

新盤周末售574伙 半年最旺

柏傲灣421呎逾1200萬沽 貴絕新界一房

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 中美貿易戰困擾及港股下挫未阻買家置業意慾，新盤市場火熱升溫，剛過去的周六及周日一手盤累計售574伙，按周升3.2倍，為今年3月以來新盤銷情最旺的周末。新地旗下南昌站匯璽II昨日進行重推第三輪銷售，全數72伙悉數沽清，項目自上月重推以來累售550伙，套現逾80億元。新世界旗下荃灣西站柏傲灣昨以逾1,200萬元售出頂層一房海景戶，破盡新界區一房售價紀錄。

新地副董事總經理雷霆昨表示，可用「三傳捷報」形容匯璽II銷情，項目自上月重推以來累售550伙，套現逾80億元。項目餘下約100伙，最快於下周末推售，發展商表示餘下單位有約3%至4%加價空間。

匯璽II餘貨或提價4%

據市場消息，匯璽II昨日發售第三輪72伙。現場消息指，大手組別共售出22伙，其餘50個單位於B組時段順利獲推選，即72伙全部售罄。

另外，新世界旗下荃灣西站柏傲灣繼上週三以近3萬元呎價沽出一伙極高層三房海景戶，創區內分層戶呎價新高，昨日再下一城，以逾1,200萬元售出頂層一房海景戶，破盡新界區一房售價紀錄。

據悉，買家鍾情項目將屆現樓，鄰近西



雷霆(左)指匯璽II上月重推以來售出550伙，套現逾80億元。

鐵站地理位置優越，而單位更可飽覽藍巴勒海峽海景，故把握機會決定入市。該成交單位為第2A座53樓C室，實用面積421平方呎，折實價1,201.3萬元，呎價28,534元，全盤一房戶售罄。項目累售980伙，佔項目逾99%，住宅單位及車位共套現近102億元，項目尚餘最後3伙未售。

一號九龍道沽3伙

市場消息指，信置與市建局合作長沙灣一號九龍道於剛過去的周末沽3伙，項目累售63伙，佔已推售單位近80%，套現約4.17億元，當中已推出的1房B及E單位已悉數售出。

珀珀5特色戶擬招標

遠展沙田大圍圍欄迷你盤珀珀，價單上最後一個可供銷售之單位昨日落實成交，

單位為22樓G室，實用面積296方呎，成交價724.86萬元，實用面積呎價24,489元。項目推出價單上之可供銷售單位已全部售罄。現尚餘5個特色單位，計劃陸續以招標形式出售。

南豐旗下將軍澳LP6於上週六推售的487伙，首日售出逾97%後，發展商當晚深夜加推488伙，折實平均呎價15,541元，包括首次推出的四房戶，發展商計劃最快本月初公佈新一輪銷售安排。價單顯示，該488伙包括一至四房戶，實用面積307至1,086方呎，以價單定價計，售價由556.3萬至2,281.9萬元，買家可享最高19.5%折扣，折實售價447.9萬至1,837萬元，折實呎價由13,029至18,697元。

恒基地產於西營盤藝里坊，1號首批50伙於明日截票，消息指，至昨日累收260票，超額登記4.2倍。



新世界柏傲灣近有成交。

周末一手盤銷情表

樓盤	售出單位
LP6	478伙
匯璽II	72伙
晉海II	8伙
一號九龍道	3伙
Grand YOHO II	2伙
君豪峰	2伙
雲匯	1伙
ONE HOMANTIN	1伙
PARK YOHO Milano	1伙
翰林峰	1伙
御半山	1伙
皓畋	1伙
MONTEREY	1伙
珀珀	1伙
柏傲灣	1伙
合計:	574伙

製表:記者 梁悅琴

港置十大屋苑 兩周末「捧蛋」

香港文匯報訊 將軍澳日出康城大型新盤LP6上周末開售，項目開價克制，反應十分熱烈，成為新辣招後首日銷量最多的新盤，更搶走二手市場客源及購買力。香港置業行政總裁李志成表示，本周末普遍二手屋苑轉樓量減少，成交持續凍結。現時樓市側重於一手市場，究其原因，價錢吸引兼享付款優惠，二手市場難以媲美，加上近日外圍市況波動，二手觀望情緒亦見升溫，預期短期內二手表現偏軟，交投將於低位橫行。

李志成表示，據港置旗下分行今日統計，港、九及新界十大二手指標藍籌屋苑於周末兩日未錄得成交，不但連續兩周末「零成交」，更是自2013年4月有記錄以來首次出現連續兩周末「零成交」。

無可否認，新盤強搶市場購買力，二手交投持續受壓，8月份十大藍籌屋苑的二手買賣合約登記錄得172宗，總值14.73億元，較上月分別大跌28.0%及30.6%。宗數是創2017年9月145宗後的十一個月新低，金額是創2017年10月14.69億元後的十個月新低。

六招房策影響氣氛

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，8月份的登記是反映7月期間的市況，顯示受到政府六招房策影響，二手樓市氣氛放緩，買家多持觀望態度，加上一手新盤連環推售，搶去二手購買力，以致傳統屋苑買賣回落。十大屋苑交投連跌三個月，累計跌41.5%，並回落至二百宗以下水平。

在十大屋苑中，嘉湖山莊錄得最多買賣登記，錄34宗，總值1.80億元。其次是沙田第一城，錄28宗，總值1.78億元。海怡半島錄23宗，排名第三位，總值2.58億元。八個屋苑的買賣登記宗數錄得跌幅。當中，美孚新邨的宗數跌幅最多，按月急跌61.5%。康怡花園的買賣宗數按月下跌幅53.3%，排名第二。不過，杏花村及匯景花園8月份的買賣宗數錄得升幅，分別按月上漲55.6%及100.0%。



香港二手屋苑氣氛持續見轉冷。資料圖片

二手轉冷 業主減價走貨

香港文匯報訊 二手屋苑繼續有業主先行獲利離場，沙田第一城曾經出現多家樓王，但升得急也跌得急，近日有業主急於放售單位，所持兩房單位險守500萬元成功出售。中原黎宗文表示，該成交單位為52座低層F室，實用面積284方呎，兩房間隔，業主約兩、三個月前已於市場放盤，當時叫價580萬元，卻無人查詢，由於業主急需套現，最終減80萬元或約13.8%以500萬元售出，呎價17,606元。

祥益地產黃文樂表示，屯門居屋兆軒苑日前錄得一宗區內首置客成交個案。成交單位為B座中層2室，實用面積376呎，兩房一廳，區內首置客獲業主增加議幅，累積減價達50萬，決定以410萬(自由市場價)

購入上址自住之用，以實用面積計算平均呎價為10,904元，屬市場價成交。

粉嶺名都減價逾一成易手

市場上現大幅減價成交個案，不少買家均處於觀望狀態，要有價講先考慮，世紀21奇豐物業陳桂新表示，新近錄得粉嶺名都成交，單位為1座低層F室，實用面積399平方呎。單位原叫價568萬元，放盤1個月，後減價58萬元，減幅逾一成，以510萬元易手，實用面積呎價12,782元。據了解，原業主於2010年10月購入上述單位，當時作價182萬元，持貨近8年至今轉售，賬面獲利328萬元，單位期內升值1.8倍。

即使豪宅也要減少少價先有人吼，利嘉閣地產劉玉麟表示，市場新近錄得跑馬地禮頓山3座中層B室單位的二手成交，實用面積約1,461方呎，建築面積約1,911方呎，為四房兩廳連一套房及工人套房設計。單位原以6,800萬元放售，及後減至6,700萬元成交，減幅約1.5%，折合實用面積呎價約45,859元，建築面積呎價約35,060元。原業主於2007年6月份，以約2,768萬元購入上述單位，持貨至今轉售，現賬面可獲利約3,932萬元，升幅約1.4倍。上述為禮頓山於本月錄得的首宗二手成交個案，而屋苑現時約有9個單位放盤，入場費由4,000萬元起。

雍景臺三房業主賺近千萬

利嘉閣地產鄭敬曦透露，市場新近錄得西半山雍景臺2座低層E室單位的二手成交個案，單位實用面積約1,048方呎，建築面積約1,268方呎，採三房兩廳連三房設計。單位約於兩個月前，原叫價2,330萬元放售，經議價後減價30萬元或約1.3%，單位最終以2,300萬元易手，折合實用面積呎價約21,947元，建築面積呎價約18,139元。

據悉，原業主在1997年4月，以約1,328.8萬元購入上述單位，持貨約21年，現轉手賬面獲利約971.2萬元，賺價約73%。

美股腳軟 恒指或下試26800



港股ADR上周五表現欠佳。資料圖片

香港文匯報訊(記者 周紹基) 憂慮中美貿易戰繼續升級，道指及納指上周五都要跌，令道指全周跌0.2%，納指更累挫2.6%，是3月以來最傷。科技板塊中，面書的股價全周大挫7.2%，Twitter更重挫13.3%。不過，同為科技龍頭的騰訊(0700)斥逾707萬元回購股票，股價在海外市場回升0.2%。惟騰訊回升無助港股的美國預託證券(ADR)向好，除匯控(0005)及聯通(0762)外，其他股份全線跌，若按比例計算，今日恒指要低開逾170點，下試26,800點水平。

各類股份中，以金融股走勢最差，建行(0939)ADR大跌1.4%，工行(1398)亦跌1.2%，友邦(1299)跌1.1%。金洋資產管理董事總經理郭家耀相信，港股會繼續反覆向下，料恒指將下試26,200點關口，上升阻力則為28,000點。

郭家耀預料，本月初大市或有技術反彈，但在貿易戰陰霾下，港股很難持續反彈。鑑於近日港股已被大幅拋售，市況不如理想，他建議投資者先提高手持現金比率，不要胡亂「博反彈」。

分析：伺機撈底

不過，市場也有較積極的看法，第一上海首席策略師葉尚志表示，雖然恒指仍在尋底階段，但估計跌市已進入尾聲，在連跌5個月後，港股的階段性底部有機會在9月確立。如果港股持續下跌，將是「撈底」買入的良機。

他認為，港股總體上仍處尋底跌勢，且27,300點是目前的好淡分水線，要升穿此位後才可望引發大規模挾倉，否則短期跌勢

仍有隨時加劇的傾向。但值得注意的港股已連跌5個月，階段性底部有望在今個月內確立，若港股進一步下跌，觸發大量拋售來把潛在沽壓釋放的話，屆時港股便值得「撈底」買進。

現階段，除了美股仍能保持相對強勢之外，全球主要股市都呈弱勢。葉尚志舉例指，德國DAX指數在過去兩週，已跌約5%，正朝着年內低點進發，新興市場MX-EF指數亦跌至近1,000點重要心理關口，滬指在年內也跌了18%。倘連美股也出現回調的話，他相信，對其他弱勢股市會有進一步打擊，這正會成為「空軍」借勢推低港股的借口，令港股出現上述「終極一跌」。

然而，究竟「終極一跌」何時到來，目前難以預測。永豐金融資產管理董事總經理涂國彬表示，手持現金的投資者，可以選擇基本面及流動性都較佳的股份，作為「撈底」的目標，尤其是一些股份早前已累積了充分的跌幅，包括港交所(0388)、騰訊等。

拉丁美洲債市挫 引發負面情緒

恒生銀行投資顧問服務主管 梁君劭



拉丁美洲債市在8月再次出現大幅波動，市場賣壓從源頭的阿根廷蔓延至身為拉丁美洲債市比重最大國家的巴西，其債券表現不佳拖低了整個拉丁美洲的表現，巴西10月總統大選的不確定性是主因。經過巴西前總統貪污入獄，巴西人民擔憂未有的新總統能否改變現有混亂的政治局面，而根據巴西市場調查，暫時沒有總統候選人有把握勝出大選，所以現有的社會保障改革能否延續存在變數。

而阿根廷經濟衰退和政治不穩定始終令市場擔憂，阿根廷正面對雙赤字問題，加上環球央行的緊縮貨幣措施令其融資困難，早前向國際貨幣基金要求的500億美元貸款未到位令市場憂慮。阿根廷政治環境也起風浪，最近阿根廷出現從事建築和運輸業務的公司高管公開承認向前任政府成員非法捐款，這將削弱現屆政府在2019年總統大選連任的機會，市場認為如果反對黨上台，阿根廷的經

濟前景可能面對更大衝擊。現在阿根廷國債孳息率曲線已經嚴重倒掛，長年期的孳息率大幅低於短年期孳息率，孳息率曲線倒掛是經濟衰退的明顯徵象之一。

墨西哥債匯表現穩定

至於其他拉丁美洲國家如墨西哥，擁有較佳的基本因素令其債市和貨幣表現穩定，因受惠上月墨西哥和美國就北美自由貿易協定達成雙邊共識，和持續採取較寬鬆的貨幣政策，但未能阻止整體拉丁美洲債市下跌。這負面情緒令市場審視其它新興市場國家的狀況，譬如印度和印尼，他們的基本面現在縱使不俗，但仍未能阻止資金流出及貨幣貶值，市場憂慮如果其貨幣過度貶值的話，或將大幅損害其整體經濟，加上美聯儲局仍然維持漸進加息的取向，環球新興市場債市仍將備受考驗。(以上資料只供參考，並不構成任何投資建議)

傳美團國際配售超購10倍

香港文匯報訊 近日港股走勢反覆，拖累新股市場欠熱鬧。據市場消息，本港第二隻同股不同權新股美團點評(3690)展開招股活動，國際配售僅超額認購10倍。除了原普通股最大股東騰訊(0700)作為基礎投資者認購外，現有股東高瓴資本和老虎基金等亦積極參與認購。該股將於12日截飛，入場費7,272.55元，本月20日首掛。

海底撈確定5名基投

另外，市場消息又指，內地連鎖火鍋店海底撈已確定5名基礎投資者，合共認購約3.75億美元等值的股份。

該5名基投包括中國長線基金高瓴資本、中國私募基金景林資產、摩根士丹利投資管理、Snow Lake Capital，以及獨立投資

公司Ward Ferry。

五名基投所認購金額，高瓴資本及景林資產分別認購9,000萬美元；摩根士丹利投資管理和Snow Lake分別認購8,000萬美元，Ward Ferry則認購3,500萬美元，共計3.75億美元。海底撈將於今日(10日)起路演，12日招股，17日截飛及定價，本月26日首掛。

恒生推一站式電子收款服務

香港文匯報訊 恒生銀行於今天在超過700個商戶網點推出一站式收款服務「恒生OneCollect」，讓商戶能以一部多功能的零售終端機，接受不同類型的電子支付方式。恒生會於明年將新服務擴展至數千個商戶網點。「恒生OneCol-

lect」零售終端機能處理多種普及的非接觸式流動支付及二維碼(QRCode)付款方式，例如微信支付(WeChat Pay)及支付寶(Alipay)，更可即時兌換恒生信用卡CashDollars，令商戶在支付管理方面更簡單及有效率。