

朗城滙原價加推72伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市持續下調,發展商賣樓定價變得非常小心。華懋集團銷售部總監吳崇武昨日表示,元朗朗城滙昨日加推第4號價單,涉及72個單位,折實平均呎價15,824元,與10月推出的首張價單折實平均呎價15,832元相若,屬原價加推。而對比再上一張價單折實平均呎價16,640元則低約5%。項目最快本週公佈銷售安排,打算本週末發售。

華懋集團銷售部高級銷售及市場經理陳慕蘭表示,新推出價單的72個單位全部位於2座,戶型包括1房及2房,2房單位佔46伙,1房單位佔26伙。價單定價由571.7萬元至938.1萬元,價單呎價由17,162元至20,563元,平均呎價18,616元;總市值接近5.7億元。

323方呎單位485萬入場

今次付款方式及折扣優惠均與10月銷售相同,包括120天現金優惠付款計劃可以照價單售價減10%、「特別優惠」價單所列售價再有額外5%折扣。計算最高折扣約15%後,整張價單折實售價由485.94萬元至797.38萬元,折實呎價14,588元至17,479元,折實

平均呎價15,824元。新一張價單入場單位為2座3樓G室,面積323方呎,折實售價485.94萬元,呎價15,045元。

吳崇武表示,今次推出的單位會於元旦或之後才正式收票,今批售價與首張價單相比屬於原價加推,價格不同主要反映座向及面積大小。問到10月首輪銷售504伙只售出約四成,今批價錢為何不作更大調整,吳崇武回應指,當時一房及兩房的銷情均理想,銷情遜色的戶型屬於三房及高層兩房,今次兩房售價因座向不同而不超過800萬元,對銷情有信心。

華懋今年賣樓套47億

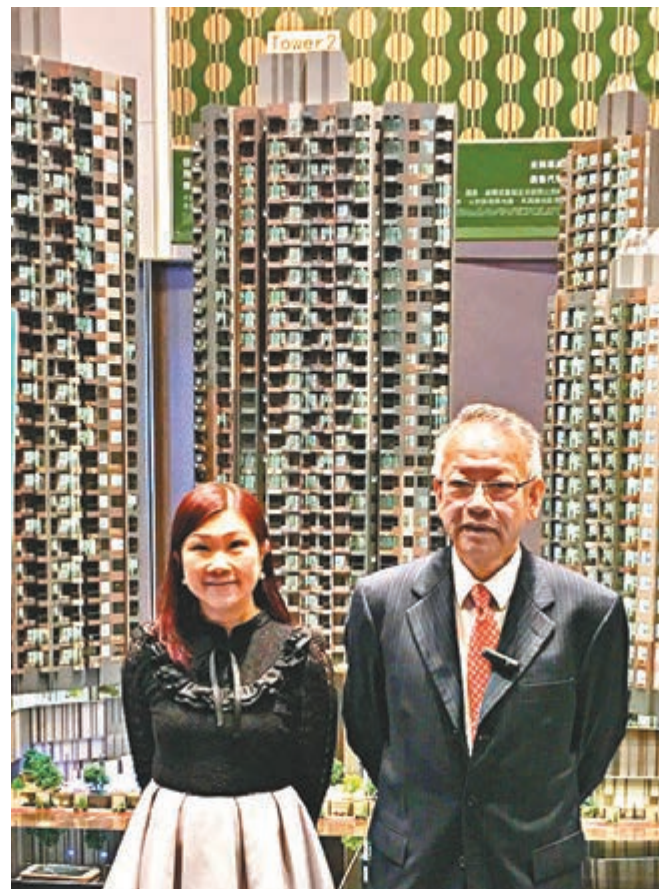
他表示,樓盤至今售出單位共215伙,套現16億

元,成交均價16,456元。現尚餘505伙待售,售價單會於昨日新價單開賣後隨即停售。他回顧2018年賣樓成績,全年售出約300伙至400伙,套現46億元至47億元,2019年首季會主力推售朗城滙、薄扶林碧荔道項目及西貢明廬,亦有少量其他項目餘貨會出售。

問到上週政府公佈全年私宅土地供應僅13,850伙,未達全年供應目標,吳崇武認為對樓市有正面影響,會影響將來投標的地價向上。但他指,由於之前落成的新盤供應量較大,導致樓價向下,但未見樓價大跌。以朗城滙為例,相比同區高峰期樓價其實有兩成折讓。

凱滙第2期擬再度加推

過去兩日一手住宅共售出約190伙,僅觀塘凱滙第2期已佔182伙或95.7%。凱滙第2期上週六即日加推118伙,折實平均呎價21,168元,信置營業部聯席董事田兆源表示,最快日內再加推新價單,預計包括首度推出的花園及天台特色戶,售價及呎價有機會挑戰項目新高,新一輪銷售料明年初展開。項目1及2期至今共售出1,386伙,套現逾168億元。



華懋銷售部總監吳崇武(右)指,集團2019年首季會主力推售朗城滙、薄扶林碧荔道項目及西貢明廬。旁為華懋銷售部高級銷售及市場經理陳慕蘭。香港文匯報記者顏倫樂攝

黃大仙星河明居517方呎單位以880萬元成交。資料圖片



年關前夕 二手冷清

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)2018年步入最後一個週末,樓市交投繼續低迷。四間代理行各自統計十大屋苑市場成交量,全部只錄得個位數字成交,介乎1宗至4宗。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,臨近元旦及新年,加上市場預期明年樓價繼續下跌,樓市充滿觀望氣氛,致二手成交膠着。

代理十大屋苑成交單位數

中原地產十大屋苑於過去週末兩天(12月29及30日)只錄得4宗成交,按周增加2宗。陳永傑表示,再對上一個週末因為臨近聖誕假期,不少市民離港外遊,樓市交投冷清,本週末十大屋苑成交量雖增加1倍,但主要因為上週成交基數太低,實際市況仍處低位。美聯物業統計周末十大藍籌屋苑成交量同

樣錄得約4宗,於低位徘徊。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,近期新盤熱銷,消耗市場積累大批購買力,加上市場節日氣氛濃厚,聖誕過後緊接除夕元旦,導致二手屋苑交投淡靜。隨着大埔全新盤天鑽剛上樓書,或有機會短期登場,相信二手偏靜情況短期難以改變。

廖偉強:買賣雙方無心戀戰

利嘉閣地產總裁廖偉強表示,年關將至,加上二手市況持續淡靜,買賣雙方均無心戀戰。而部分業主經過之前一輪減價後,暫未有進一步削價之舉,跟買家期望有落差而令交易再度陷入拉鋸局面,由於之前平盤已被消化,買家亦放慢步伐,待假期過後視乎形勢再出動。利嘉閣週末十大指標屋苑僅1宗成交,而上一個週末有3宗。香港置業行政總裁李志成表示,臨近新年,

買家提早「收爐」觀望,加上大型新盤成焦點,令各區二手住宅睇樓量普遍下跌。該行統計十大屋苑於過去週末只錄得1宗成交。

另外,市場消息指出,大埔比華利山別墅雙號洋房,單位面積逾2,000方呎,早前曾以逾2,700萬元售出,但其後遭撻訂,剛以約2,550萬元售出,呎價約1.25萬元,單位數月跌價近7%。

星河明居中層減價170萬

利嘉閣地產鮑允中透露,黃大仙星河明居B座中層2室剛易手,原業主早於9月以1,050萬元放盤,及後累減至880萬元完成交易,減價170萬元或約16%。單位面積517方呎,呎價17,021元。原業主於1998年3月以約446.2萬元購入物業,持貨20年至今,現轉手賬面獲利約433.8萬元,物業升值約97%。

香港文匯報訊(實習記者程曉村)中原地產研究部最新統計數據顯示,2018年全年(截至12月26日)樓宇買賣合約登記暫錄78,760宗及7,250.6億元,按年下跌5.4%及上升0.5%。該行料金額將創有紀錄以來歷史次高,僅低於1997年的8,680億元。按月方面,12月暫錄2,605宗及267.18億元,較11月的3,953宗及433.3億元下跌21.6%及27.3%。在二手私宅方面,2018年暫錄38,573宗及3,273.4億元,該行預測全年約38,800宗及3,290億元,按年微跌2.4%及上升10.1%,金額將為歷史第三高。按月方面,12月暫錄1,368宗及105.4億元,比上月的1,813宗及161.0億元下跌11.7%及22.4%。

樓宇買賣額料歷史次高

臨近年底,利好因素仍左右大市表現。有消息指,美國貿易代表團將於下月到北京與中國官員會面。不過,亦有消息指,美國總統特朗普考慮簽署行政命令,禁止美國企業使用華為及中興(0763)生產的設備。

港股博反彈 吼購證13236

美股上星期大幅波動,道指在平安夜急跌後,於26日升過千點,錄得歷來最大單日點數升幅。至於港股上星期兩日半市,恒指大致於25,500點水平爭持,升至50天移動平均線見明顯阻力。

如看好港股表現,可留意恒指認購證(13236),行使價27,000點,明年3月到期,實際槓桿13倍。如看淡港股表現,可留意恒指認沽證(14529),行使價23,888點,明年4月到期,實際槓桿9倍。

新華社報道,騰訊(0700)主席馬化騰表示,互聯網的流量紅利已經進入尾聲,爆炸性的用戶增長放緩。騰訊將由「消費互聯網」轉型至「產業互聯網」。如看好騰訊,可留意騰訊認購證(16707),行使價345.2元,明年3月到期,實際槓桿8倍。如看淡騰訊,可留意騰訊認沽證(16159),行使價258.68元,明年6月到期,實際槓桿6倍。

平保(2318)上星期見四個月低位。參考技術走勢,14日相對強弱指數RSI跌至30以下,反映步入超賣區。如看好平保出現技術性反彈,可留意平保認購證(29342),行使價80.05元,明年3月到期,實際槓桿14倍。

內地推動銀行發行永續債。《彭博》引述消息指,中國銀行(3988)有望成為首家發行永續債的銀行,集資最多400億元人民幣。有分析認為,內銀可以豐富補充資本的方式,有利配合政策增加放貸。

如看好中行,可留意中行認購證(16942),行使價3.49元,明年5月到期,實際槓桿8倍。如看好建設銀行(0939),可留意建行認購證(13009),行使價7.01元,明年3月到期,實際槓桿13倍。

本資料由香港證券及期貨事務監察委員會持牌人中銀國際亞洲有限公司(「本公司」)發出,其內容僅供參考,惟不保證該等資料絕對正確,亦不對於任何資料不準確或遺漏所引起之損失負責上責任。本資料並不構成對任何投資買賣的要約,招攬或邀請,建議或推薦。認股證/牛熊證屬無抵押結構性產品,構成本公司(作為發行人)而非其他人士的一般性無抵押合約責任,倘若本公司無力償債或違約,投資者可能無法收回部分或全部應收款項。

金匯動向

葉淮豪

中銀國際股票衍生品產品部首席董事

看好騰訊

留意購輪

29342

2019 投資市場展望及部署 - A股及港股篇

本欄出版之日正值除夕,先預祝各位讀者新年快樂!明年於投資市場得心應手!聯儲局前週四(20日)宣佈再加息0.25厘,是今年內第4次上調利率。其後之議息聲明雖較市場預期「偏鷹」,但由於美國經濟往後將轉趨審慎,當局最新的點陣圖顯示2019年只加息2次。加上隨着歐洲結束量化寬鬆(QE)及加息,息差持續擴大的優勢結束,預期美元將會回落。當美元轉弱,人民幣貶值壓力有所緩解,將有利吸引資金回流A股及港股市場,本期將分享新一年兩地股市的投資部署。

成為明年影響兩地股市表現的最重要因素。此外,美國仍處於加息周期,在聯繫匯率機制下,長遠本港利率亦會趨升。因此應避免投資與貿易及科技戰相關度高,以及對息口上升敏感的股份。

A股及港股估值具防守性

經歷多個月調整後,截至12月27日,A股及港股市盈率分別低至約11.7倍及9.7倍。對比兩地股市之10年市盈率移動平均線(10-Year P/E Moving Average)水平(A股約16倍,香港約12.1倍),目前再深度下行的機會較低。加上預期明年中國國內生產總值(GDP)增長將進一步減慢至6.2%,中央政府為保經濟增長目標,預期將持續推出「穩增長」及「寬信用」政策托市,長遠有利A股,同時為港股帶來穩定性因素。此外,由於A股與美股之關聯度較港股低,在美股進入調整期之際,A股長線表現有望跑贏港股。

考慮到環球貨幣走勢、政治因素、資金去向以及金融市場估值等因素,光大新鴻基預測明年恒指波動區間為21,500至30,000點;國企指數為8,700至12,300點,上證指數則為2,400至3,000點,並呈大型上落市的格局。策略上,保守投資者可透過上期提及之亞洲基金間接部署A股及港股市場,以平衡投資組合的整體風險及回報。例如施羅德亞洲高息股債基金,現時主要投資於高息亞洲股債(分別佔約55%及30%),A股及港市場約佔組合近44%。基金可按照不同經濟周期及市況,靈活調整各類資產比重。較進取之投資者則可考慮同時投資A股及港股的中國基金,例如首域中國增長基金,主力投資於內地、香港及美國上市的不同類別中資股。組合偏重內需板塊,包括非必需消費品(22%)、健康護理(14%)及通訊服務(10.5%)等行業。

避險需求推升金價

金匯出擊

英皇金融集團 黃美斯

近期美國政局連番動盪,打壓着美元走勢。國防部長馬蒂斯與特朗普政策理念不合而辭職,國會在美墨邊境圍牆撥款問題上陷入僵局導致聯邦政府部分停擺,這個局面可能持續到1月3日新一屆國會開會;特朗普抨擊美聯儲是美國經濟的唯一問題,白宮與央行的關係緊張化,不過白宮經濟顧問哈西特表示,美聯儲主席鮑威爾並沒有被炒之虞。

另外,據路透社報道,特朗普考慮在新的一年發佈行政令宣佈國家緊急狀態,禁止美企使用華為和中興通訊的電信設備。市場擔心中美貿易關係再度緊張,加上近期的中美經濟數據欠佳,使得投資者繼續尋求避險資產,並令商品貨幣承壓。

守1267美元之上續看好

倫敦黃金方面,金價上周五升逾六個月高位1,282美元水平,全球經濟增長放緩的疑慮,及美國政府部分停擺,刺激了避險買需。技術走勢而言,金價上星期升破位於1,267美元的250天平均線,可繼續持穩此區之上,料仍見進一步上升動力。另一支持位則留意

1,252美元,此區為延伸自11月的短期上趨向線;較大支持在25天平均線1,242美元。另一方面,從今年4月高位起始的累計跌幅計算,61.8%的反彈水平為1,287美元,可視為重要的上試目標;其他阻力參考為1,280及1,300美元關口。

倫敦白銀上周五漲至近五個月高位15.36美元,而這漲幅亦令銀價擺脫過去數月來的橫盤區間,預估銀價後市若可維持於15水平上方,則可望繼續作進一步上試;其後參考水平為200天平均線15.37及250天平均線15.64美元。另外,亦要留意以最近一輪跌幅計算,38.2%及50%的反彈水平為15.21及15.61,擴展至61.8%為16.01美元。下方支持回看14.85及上升趨向線14.69,下一級參考25天平均線14.58美元。

圖為黃金金條。資料圖片

本周數據公佈時間及預測(12月31日-1月4日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
31			無重要數據公佈		
1			元旦市場假期		
2			無重要數據公佈		
3	美國	9:30 PM	截至前週六的首次申領失業救濟人數	22.0萬	21.6萬
		11:00 PM	十一月份建築開支	+0.3%	-0.1%
			十二月份供應管理學會製造業指數	57.8	59.3
4	歐盟	6:00 PM	十二月份歐元區協同化消費物價指數#	-	+1.9%
			十一月份歐元區生產物價指數#	-	+4.9%
	德國	3:00 PM	十一月份失業率	-	3.3%
	美國	9:30 PM	十二月份失業率	3.7%	3.7%
			十二月份非農業就業人數	+18.0萬	+15.5萬

上周數據公佈結果(12月24日-28日)

日期	國家	香港時間	報告	結果	上次
24			無重要數據公佈		
25			無重要數據公佈		
26	日本	7:50 AM	十一月份企業勞務生產物價指數#	+1.2%	+1.3%
27	美國	9:30 PM	截至前週六的首次申領失業救濟人數	21.6萬	21.7萬
		11:00 PM	十二月份消費信心指標	128.1	136.4
28	德國	3:00 PM	十二月份消費物價指數#	+1.7%	+2.3%
	美國	10:45 PM	十二月份芝加哥採購經理指數	65.4	66.4

註:R代表修訂數據 #代表增長率