

東半山CENTRAL PEAK 下月出擊

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤旺場,連港島超級豪宅新盤亦伺機出擊。新鴻基地產於2011年4月以44.9億元投得司徒拔道18號,經歷8年的打造終登場,新地副董事總經理雷霆表示,東半山司徒拔道18號項目第1期命名為CENTRAL PEAK,屬港島黃金地段超級豪宅,計劃下月推售,由於項目主打三及四房戶,面積逾1,700呎以上大單位,傾向以招標發售。

雷霆指出,司徒拔道18號項目屬低密度設計,地積比率只有1.2倍,前往中環、金鐘一帶金融區相當方便,往銅鑼灣購物娛樂亦咫尺可達,首期CENTRAL PEAK已出出伙紙,全部為分層戶,希望下月獲批滿意紙,屆時將開放現樓。被問到該盤會否挑戰新高價紀錄,他只回應指,集團一向以市價推售新盤。

千七方呎起 傾向招標發售

新地代理總經理陳漢麟表示,CENTRAL PEAK提供53伙分層住宅,三房戶面積約1,700方呎,四房戶面積約2,100方呎,亦提供不少特色戶,包括連花園及連天台戶,最大面積約3,000方呎,每戶可配一個車位,此期的關鍵日期為今年9月底。至於項目第2期提供19座洋房,仍待批出伙紙,同樣傾向現

樓發售,此期的關鍵日期為明年4月30日。

展望本港樓市前景,雷霆認為,上半年本港一手市況暢旺,至6月底成交金額已逾1,200億元,交投量逾1.1萬伙,料已創紀錄,又指本港經濟穩定,中美貿易戰無惡化,近期新盤銷情亦見剛性需求,預期下半年樓市會平穩發展。

陳漢麟又透露,與港鐵合作南昌站匯璽III有望本月推出,該盤共有1,172伙。資料顯示,該盤於去年11月已獲批預售樓花同意書。系內元朗錦田北PARK YOHO Genova 昨加推第29座11樓A室單位招標,7月16日截標。

另一邊廂,長實加推淺水灣新盤90 REPULSE BAY ROAD 6號大宅連同地下兩個車位招標發售,單位面積5,672平方呎,7月14日截標。招標文件顯示,該大宅每月管理費30,877元,即每



■新鴻基地產司徒拔道18號超級豪宅新盤,首期昨命名為CENTRAL PEAK,最快下月推售。

呎約5.44元,每年管理費逾37萬元;兩個車位每月管理費各179元,每年管理費共4,296元。

菁莪周日賣344伙

佳源與陸域合作屯門菁莪昨落實於7月14日(周日)發售344伙,今日截票。中國海外於大埔天鑽則於本週六發售332伙,其中148伙招標出售,同樣於今日截票。

新盤成交方面,恒基地產旗下何文田加多利軒以1,294.874萬元售出30樓A

室特色戶,單位實用面積389方呎,連333呎連天台戶,呎價33,287元,成交價及呎價均創項目新高紀錄。該盤另一特色戶較早時以呎價32,754元售出,意味最新呎價較舊紀錄高出近2%。

新世界旗下元朗瓊頤錄得首宗捷訂個案,據一手成交紀錄冊顯示,單位為11樓B3室,實用面積308方呎,一房戶,於6月30日以557.2萬元售出,買家最終取消交易,料遭發展商沒收5%訂金涉近28萬元。

報告：中資甲廈租用面積增六成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)世邦魏理仕發表的報告顯示,在2016至2019年間中資公司對於甲廈的租賃需求強勁,租用面積增長同比上升60%,連同共享工作間及去中心化趨勢熱度不減,為香港甲級寫字樓租賃市場帶來深層次的結構性演變。該行預料,寫字樓供應不足的壓力將隨着2022年底前供應增加而逐漸釋放,寫字樓市場在未來幾年將繼續良性發展。

報告指出,2016年3月至2019年3月期間,香港甲級寫字樓租用總面積增加430萬方呎,達7,570萬方呎,同一時期甲級寫字樓新增供應達580萬方呎。截

至今年3月,全港空置率從3年前的3.9%上升至5.2%。

值得注意的是,中資機構過去3年內在港甲級寫字樓租用總面積增加210萬方呎,與上一個3年(2013年至2016年)的120萬方呎比較,增速明顯加快。原因主要是中資公司在港業務擴充,需求規模甚至較新成立公司更大。其中又以中資金融機構最為積極,過3年貢獻了近60%的租用面積增長。

貿戰升級拖慢中資擴張

然而,由於中美貿易戰升級,中資公司的擴張步伐由2018年中旬已開始放

緩。世邦魏理仕大灣區及香港研究部主管陳錦平表示,近10年來,中資機構在推動香港甲級寫字樓市場需求上扮演了非常重要的角色。迄今為止,推動需求增長的機構大多來自北京及上海地區,來自大灣區的企業尚未成為主力。

陳錦平續說,雖然中美貿易戰帶來的不確定性會令中資機構短期內的租賃需求增長放緩,但這些機構的潛在需求仍然存在,並且從長遠來看,將為香港寫字樓市場持續創造利好因素。

商戶去中心化速度加快

除中資機構租賃需求強勁,過去3年

去中心化速度亦明顯加快,主要因為本港租金高昂,加上核心商業區與本港東區的交通連接性得到進一步提升,促使不少寫字樓租戶尋求去中心化機會。過去3年間,香港中環、灣仔/銅鑼灣及尖沙咀等核心區寫字樓租戶外溢,涉及樓面積達130萬方呎,比上一個3年上漲48%。

世邦魏理仕顧問及交易服務辦公樓部執行董事駱應銘表示,新寫字樓的建築規格往往很高,非核心區的寫字樓租金亦只是核心區的25%至50%。而且未來3年85%的寫字樓供應將來自非核心區,可為租戶提供更有成本優勢的選擇。

上半年辣稅收入暴跌43%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)上半年香港整體物業註冊個案錄得43,491宗及約397億元,按年跌7.2%及1.53%,但同期三辣稅收入卻只得121.75億元,較去年上半年211.98億元暴跌近43%,並同時為2016年91.38億元後3年新低。代理報告指出,上半年「港人首置」宗數佔住宅買賣比例高達93%,創有紀錄以來新高,或為辣稅下跌主因。

目前政府主要就樓宇買賣徵收三大辣稅,包括買家印花稅(BSD)、額外印花稅(SSD)、從價印花稅(包括雙倍印花稅DSD及新住宅從價印花稅DSD2)。稅務局最新資料顯示,6月份三辣稅同時下跌,合共僅得20.28億元,較5月份25.87億元下跌21.6%。當中住宅從價印花稅只得331宗及14.43億元,按月大跌46%及28.5%,成為辣稅下跌的主因。

業內人士相信,6月份辣稅主要反映前1個月樓市表現,而5月份正值中美貿易戰惡化,相信辣稅下跌很大程度受到外圍經濟不明朗所拖累。總結2019年上半年,三辣稅錄得12,906宗及121.75億元收入,相比去年上半年的22,282宗及211.98億元,大跌約42%及43%,跌幅相當大。有代理認為,辣稅下跌的原因,在於市場上「港人首置」的宗數上升有關。

港人首置個案升至93%

Q房網香港數據研究中心根據土地註冊處及稅務局資料,統計上半年整體住宅註冊量有36,110宗,相比2018年下半年的24,166宗大幅增加近五成,但當中需要繳付樓價15%的新住宅從價印花稅的個案卻逆市下跌至只有2,479宗,較去年下半年下跌13%。換言之期間「港人首置」宗數高達33,631宗及佔整體住宅買賣比例93%,創有紀錄以來新高。

九龍塘公爵街全幢舊樓標售

香港文匯報訊(記者 黎梓田)樓市回暖,市區有全幢物業推出招標。九龍塘公爵街6至6C號全幢吉物業將以公開招標形式出售,韋堅信測量師行表示,地盤面積約7,500方呎,目前規劃為「住宅(乙類)」用途,重建發展最高地積比率為5倍,截標日期為9月26日。

此標售物業位處九龍塘傳統豪宅區,坐落公爵街近基堤道交界,周邊以中低密度住宅為主,毗鄰旺角大球場及花墟公園,地段環境清幽,是不少名人及富豪的聚居地。此外,逐步可達新世紀廣場、旺角東站及位於洗衣街與亞皆老街交界已規劃興建的地標式摩天商廈。



美匯指數升勢放緩

歐元或反彈

歐元以上周五顯著失守1.1260至1.1270美元之間的支持位後走勢偏弱,本周早段連日下跌,周二曾向下逼近1.1190美元水平,周三呈現反彈,一度走高至1.1230美元附近。市場等候美國聯儲局主席鮑爾周三晚發言之際,美元指數周三曾走低至97.34水平,回吐周二所有升幅,加上德國10年期長債息率上週尾段下跌至負0.409%紀錄低點後,本周三迅速反彈,一度向上接近負0.28%水平約兩週高點,有助減輕歐元下行壓力。若果鮑爾的言論沒有淡化聯儲局下半年的減息機會,則歐元的反彈幅度將略為擴大。

市場消化非農偏強消息

另一方面,法國統計局本周三公佈5月份工業生產按月上漲2.1%,較4月份的0.5%增幅顯著轉強,數據有利歐元作出反彈,不過投資者等候美國聯儲局本周三晚公佈6月份會議紀錄以確定聯儲局是否有減息傾向之前,歐元的反彈幅度將會暫時受到限制。此外,美國6月份非農就業數據的偏強表現已大致被市場消化,而美元指數經過連日轉強,升幅已於周三出現放緩,不排除歐元稍後有機會掉頭向上挑戰1.1230至1.1260美元之間的阻力區。預料歐元將反覆重上1.1300美元水平。

美國信息近日持續回升

周二紐約8月期金收報1,400.50美元,較上日升0.50美元。現貨金價周二在1,385美元水平獲得較大支持後迅速反彈,重上1,390美元之上,周三大部分時間處於1,390至1,398美元之間。鮑爾周三晚發言之前,美國信息持續回升,10年期債息更一度攀升至2.11%水平3週高點,不過現貨金價反而持穩1,390美元水平,反映投資者現階段偏向逢低吸納,有助限制金價回吐幅度。預料現貨金價將暫時在1,390至1,410美元之間進行整固。

金匯錦囊

歐元: 歐元將反覆重上1.1300美元水平。
金價: 現貨金價將暫時在1,390至1,410美元之間進行整固。

生水湧入 A股仍有可為



「習特會」後,上證指數呈現震盪整理格局。展望後市,中美貿易戰會逐漸朝正向發展,而在經濟指標趨緩下,中國官方政策支持力道加大,配合A股納入MSCI、富時羅素、標普道瓊斯,預計可引來上兆人民幣資金活水。A股基金後市表現持續看俏,其中又以盈利出色的消費龍頭如白酒類股可望扮領頭羊,建議優先佈局中國消費指數型基金。

配合A股納入MSCI、富時羅素、標普道瓊斯,預計可引來上兆人民幣資金活水。A股基金後市表現持續看俏,其中又以盈利出色的消費龍頭如白酒類股可望扮領頭羊,建議優先佈局中國消費指數型基金。

新中證消費服務領先指數基金經理人葉宇真指出,中國在經濟下行壓力增加下,反而迫使官方祭出更多的刺激政策,6月10日國務院允許將專項債券作為符合條件的重大專案資本金。截至今年5月底,專項債剩餘發行額度1.29兆人民幣,指定基建方向佔比約15%-30%,假設專項債中用於基建資金50%屬重大項目,按照基建投資/預算內資金比重權桿4.7倍計算,預計可拉動0.2-0.4%GDP成長率,大大地降低貿易戰的衝擊。葉宇真表示,官方也積極寬鬆貨幣

政策,6月14日央行增加再貼現額度2,000億元人民幣、常備借貸便利額度1,000億元人民幣,中小銀行可使用合格債券、同業存單、票據等作質押品,申請流動性支持。在監管部門政策呵護之下,中小銀行流動性壓力有望緩解。

料人行未來降準機率高

另外,伴隨着市場對於美國FED減息預期不斷上升,中國貨幣政策的預期空間可望進一步打開,市場預期人行未來降準機率高,將營造更豐沛的

A股納入三大指數 引來上兆資金活水

指數	納入/增容時間	帶來資金(人民幣)
MSCI	2019年5月	合計約5,663億元,其中被動資金約為1,133億元
	2019年8月	
	2019年11月	
富時羅素	2019年6月	今年完成帶來資金約5,200億元,其中被動資金約1,040億元
	2019年9月	
	2020年3月	
標普道瓊斯	2019年9月23日	預計帶來資金約1,000億元,其中被動資金約200億元

資料來源: 國金證券 2019/6; 台新投信整理

資金行情

消費龍頭股將扮領頭羊

葉宇真指出,回顧今年A股上半年,以消費白馬為代表的核心資產表現亮眼,年初以來白酒指數漲幅達79%。隨着中國經濟結構調整,消費

成為經濟增長的主角,部分行業如白酒建立起品牌,行業從充分競爭過渡到寡頭競爭,盈利也豐厚。2008年以來,白酒ROE均值25.6%,大幅優於A股的12.3%,建議逢低佈局受惠於中國經濟轉型的中國消費白馬龍頭股。

美元維持走穩 聚焦聯儲採態

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

白宮國家經濟委員會主任庫德洛稱,中美貿易談判代表周二進行了建設性的對話。他並預計,儘管中美貿易談判仍在繼續,但中國將推遲從美國購買農產品。此外,美國政府宣布,將免除從醫療設備到關鍵電容器等110種中國產品的高額關稅,這讓一些曾表示這些關稅損害了它們利潤的美國公司得到了緩解。

投資人解除美息大降押注

美元兌一籃子主要貨幣周三持於三週高位附近,投資人持續解除對美國大幅降息的押注,推高美債收益率。美元進一步的漲勢取決於美聯儲主席鮑爾兩國會證詞的採態。他自周三起將在國會出席為期兩天的聽證會。外界對美聯儲本月降息50個基點的預期已經消散,但投資者仍預期會降息25個基點,因為通脹疲弱和中美貿易戰憂心。

美元兌瑞郎望打破跌局

美元兌瑞郎走勢,圖表見匯價正初步衝破0.9930,此為自五月下跌以來的下降趨向線,有望在技術上打破這段下行格局。倘若以由4月26日高位1.0235至6月25日低位0.9691的累計跌幅計算,38.2%的反彈水準為0.99,若進一步擴展至50%及61.8%則為0.9960及1.0030。下方支持回看25天平均線0.9870及0.97,關鍵將參考去年9月低位0.9540。

今日重要經濟數據公布

06:45	紐西蘭	6月電子卡零售銷售月率,前值-0.5%
07:01	英國	6月電子卡零售銷售年率,前值3.2%
07:50	日本	前周投資海外債券,前值淨流入5,143億日圓 前周外資投資日本股票,前值淨流入585億日圓
09:30	澳洲	5月房屋融資,前值-1.2%
14:00	德國	6月消費者物價指數(CPI)月率終值,預測0.3%,前值0.3%
		6月消費者物價指數(CPI)年率終值,預測1.6%,前值1.6%
		6月消費者物價調和指數(HICP)月率終值,預測0.1%,前值0.1%
		6月消費者物價調和指數(HICP)年率終值,預測1.3%,前值1.3%
14:45	法國	6月消費者物價調和指數(HICP)月率終值,前值0.3%
		6月消費者物價調和指數(HICP)年率終值,前值1.4%
20:30	美國	6月經季節調整的消費者物價指數(CPI)月率,預測持平,前值0.1%
		6月未經季節調整的消費者物價指數(CPI)年率,前值1.8%
		6月經季節調整的核心消費者物價指數(CPI)月率,預測0.2%,前值0.1%
		6月未經季節調整的核心消費者物價指數(CPI)年率,前值2.0%
		6月每周平均實質所得月率,前值0.1%
		一周初請失業金人數(7月6日當周),預測萬人,前值22.1萬人 初請失業金人數四周均值(7月6日當周),前值22.225萬人 續請失業金人數(6月29日當周),預測萬人,前值168.6萬人