

# 朗濤累收800票超購逾4倍

## 有望周內銷售 加推單位或加價



香港文匯報訊（記者 周曉菁）相隔三十年再有香港新盤推售的鷹君集團，旗下大埔白石角朗濤首張價單收票表現不俗。鷹君代理銷售及市務副總經理梁淑儀透露，截至昨日中午，約有1萬人次到場參觀，累收約800票，以此計算，較首張價單150伙超額認購逾4.3倍。她還表示，發展商正在積極考慮加推，有望本周內進行首兩輪銷售且加推，加推單位屆時或有進一步加價空間。

朗濤示範單位現場場面虛火，前排左為梁淑儀。

香港文匯報記者昨日現場所見，樓下排隊處人頭攢動，還有行人經過主動詢問排隊需時；樓上示範單位處人聲鼎沸，其中均以家庭客為主。港鐵站出口及商場一帶有不少代理駐足攔客，有代理向客人主推該盤係鷹君三十載的首個新盤，且期待室內設計和裝潢或與其他新盤有所不同。

客源方面，梁淑儀指出，以新界客為主，超過一半為區內客，餘下則為港島及九龍區居民，其中用家和投資者各佔一半。該盤昨繼續開放於朗豪坊辦公樓內的示範單位予市民參觀。

### 800萬以下單位最受歡迎

現場另有中原負責人透露，首張價單中，以800萬元以下的單位最受歡迎，相信均以家庭客為主。而與周邊其他樓盤相比，折實平均呎價僅為1.3萬元左右，便宜近兩成，價格十分有競爭力，故現場睇樓客很踴躍。

朗濤首張價單合共150個單位，包括1至3房單位，面積介乎389

至1,231平方呎，當中以2房單位為主，佔約7成。平均呎價17,173元，扣除最高21%折扣後，折實平均呎價13,567元，較同區二手有約15%至20%折讓。折實入場呎價11,446元，為近一年來白石角折實入場呎價最低的新盤，396方呎一房折實入場553.6萬元。

### OMA OMA再沽出17伙

另有市場消息指，永泰（0369）旗下屯門OMA OMA昨日銷售新一批單位，約售出17伙。截至昨日下午4時，OMA OMA單日沽出17伙，累售213伙，佔公開發售單位（共293伙）逾七成。

資料顯示，鷹君於2014年5月以24.12億元投得該項目地皮，可建樓面約73萬方呎，每方呎樓面地價僅約3,300元，為區內住宅官地中每方呎樓面地價最低的地皮。計入建築費等成本支出，單以首批折實平均呎價計，朗濤的利潤至少有30%。

## 美聯十大屋苑兩日成交倍升

香港文匯報訊 美國減息機會大，本港銀行亦有機會跟隨，帶動二手市場氣氛向好。各大發展商周末（7月20日和21日）的十大屋苑成交均表現理想，其中美聯錄得約8宗買賣成交，較此前一個周末約4宗，按周升1倍，連升兩個周末，惟已是連續9個周末維持單位數水平。至於按15大屋苑計，周末則錄得約9宗買賣成交，較此前一個周末約5宗，增約80%。

### 連續9個周末成交個位數

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，雖然外圍市況未完全明朗，惟發展商趁中美「蜜月期」力推新盤，炒熱市場氣氛，從新盤熾熱的入票反應及銷情反映，購買力已釋放，置業剛需強勁，本周末適逢未有大型全新盤推出，向隅客回流二手，不少家長客亦因暑期展開而出動睇樓，皆有力推動二手成交。惟二手始終受制於盤源、辣招及高樓價等因素，特別是盤源因暑假家長開始外遊而收窄，加上後市新盤不絕，部分買家觀望，令二手交投暫難有大突破。

布少明預期，第三季尚有多個全新盤部署推出，料將成為市場焦點，除非外圍再現變化，否則二手

交投料繼續窄幅上落。

中原地產十大屋苑周末錄得7宗成交，對比此前一個周末升2宗或40%，但當中仍有4個屋苑錄零成交。

### 中原仍有4個屋苑零成交

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，周末持續有社會運動進行，睇樓活動或受影響，加上新界區一手新盤開價貼市，吸引大批客人參觀示範單位及入票抽籤，扣起大批中小型單位客源。7月份市況向好，美國減息機會大，本港銀行亦有機會跟隨，至月尾料部分向隅客陸續回流二手市場，料交投量將有機會回升。

### 港置：業主略增議價空間

香港置業行政總裁李志成表示，踏入暑假，向來是傳統租務旺季，加上近排新盤群起帶來樓市整體氣氛，亦有市場消息指中國或加入歐美「放水」的行列，業主態度亦軟化略增議價空間，令上周普遍屋苑睇樓量有所回升，增幅約1至2成，連帶10大屋苑交投同步回勇。他認為，投資氣氛好轉，美股早前率先破頂，投資市場風險胃納增



各大發展商的十大屋苑成交均表現理想。

加，加上低息環境及失業率低等因素持續帶動市場，樓市表現有望漸入佳境。

根據香港置業旗下分行截至昨日下午3時統計，港、九及新界十大二手指標藍籌屋苑於周末兩日合共錄得4宗成交，與此前一個周末錄約2宗比較彈升1倍。不過，十大指標屋苑只有4個屋苑錄得成交，分別是太古城、沙田第一城、美孚新邨及維景灣畔，各錄得1宗，至於其餘6個屋苑均未有成交。

## 錦綉花園減租至3萬 回報逾4厘

香港文匯報訊 雖然樓價高企，但不少樓盤的租金回報率仍達到3厘以上水平。利嘉閣地產皇牌屋苑錦繡及峻巒分行首席聯席董事劉喜燕透露，該行新近促成元朗錦綉花園C段第四街單號屋的租賃成交，實用面積約1,035方呎，建築面積約1,050方呎，望屋苑內街景觀。單位原叫租35,000元，經議價後減價5,000元，以每月30,000元承租，折合實用面積呎租約29元，建築面積呎租約28.6元。據了解，業主於2012年10月，以約860萬元購入單位，現出租可享租金回報率逾4厘。

### 悅湖山莊兩房1.3萬即睇即租

祥益地產高級區域經理黃慶德表示，日前該分行促成一宗屯門悅湖山莊租賃成交個案，是次租客為區內短租客，據了解，租客因家中需要進行裝修工程，需覓四個月短租盤作暫住之用。上述所錄成交單位為

6座低層E室，實用面積431呎，兩房一廳，日前獲一名區內客垂青，租客鍾情該單位內籠合理，加上單位座向南，而且鄰近需進行裝修工程的住所，遂決定以1.3萬元即睇即租，以實用面積計算呎租30.2元。如以同類型單位銀行估價約463.5萬作計算，該單位的租金回報率可達3.4厘。

### 雲景台低層三房套月租5萬

利嘉閣地產皇牌屋苑賽西湖分行分區經理梁澄江透露，市場新近錄得北角雲景台低層K室的租賃成交，實用面積約1,065方呎，建築面積約1,196方呎，為三房套及工人套間隔，附一車位，外望享開揚景觀，獲租客斥資每月50,000元承租，折合實用面積呎租約47元，建築面積呎租約42元。據了解，業主於2019年2月份，以約1,998萬元購入上述單位，現租出可享租金回報率約3厘。

## 中原：本月樓宇買賣登記料平穩

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，7月份的樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄3,228宗及283.1億元。料全月錄6,200宗及530億元，跟6月份的6,211宗及538.2億元相若。6月份居屋截止申請，加上社會爭議，啟德商業地王撻訂等一連串不明朗因素，以致二手交投明顯下跌。但發展商仍然推售新盤及貨尾單位，以致整體數字僅輕微回軟，未有大跌。7月二手買賣逐步升溫，加上多個新盤等待發售，相信8月的登記數字將會回升。

一手私人住宅方面，7月份暫錄580宗及69.1億元。料全月錄1,500宗及160億元，較6月份1,066宗及148.5億元上升40.7%及7.7%。

### 一手私宅登記料大增 二手或急跌

二手私人住宅方面，7月份暫錄1,452宗及143.3億元。料全月錄2,600宗及240億元，較6月份3,209宗及319.1億元下跌19.0%及24.8%。估計數字將創今年2月2,278宗及177.2億元後5個月新低。

## 炒美減息 港股本周或闖29000

香港文匯報訊（記者 岑健樂）美國三大股指上周五全線下跌，ADR港股比例指數亦下跌188點，不過上海科創板今日正式啟動交易，預料將利好A股表現，港股亦會從中受惠。分析員普遍認為，科創板開板、美聯儲減息預期與環球央行「放水」的憧憬，短期內均對市場氣氛有提振作用，預料本周恒指或有機會上試29,000點。

道指上周五收報27,154點，跌68點，標普與納指分別跌18點與60點。ADR港股比例指數亦下跌188點，收報28,577點。在美上市的恒指成份股造價普遍下跌，其中騰訊（0700）ADR折合報357.11港元，相當於拖累大市跌37點。匯控（0005）ADR折合報64.57港元，相當於帶動大市跌21點。友邦保險（1299）ADR折合報88.05港元，相當於拖累大市跌16點。

### 科創板開板料提振氣氛

第一上海首席策略師葉尚志昨接受香港文匯報訪問時表示，上周港股雖然上升，但成交偏低。不過近日外資有回流A股的跡象，而滬深股通亦錄得資金淨流入，因此他預料上海科創板開板後，或可短期內對市場氣氛有提振作用，料本周恒指或有機會上試29,000點。

鼎成證券董事總經理熊麗萍昨表示，對人行進行更多逆回購與中期借貸便利

### 投資市場短期留意事項

- 1 中美貿易談判的最新進展
- 2 美國公佈第二季經濟增長數據
- 3 歐洲央行議息
- 4 英國保守黨黨魁選舉結果公佈

製表：香港文匯報記者 岑健樂

（MLF）的預期、美聯儲減息的憧憬，再加上本周歐洲央行議息，市場預計到時會釋放寬鬆貨幣政策的信號，在上述多項因素的共同作用下，預計恒指本周或有機會上試29,000點。

### 貿戰短期對港股影響有限

談到現階段中美貿易戰對港股所造成的影響時，葉尚志與熊麗萍都表示現時對港股的影響有限。其中，葉尚志認為在現時中美雙方恢復貿易談判期間，美國總統特朗普主要以打「口水戰」為主，暫時未有落實對餘下逾3,000億美元中國貨加徵關稅的計劃，因此即使中美雙方出現口角，港股短期內都不會出現暴跌，而恒指於28,000點有相當支持。

至於熊麗萍則認為，若中美雙方能達成更多共識，將對港股有支持，但恒指難以因而大升，因中美貿易戰難以於短期內圓滿解決。



## 多國央行放鴿 亞債料續受惠



亞洲債券市場表現於2018年受中美貿易糾紛升溫及美國聯儲局加息影響而受壓。本年至今，隨著中美貿易摩擦持續，加上全球經濟面臨增長放緩的風險，全球主要央行近期紛紛放鴿，各國國債息率持續走低，利好亞洲債券市場於上半年的表現。亞洲債券市場升勢未止，彭博巴克萊亞洲債券信貸息差指數於本月仍繼續收窄，反映亞洲債券價格普遍上升。

### 美債息或維持低位

隨著市場對美國將於月底減息的預期增加，美國國債息率持續走低，眾多債券發行人把握低融資成本的機會，先後於六月發行新債，其中以內地地方政府融資平台及房地產開發商為主。亞洲美元債券發行量於六月大增至330億美元，發行量創2017年3月以來的單月新高。雖然新債發行持續，但市場對債券需求不減，環球債券已連續28周錄得資金淨流入。

環球主要央行陸續推出寬鬆貨幣政策，其中韓國央行於本月18日宣佈減息0.25厘，出乎市場預期，韓國央行同時將2019年的國內生產總值增長預測降至2.2%，低於4月預期2.5%。另外，印尼央行亦宣佈減息0.25厘，是近兩年來首次減息。印尼央行同樣表示該國經濟增長動力已明顯減弱，更指出央行還有更多放寬貨幣政策的空間。隨著環球主要央行紛紛加入減息行列，筆者認為美國國債息率或將維持低位，有利亞洲債券市場的表現。

### 亞債收益率仍吸引

從估值方面，雖然亞洲債券市場至今已累積不少升幅，但對比美國債券市場的估值，亞洲投資級別美元債券的平均收益率高於美國市場大概32點子，而亞洲高收益美元債券的平均收益率則高於美國市場約146點子，亞洲美元債券的估值仍然相對合理，料有望續受環球資金支持。

（以上資料只供參考，並不構成任何投資建議）