據
- 4 內地財新PMI數據
- 5 美國就業數據，如表現良好，美聯儲將持續甚至加快加息步伐

製表：記者 岑健樂

香港文匯報訊(記者 岑健樂)美國總統特朗普最快將於本周四宣佈向2,000億美元中國商品徵收25%關稅。在貿易戰陰霾愈來愈濃的形勢下，分析員普遍看淡港股前景，認為中美貿易衝突難以在短期內解決，再加上港匯走勢持續偏弱，而業績高峰期又已過去，料恒指難以表現良好，本周或有機會下試27,200點。

美國三大股指上周五個別發展。其中，道指收報25,964點，跌22點，標普500指數與納指分別升不足1點與21點。而ADR

港股指數上周五收報27,893點，升5點。當中，中移動(0941)折合報75.34港元，相當於帶動大市升28點。匯控(0005)報69.09港元，帶動大市升9點。騰訊(0700)報338.63港元，相當於拖累大市跌13點。

鄧聲興：避開貿戰受累股

香港股票分析師協會主席鄧聲興昨接受香港文匯報訪問時表示，由於中美貿易衝突難以在短期內解決，加上港股業績公佈期高峰已過，暫時沒有其他重大利好因素「沖喜」，因此他預期港股表現偏軟，恒指本周將在27,200點至28,500點之間上落；建議投資者避開受中美貿易戰衝擊的股份，避免蒙受損失。

熊麗萍：谷內需利消費股

鼎成證券投資策略總監熊麗萍亦認為，港股有繼續調整的壓力，但本周內地將公佈進出口與外儲等重要數據，如表現良好或於短期內利好港股表現。另一方面，上週內地上調個人所得稅的免稅額亦有助鼓勵內需，或利好消費類股份的表現。因此，她預期恒指本周將在27,200點至

28,200點之間上落；惟由於市況仍然不明朗，若恒指反彈至28,000點或以上，將是部分投資者「減磅」的良機。

葉尚志：港匯弱利淡後市

第一上海首席策略師葉尚志表示，由於現時中美貿易戰的發展仍然不明朗，加上有資金流出香港，令港匯走勢持續偏弱，故預期本周恒指仍未擺脫弱勢，恒指初步支持位在27,500點，若失守將持續尋底。他建議投資者要做好風險管理，切勿盲目大舉入市。

郭思治：變數大不宜做淡

民眾證券董事總經理郭思治則認為，現時中美貿易前景相當不明朗，市場仍未確定美國總統特朗普會否於本周四即時宣佈向2,000億美元中國商品徵收25%關稅；而港匯則因港美存在息差而持續偏弱，預期本周恒指將表現反覆，於上周五收市水平，即27,888點附近「上上落落」。不過他同時警告投資者，不要因市況不明朗就隨便「做淡」，因現時難以估計特朗普有什麼進一步的行動，在現水平「做淡」風險頗高。

加息機會高 美元料易升難跌

恒生銀行投資顧問服務主管 梁君翹



美國聯儲局主席鮑威爾日前於全球央行行長年會上發表演論，市場認為在未來加息的立場上鷹派不足。另一方面，美國總統特朗普前競選團隊主席及私人律師先後分別被控涉及通俄及違反美國選舉法。若兩者與執法部門達成認罪協議，市場憂慮特朗普政治生涯或受到影響，美元自8月中以來持續受壓。

鮑威爾言論未影響市場預期

根據最新美國利率期貨變化顯示，鮑威爾發表上述言論後，美聯儲9月加息25個基點的幾率高達九成，而於年底前再度加息25個基點的幾率亦超過六成，反映鮑威爾言論並未影響市場對美國短期內逐步加息的信心。

至於特朗普會否受通俄門或違反選舉法影響，市場傳言或需待美國11月的中期國會選舉，若民主黨勝出並重掌國會，事件才有可能繼續發酵。據選舉網站Real Clear Politics綜合自8月9日至22日的多項民調顯示，目前民主黨的支

持率僅高出共和黨約6.8個百分點，反映兩黨支持率仍屬伯仲之間。現階段而言，民主黨勝選以致最終拖累美元大幅下行的風險仍然不高。

早前美國與中國結束貿易商討，一如市場預期並未出現突破。市場傳出雙方於美國11月中期選舉前將不會再安排貿易會談。美國就新一輪總值2,000億美元的中國進口貨品加徵25%關稅，於8月下旬作公眾諮詢，預計9月初宣佈最終結果。一旦關稅如實執行，將加劇外匯市場波動性。屆時，中美雙方及全球經濟所受的衝擊將不容忽視。

美匯短線93.8至97水平橫行

一旦環球貿易糾紛再次升溫，或增加市場對美元的避險需求。技術上美匯自高位回落已低於50天平均線水平，呈短期見頂訊號。不過，自本年7月起美匯曾多次調整至低於50天平均線水平均即時反彈，或反映美匯於低位具一定吸引力，料美匯短線或將橫行區間或介乎93.80至97.00之間。(以上資料只供參考，並不構成任何投資建議)