

凱滙歡度聖誕 338伙近沽清

2期旋即推新價單108伙 加價最多3%

香港文匯報訊（記者 頭倫樂）聖誕假期前本港一手樓市場表現不俗。信置、華置及市建局合作發展的觀塘凱滙第2期，昨日開賣首批338伙，雖然未能如第1期般全部沽清，但最終仍能賣出99%單位，涉及超過334伙，反應已屬相當理想，發展商昨日隨即進行加推，就凱滙2期推出第3張價單，並指已加價約1%至3%，新一張價單涉及108個單位，折實平均呎價19,838元。

觀塘凱滙2期新一張價單涉及108伙，全屬標準單位，包括1至3房單位，當中1房31伙、2房佔44伙，3房佔33伙，價單訂價840.7萬元至2,445.5萬元，折實呎價約22,499至27,476元，平均呎價約24,953元。計算最高折扣約20.5%後，折實售價668.35萬元至1,944.17萬元，折實呎價17,887至21,843元，折實平均呎價約19,838元。如果以平均呎價進行比較，新一張價單相比對上一張價單約18,988元高出4.5%。

藝人洪永城1057萬入市

凱滙第2期昨日開賣首批338伙，此前已收到3,300張票，超額近8.8倍。記者昨日早上9時到達尖沙咀中心售樓部，雖然下雨淅瀝，但大批準買家早已在場排隊大打蛇餅，當中更包括藝人洪永城。消息透露，洪永城最終成功購入單位，斥資約1,057萬元購入3座中層M室，並選用即供180天付款辦法。

最大手家庭客3名買6伙

凱滙2期昨日發售的338個單位，來自兩張價單，首張價單涉及208伙，折實平均呎價18,008元，第二張價單涉及130伙，折實平均呎價18,988元。市場人士指，項目最終售出近99%單位，涉及334伙。信和集團副主席黃永光表示，對銷情滿意，認為市場對地鐵附近住宅

項目需求殷切，買家對樓市前景亦充滿信心。

信置營業部聯席董事田兆源表示，凱滙第2期的買家中有8成屬用家，亦有至少5組買家購入兩伙，當中有買家連購兩個三房單位。而三輪銷售下來，有一組家庭客一再增購單位，至今用三個名義累積買入6個單位，為目前最大手個案。至於過去兩日一手銷情，受凱滙帶動，兩日一共錄得352宗成交，當中凱滙2期佔近95%，其餘新盤餘貨只錄得零星成交。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，雖然凱滙昨日已去到第三輪銷售，但該行客戶出席率仍多達8成。項目吸引不少投資客捧場，昨日該行客戶中，用家比例佔約65%，較之前略低，相對而言，投資客比例則較早前略高，佔約35%。他估計，受惠新盤熱銷，本月一手成交量約達1,600宗，較上月約400宗明顯上升；至於二手成交量則約達2,000宗水平。

套現147億 新例後最多

目前，凱滙第1期已累售871伙，連同第2期昨日首次賣出超過334伙，整個項目(包括1及2期)已售出1,205個單位，佔整個項目1,999個單位的六成。而項目累售11日，至今已套現達147億元，打破新例後市場紀錄。中原地產九龍董事劉瑛琳表示，凱滙首時段該行客戶出席率約7成，大部分為用家，不乏上兩輪已入市的買家再次買樓個案。

景林邨大劈48%沽 呎價一年新低

香港文匯報訊（記者 頭倫樂）這邊廂一手銷情持續熾熱，但二手成交量則繼續萎縮，未補價公屋呎價更錄一年新低。將軍澳公屋景林邨景楠樓中層18室，實用面積397方呎，剛以235萬元成交。據悉，業主6月於未補地價第二市場叫價450萬元，之後獲區內「白居二」買家承接，累計減價215萬元或約48%，最新呎價跌至5,919元。據房委資料顯示，上述成交價為2017年7月後新低。

各區繼續錄得減價成交，消息指，紅磡黃埔花園11期9座高層E室，實用面積470方呎，剛以750萬元易手，原業主9月份開價920萬元，至今累積減價170萬元或18.5%。單位原業主於1995年以263萬元購入上址，今次易手賬面獲利約487萬元，賺幅約1.85倍。

美聯十大屋苑2宗成交

四間地產代理行昨日各自統計過去周末(12月22日至23日)的二手成交量，全部都只錄得2宗至3宗成交，按周錄得回落33%至57%。代理解釋，受新盤銷售影響，搶去二手市場不少購買力，再加上冬至及聖誕長假期因素影響，不少準買家都外出旅遊，市場氣氛仍未恢復，導致剛過去的周末出現「一手旺，二手靜」局面。

凱滙續搶二手購買力

據美聯物業分行統計，冬至周末10大藍籌屋苑僅錄得約2宗買賣成交，較對上一個周末的3宗，下跌33.3%，創8個周末新低，8個屋苑捧蛋。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，新盤銷情持續理想，刺激

購買力釋放，並搶去不少二手購買力，加上受到節日因素影響，部分業主忙於做節，二手屋苑交投難免受阻，導致「一手旺，二手靜」局面。

中原地產十大屋苑在周末亦僅錄得2宗成交，按周下跌5成，繼續於低位橫行。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，新盤繼續新一輪銷售，銷情理想，搶去市場大批購買力，令二手交投冷清。加上冬至節日氣氛影響，聖誕節又將至，節日氣氛甚濃，令睇樓氣氛大減，相信二手交投步伐將持續放緩。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，周末受冬至及聖誕等濃厚節日氣氛所影響，加上大型新盤凱滙仍為市場焦點，搶佔一、二手購買力，使二手交投放緩。該行在周末十大指標屋苑只錄得3宗二手買賣個案，較之前一個周末的7宗減少4宗或約57%，為自11月中旬持續四周升勢後再度回落。

二手指盤所剩無幾

廖偉強指出，二手市場上的減價盤經一輪消化後所剩無幾，令不少期望樓價繼續下調的準買家無從選擇，靜觀其變。預期二手交投膠着氣氛會維持一段時間，於農曆年過後市場氣氛轉好之時才會回升。

港置行政總裁李志成表示，12月屬傳統樓市淡季，不少二手盤源經過一輪消化後仍未能及時補充，相信連串假期結束後，節日氣氛消散，待買家重返市場，二手市場氣氛才有望回復平穩。該行於周末只錄得2宗成交，創4周新低，與對上一個周末約3宗比較，下跌超過3成。

年尾節前 港股交投料趨靜

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）市場憂慮美國政府局部停擺和兩黨勢力拉鋸等不利因素，拖累美股連日大瀉，上周五美股三大指數齊挫，港股預託證券(ADR)亦大跌336點報25,416點。

由於聖誕假期將至，港股今日只有半日市，假期節日氣氛濃厚，加上臨近年尾，基金已陸續收爐；多位分析員對港股短期表現持謹慎看法，預料在今年餘下數個交易日，交投將相對淡靜。

上周五道指跌1.81%收報22,445點，標指跌2.06%收報2,416點，納指跌2.99%收報6,333點。在美上市的恒指成份股全線下挫，其中騰訊(0700)ADR折合報309.71港元，相當於拖累大市跌52點。匯控(0005)ADR折合報63.37港元，拖累大市跌38點。內銀板塊疲弱，建行(0939)、工行(1398)和中行(3988)合共拖累大市跌50點。「三桶油」亦共拖累大市跌20點。

市況續受不明朗因素影響

金利豐研究部執行董事黃德凡昨接愛香港文匯報訪問時表示，本周恒指仍

會繼續錄得輕微跌幅，主因市場仍受中美貿易陰霾、美國政治及經濟前景等不明朗因素所困擾，料對大市投資氣氛將受影響。

對於傳美國總統特朗普正在討論解僱美聯儲主席鮑威爾，從而拖累美股大瀉的傳聞，他認為美聯儲能維持獨立性是一件好事，同時亦認同當地漸進加息決定。

美加息放緩 港走資壓力減

黃德凡又指，由於美聯儲已為明年加息步伐提供路線圖，若美國明年如預期加息2次，意味當地已放慢加息步伐，料將改善港美息差持續擴闊問題，減輕港匯貶值和走資壓力，這對港股而言或是一件好事，因此認為市民無須對大市太悲觀。

有報道指內地網遊審批有望解凍，帶動騰訊上周五急彈4.51%，不少投資者認為騰訊現時已值得撈底。黃德凡談到該話題時表示，騰訊並非一個純手遊公司，長遠而言股價未必會因此持續上升，但如果股價跌至300元以下則仍然具有吸引力。

恒指上周走勢



今日港股市場備忘

- 證券及衍生產品聖誕節前夕下午休市
 - 滙港通及深港通北向交易休市
 - 上海君實生物醫藥科技(1877)首日掛牌
 - MICEX指數期貨、FTSE/JSE Top 40期貨最後結算日
- 註：12月25日（周二）、12月26日（周三）聖誕節為香港公眾假期，港股市場休市。

中美貿易談判重啟在即惹關注

恒生銀行投資顧問服務主管 梁君群

大行透視

自G20會議過後，中美貿易摩擦有緩和跡象。

近期傳媒報道指內地恢復向美國進口大豆，且國務院宣佈明年

首三個月將暫停向美國汽車加徵額外關稅。而美國貿易代表處亦宣佈推遲對中國貨品加徵25%關稅的相關措施直至2019年3月2日。此外，雙方正計劃於2019年1月份就貿易議題舉行會談。中美雙方態度積極，並互相作出讓步，暫緩向對方加徵額外關稅將有利拓展談判空間，令市場寄望新一輪談判能帶來建設性進展。

暫停汽車額外徵稅利美出口

內地暫停加徵額外汽車關稅及重新進口大

豆對美國影響較大，而對內地影響則有限。

暫停加徵額外關稅能令美國汽車有減價空間，刺激美國出口銷量，但對內地來說影響只是有限。因為現時內地新車銷售中，美國進口車只佔約1%。農產品方面，內地一直以來均是美國大豆的最大買家，2017年內地大豆進口量佔全球超過60%。早前內地停止進口美國大豆，對美國的農業產生較大負面影響。除了恢復向美國進口大豆，傳媒亦指

內地將重新向美國進口玉米，料對美國農業有支持作用。

減稅降費1.5萬億助企業紓困

儘管最近中美氣氛稍為緩和，但11月份多個內地經濟數據均遜於市場預期，顯示內地經濟可能出現放緩壓力。故此，國務院總理李克強於12月初宣佈實施更大力度減稅降費。事實上，內地政府於2018年的減稅降費總額將超過1.3萬億元人民幣，而《中國日報》指2019年減稅降費規模將會加碼至1.5萬億元人民幣，相信有助紓緩企業財務負擔。

中美貿易談判仍將主導大市去向，但我們仍然對明年初達成階段性協議感到審慎樂觀。如中美雙方能增加共識，或可成為A股的催化劑。另外，中央經濟工作會議宣佈實施更大規模減稅降費及大幅度增加地方政府專項債規模，有助緩和明年經濟放緩壓力。現時滬深300指數的2019年預測市盈率已降至約9.5倍，為偏低水平，具有估值修復空間。

（以上資料只供參考，並不構成任何投資建議）