LP6首批累收8145票超額16倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)今年最大型新盤又受新房策規限的將軍澳日出康城LP6昨日截票，南豐發展高級經理(市務及銷售)陳彥群表示，LP6過去兩周累收約8,145票，以明日推售首批487伙計，超額登記約16倍，當中A組大手客佔逾400票，預計稍後加推單位將有1%至3%加價空間。LP6成為今年收票量次高新盤，僅次於今年3月同區由會德豐地產發展的MALIBU所錄得的9,803票。

■南豐夥經絡按揭轉介為LP6買家提供按揭計劃，高成數按揭計劃全期息率P–2.9厘，按揭成數高達80%。

今年新盤收票榜

樓盤	推售日期	推售單位（伙）	收票數目
日出康城MALIBU	3月10日 3月11日	500 250	9,803
日出康城LP6	9月8日	487	8,145
大埔白石角嘉熙	6月2日	238	逾8,000
元朗PARK YOHO Milano	8月4日	328	逾7,300
屯門御半山	5月12日	188	5,100
大埔白石角嘉熙 次輪	6月9日	268	約5,000
南昌站匯璽II	8月26日	364	逾4,800
大圍珀玥	7月14日	112	2,300
北角柏蔚山	6月6日	247	逾1,800

製表：記者 梁悅琴

消息指，LP6昨日下午1時截票前大批準買家到場入票，市傳人稱「6號」的藝人陸浩明亦趕及到場入票，之前Yumiko (鄭希怡)及惠英紅亦傳已入票買LP6。

財仔推八成按揭

此外，南豐夥經絡按揭轉介為LP6買家提供按揭計劃，經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓表示，相關計劃由經絡按揭轉介推介之特約銀行、金融機構提供，包括全期H+1.24厘，上限鎖定P-3厘(P現為5.25厘)，即2.25厘，另設1.95%現金回贈；或高成數按揭計劃，全期息率P-2.9厘，按揭成數高達80%，另設1%現金回贈。

藝里坊．1號下周三賣

恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝表示，西營盤藝里坊．1號已累收逾150票，將於今日上載銷售安排，計劃下周三傍晚發售首張價單50伙，下周二截票。中原按揭董事總經理王美鳳指出，中原按揭夥銀行為藝里坊．1號買家提供低息按揭計劃，全期按息為P減3%(P為5.25%)，即實際按息2.25%，並提供貸款額1.95%的現金回贈，及送贈與按息掛鈎之高存息戶口，按揭年期最長30年。中原金融將為首5位經中原購入和經中原租出單位的買家，提供首兩年「收租保」優惠。中原地產西半山高級資深營業董事李巍預計，該盤日後呎租可達120元，挑戰區內新高呎租。

恒地旗下鰂魚涌君豪峰昨日加推48伙，214方呎折實入場515萬元，下周一發售其中22伙。是次加推部分單位提價逾10%，如新推的33樓G室，定價888萬元，呎價29,502元；相對去年底推出，同樓層同景觀毗鄰F室的呎價26,364元，調高約12%。

滿名山皓畋成交期變738日

另一邊廂，嘉里為加快推售已為現樓的屯門滿名山及何文田皓畋，昨將該兩個樓盤的360日成交期付款方法改為延長至738日，即成交期長達2年，首半年只需付樓價10%，成交前再分4期各付1%樓價，並可享先住後付優惠，提早付清樓價可獲2%至4%淨樓價現金回贈。

嘉里昨亦將何文田皓畋其中2伙加價1.3%至1.4%。

待批預售盤逾萬六伙 16年新高

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂)發展商加快推盤步伐，8月再有3個新盤向地政總署申請預售樓花同意書，合共2,364伙，由於同期批出預售的單位只得812伙，令目前待批預售的新盤有33個，涉及單位數量激升至16,810伙，較7月份再多1,473伙或約9.6%，續創2002年10月後近16年高位。

上月獲批申請812伙跌66%

地政總署資料顯示，8月份署方一共批出兩份預售樓花同意書，涉及812伙，按月下跌約66.4%。批出項目分別為信置長沙灣一號九龍道、新地元朗PARK YOHO Napoli（2B期），提供約100及712個單位。另外，同期永義國際喇沙利道6號約79伙則撤回申請。

上月3個新盤剔除在待批預售的新盤名單上，原本應可以降低待批預售新盤的單位數量，但上月卻有更多新盤單位入紙申請預售，最終令輪候賣樓的新盤名單更長。

據了解，上月市場一共有3個新盤向地政總署申請賣樓花，合共2,364個單位，相比7月的高峰期5,269伙下55%，但仍然屬於偏高水平。而更值得留意的是，過去兩個月新申請預售樓花單位合共達7,633伙，比起上半年6,393伙高出約19.4%。發展商加快申請預售樓花，美聯物業首席分析師劉嘉輝相信是為了可早日掌握推盤主導權，以便日後推盤更具彈性。劉嘉輝續說，隨着過去兩個月發展商加快申請預售樓花，帶動今年首8個月累計已達14,026伙，比起去年同期7,748伙高出逾8成外，亦已達去年全年15,940伙接近9成。3個新申請項目中，最大型為中國海外發展大埔荔枝山天鑽，提供1,620伙，已佔新申請單位中的68.5%，預計2021年1月31日落成。

貿戰正酣 多區二手劈價

香港文匯報訊（記者 黎梓田）中美貿易戰加劇，樓市交投受壓，多個放盤業主動輒減價幾十萬、甚至劈逾百萬元沽貨套現，其中港島大坑福興閣錄得3房單位業主劈價120萬元，以低於市價的1,080萬元沽出；將有新盤開售的將軍澳日出康城亦錄得低層3房減價接近「一球」轉手，造價827萬元，屬低市價成交。

二手市況低迷，連帶港島區傳統優質地段物業受到波及，中原地產李嘉韋透露，新近錄得大坑浣紗街63號福興閣中層B室減價轉手，實用面積579方呎，屬3房間隔。原業主兩個月前放盤，叫價1,200萬元，最終減120萬元或一成，以1,080萬元將單位易手，實用呎價18,653元，較市價低約9%。

同屬港島區，西半山亦錄得減價買賣。香港置業楊志能表示，西半山寶華軒低層B室，實用面積約567方呎，2房單位，單位以1,320萬元放盤2個月即獲外區客接洽，議價後減價60萬元或約4.5%，以約1,260萬元成交，實用呎價22,222元。

領峯3房劈價93萬沽出

南區大型屋苑海怡半島亦錄減價個案。美聯物業鄧惠豪稱，海怡半島19座低層B單位，實用面積約581方呎，2房連套房及士多房間隔，原業主開價950萬元，經議價後減價50萬元以約900萬元易手，實用呎價15,491元，較市價低約3%。

另一邊廂，將軍澳日出康城大型新盤LP6即將開售，區內二手出現劈價成交。美聯物業林志堅表示，日出康城領峯7座右翼低層D室，實用面積673方呎，屬3房1套間隔，單位原於6月份以920萬元放盤，業主見外圍經濟轉淡，加上區內交投量偏低，故接受現實降價93萬元，並以827萬元易手，減幅約10%，實用呎價12,288元，低市價約3.5%。

金匯動向 馮強

脫歐談判傳有進展 英鎊反彈可期

英鎊兌美元

英鎊上周持續受制1.3030至1.3040美元附近阻力後走勢偏軟，本周早段失守1.29美元水平，周三在1.2785美元附近獲得較大支持後一度反彈至1.2985美元水平，周四大部分時間窄幅處於1.2900至1.2945美元之間。

與英國談判脫歐事務的歐盟首席代表Michel Bernard Barnier上周尾段表示歐盟要為英國硬脫歐作準備之後，英鎊本周早段顯著偏弱，加上Markit本周一及周二先後公佈英國8月份的製造業PMI以及建造業PMI均明顯遜於7月份表現，帶動英鎊本周三曾走低至1.2785美元附近兩周多低位。

受惠美元指數連日升幅放緩

英國央行行長卡尼任期將延長，不過其政策立場較為傾向溫和，在2013年接任行長之職後一直按兵不動，更於2016年8月減息0.25%。

雖然英國2017年9月份的通脹年率攀升於3%的5年多高點，遠超央行的2%通脹目標，但央行卻待至2017年11月份才作出加息行動，並於今年7月份通脹年率仍高處2.5%水平之際，才於8月份再度加息0.25%，不排除英國央行下次加息時間將推遲至明年下半年。

隨着Markit本周三公佈8月份英國服務業PMI較7月份改善，加上市場傳出脫歐談判可能稍有進展，美元指數連日升幅放緩，預料英鎊將反覆重上1.3030美元水平。

周三紐約12月期金收報1,201.30美元，較上日升2.20美元。現貨金價本周三持穩1,190美元水平後逐漸反彈，周四升幅曾擴大至1,206美元水平，收復本周早段所有跌幅。

美國本周三公佈7月份外貿逆差擴大至501億美元，顯著高於6月份的457億美元逆差，美元指數周四曾失守95水平，部分投資者等候美國公佈新一輪關稅政策前先行回補空倉，帶動金價周四反彈。預料現貨金價將反覆上試1,215美元水平。

金匯錦囊

英鎊：將反覆重上1.3030美元水平。

金價：將反覆上試1,215美元水平。

波動市況下宜均衡配置

投資攻略

在對股市進行投資時，要時刻保持冷靜並不容易。面對股價波動、市場突然下跌及擔憂錯失時機，即使是最冷靜的投資者亦可能會感到不安。構建未來的資金儲備需要定期作出儲蓄，但這些困難可能會破壞作出這些定期儲蓄的紀律。那麼，長線投資者應如何獲取及保持他們所需的回報？ ■施羅德多元化資產分析師 Clement Yong

我們認為所有認真的投資者都不能忽視多元化投資的重要性。透過構建一個由多種類型的資產（如股票及債券）組成的投資組合，便有更大的機會確保在其他資產表現遜色的時候，至少一種資產能夠維持良好表現。

但是，維持必要的資產多元化並非憑運氣即可做到。我們的研究顯示，成功的投資者需要偶爾對投資組合進行調整，以確保他們所選擇的不同資產之間能夠維持適當的平衡。

風險與回報同樣重要

專業人士在很多年前便意識到，獲取高回報通常是以承擔高風險為代價。換言之，風險與回報同樣重要，正如億萬富豪投資者巴菲特(Warren Buffett)所言：「原則一：永遠不要虧損。原則二：永遠不要忘記原則一。」

實際上，投資者應坦然接受較低的回報，前提是該回報更為可靠。問題是許多投資者往往不會欣賞他們為獲得較高回報而需要承受的風險。獲取良好的「經風險調整」回報意味着需要維持適當比例的增長型資產，並以適當比例的保障型資產保持均衡的投資組合。

若不進行再平衡，會發生什麼情況？下一步是需要認識到調整多元化投資組合的重要性，這被稱為再平衡。以股票佔75%的投資組合為例，若股票表現良好而其他資產表現低迷，則股票在投資組合中所佔比例最終可能達到80%。再平衡是指賣出部分股票，直至股票所佔比例回落至75%。

應採多元化投資組合

我們可能需要賣出表現良好的資產並買入表現欠佳的資產，這被視為審慎策略。我們透過一些情景分析來探討採取再平衡與不採取再平衡會對結果（所得回報與所承擔風險）造成什麼影響。我們使用一個最簡單的多元化投資組合，包含60%的股票（獲取增長）及40%的債券（提供保障）。雖然最初比例如此，但隨着股市走勢出現變化，投資組合的配置幾乎肯定會較最初的「60/40」比例出現變化。我們分析在不進行調整的情況下，該投資組合在兩個10年期間（1990年至2000年及2000年至2010年）表現如何。

我們發現，1990年的60/40投資組合最終於2000年變成75/25。另一方面，2000年的60/40配置將於10年後變成45%股票及55%債券。在兩種情況下，表現較好的資產類別會在投資組合中佔較多比重。從回報方面看，這或會帶來良好表現，但與最初的資產配置相比，這會大幅提高風險水平。 (節錄)

中美貿易憂慮續壓澳元

金匯出擊

英皇金融集團 黃美斯

美元周四回軟，因英鎊引領歐洲各貨幣反彈，不過，全球貿易相關擔憂限制了美元的跌幅。彭博報道稱英國和德國準備放棄脫歐協議中糾結的一項主要問題後，英鎊飆升，並促使投資者買回歐元和瑞郎等其他歐洲貨幣。美元指數跌見至95關口附近，脫離了本周二觸及的兩周高位95.74。

澳元兌美元走勢，雖然美元出現調整，但澳元在周四未見受惠，此前再多兩家國內銀行宣佈提高抵押貸款利率，此舉可能加劇房價下跌壓力，並令央行升息時間延後。澳新銀行和澳洲聯邦銀行(CBA)加入西太平洋銀行的行列，將浮動購房貸款利率上調，從而在批發融資成本上升的情況下維持利潤率。雖然上調的幅度並不大，但在澳洲很多地區的房價本已承壓的同時，借款成本出現任何上漲都可能壓制購房需求。這種風險將強化反對澳洲央行升息的理由，央行本周剛剛強調，短期內不會調整利率。

受困新興市場劇烈動盪

另外，投資者正關注中美貿易戰的發展。美國總統特朗普威脅額外對2,000億美元中國商品課稅，他會否及何時採取行動的不確定性，更增添市場疑慮。澳元距離周三所及2016年5月以來最低位0.7145不遠。澳元被視為整體風險情緒的一個晴雨表，因為近期新興市場的劇烈動盪而大受打擊。澳元還受到中國經濟前景不確定性的打壓，今年以來已累計下跌約8%。中國是澳洲主要貿易夥伴。

技術走勢所見，澳元兌美元近四日在0.7150水平附近似乎正築起底部，因此現階段正值關鍵時刻，向上會矚目於8月24日低位0.7238，此為一雙頂形態的頸線位置，重奪此區才有望破壞技術形態所延展的下破趨勢，同時亦擺脫近日的盤整頂部，顯現出短期再復走穩的傾向。下一關鍵將會為50天平均線，自六月份以來澳元多次高位亦正正被50天線壓制着，目前位於0.7350；較大阻力料為0.7450水平。另一邊廂，向下支持則會留意0.7150，倘若失守意味着澳元又要開展新一輪跌勢，有望先探0.70的心理關口，下一級參考2016年1月低位0.6827。

■圖為澳元。資料圖片

今日重要經濟數據公佈

17：00	意大利	7月經季節調整零售銷售月率，前值–0.2%
		7月未經季節調整零售銷售年率，前值1.5%
	歐元區	第二季國內生產總值(GDP)季率修訂，預測0.4%，前值0.4%；年率修訂預測2.2%，前值2.2%
18：00	英國	8月抵押貸款利率，前值4.1%
20：30	美國	8月非農就業崗位，預測增加19.1萬個，前值增加15.7萬個
		8月民間部門崗位，預測增加19.0萬個，前值增加17.0萬個
		8月製造業崗位，預測增加2.4萬個，前值增加3.7萬個
		8月政府部門崗位，前值減少1.3萬個
		8月失業率，預測3.8%，前值3.9%
		8月平均時薪月率，預測0.2%，前值0.3%
		8月每周平均工時，預測34.5小時，前值34.5小時
		8月勞動力就業參與率，前值62.9%
	加拿大	8月就業崗位變動，預測增加0.50萬個，前值增加5.41萬個
		8月失業率，預測5.9%，前值5.8%
22：00		8月Ivey採購經理人指數(PMI)，前值56.7
		8月Ivey經季節調整採購經理人指數(PMI)，預測61.4，前值61.8