

荃灣映日灣最快下月開售

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）社會紛爭未停，但未有影響發展商推盤步伐。億京荃灣楊屋道映日灣昨日上載樓書，市場預料最快下月開價並發售。樓書顯示，項目由3座住宅及1座商廈組成，提供840個單位，間隔開放式至五房不等，標準戶面積由217方呎至859方呎，當中開放式戶型的實用面積僅由217方呎起，屬於荃灣區內近年面積最細的單位。另外，有新盤停止銷售部署，屬近年罕見。一手銷售資訊網資料，內房福晟國際旗下何文田單幢盤景林，原定今日(26日)上午9時30分開售30伙叫停推售。

映日灣除標準戶，亦提供特色戶，包括頂層、複式連花園及平台類型，特色戶實用面積由217方呎至2,022方呎。樓盤預計明年4月落成，樓花期長約9個月。

另外，興勝創建沙田豪宅MOUNT VIENNA，最新以9,440萬元售出項目7、8樓複式B室，單位實用面積2,605方呎、另連1,145方呎平台，實用呎價約36,238元。MOUNT VIENNA提供12個單位，全為1,645方呎起的大戶，至今累售出11伙，尚餘最後一伙低層複式戶待售。無論售價及呎價均與同層A室一樣，屬項目最高紀錄。

朗濤收2500票 超額9.5倍

與此同時，鷹君旗下大埔白石角朗濤將於周六(27日)發售238伙，據銷售安排，開售當日將分為A及B兩組，A組買家可購入最多5個單位，最少要購入1個精選單位。B組則為散客，最多可購2伙。發展商指，截至周三已截收逾2,500個意向登記，超額約9.5倍。當中A組有約550個登記、B組約1,900個登記。

據了解朗濤首張價單推出150伙，間隔包括1房及3房，實用面積389方呎至1,231方呎，計算最高21%折扣，折實平均呎價13,567元。最平單位為6A座1樓D室，實用面積396

方呎，折實入場費553.6萬元，呎價13,980元。

朗濤之後加推100伙，較首批單位加價約6%；單位折實售價560.3萬至2,209.3萬元，折實呎價12,208至17,947元，折實平均呎價14,387元。朗濤提供723伙，實用面積357至3,098方呎，預計明年7月底入伙。

景林煞停疑因收票反應差

另外，有新盤停止銷售部署，屬近年罕見。一手銷售資訊網資料，內房福晟國際旗下何文田單幢盤景林，原定今日(26日)上午9時30分開售30伙，但發展商突然停止銷售。業內人士估計，今次為福晟國際首次在香港賣樓，但該盤反應不理想，因此發展商有此決定。據悉該盤截至周三仍然只得約120票，超額只約3倍。

資料顯示，景林首批開售單位包括6個1房及24個2房單位，實用面積由260呎至419呎，價單定價由798.9萬至1,746.6萬元，價單呎價由30,000至41,683元，發展商提供最高7.25%折扣，折實售價741萬至1,619.9萬元，折實呎價27,826元至38,661元，折實平均呎價約31,271元。項目只提供一種付款方法，為150天現金付款計劃。



◀何文田景林

突煞停賣樓

▼白石角朗濤

超額 9.5 倍

菁雋：東亞創興按揭未滿額

香港文匯報訊（記者 黎梓田）推盤過程一波三折的屯門龍床盤菁雋，近日鬧出近百名買家因銀行「爆額」而無法上會，發展商佳源國際回覆本報記者查詢時重申，現時仍有兩間銀行接受即供按揭申請，包括東亞及創興，目前仍未滿額，另價單亦有提供建築期付款方法予買家。有按揭業界表示，如要增加樓花按揭申請的命中率，不外乎要「快」夾「齊」。

非先到先得 視乎文件齊備

買樓對不少人來說都是人生大事，特別是那些「死擰死抵」，辛辛苦苦儲來數十萬首期的升斗小市民來說，如遇上購買樓花盤後無法上會、最後遭發展商殺訂的事，對買家來說不只是一種重大投資損失，若首期儲蓄因撻訂悉數被沒收，其置業計劃更有機會從頭來過，多年心血「一鋪清袋」。這時候，掌握如何增加樓花盤按揭批核成功率的竅門便很重要。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳直言，銀行只是「打開門做生意」，在風險管理的考量下，銀行未必願意接受同一樓花盤所有的按揭申請，而每間銀行對同一個樓花盤亦有一定的限額，因此，買家申請按揭的速度便成為一大要點。

王美鳳指，一般來說，如買家希望增加按揭批核的成功率，便需要盡快找銀行查詢及登記，最好在簽署協約後一、兩天內到銀行遞紙申請，務求一擊即中。王美鳳又指，銀行按揭申請並非純粹「先到先得」，還需視乎申請者文件是否齊全，惟文件類型需視乎買家情況，詳細最好直接向銀行查詢。

另一方面，王美鳳提到，如無銀行願意提供貸款，買家可考慮向發展商申請轉用建築期付款方法，直至樓契及入伙紙發出後，才辦理正式按揭手續，銀行會照樣接受現樓按揭申請，惟優惠會減少，如現樓期不是太遠，買家也可暫時向財務公司借錢作短期過渡形式。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）元朗暴力事件過後，市民仍心有餘悸，部分屋苑睇樓量及成交量均按周下跌，但在剛性需求支撐下，全港各區仍出現高價成交。其中青衣剛錄得本星期首宗成交，海欣花園一個2房海景戶以808萬元易手，創屋苑造價新高；至於旺角居屋海富苑有高層單位以655萬元居二價沽出，呎造12,175元刷新屋苑未補地價最高紀錄。

中原地產朱偉雄表示，近日市況淡靜，青衣剛錄得本星期首宗買賣成交。市場剛錄得海欣花園3座高層C室成交，實用面積511方呎，採2房間隔，享海景，成交價約808萬元，屋苑造價首度突破800萬元，創出新高，折合呎價約15,812元。朱偉雄指，原業主於2014年8月以約515萬元買入單位，現轉手賬面獲利293萬元，期內升幅約57%。

用家無懼市況波動

中原地產簡偉雄表示，剛性需求殷切，不少用家無懼市況波動，繼續入市。簡偉雄指，剛錄得元朗世宙5座中低層G室成交，實用面積429方呎，屬2房間隔，叫價700萬元，買家即場議價至663.5萬元立即承接，實用呎價15,467元。

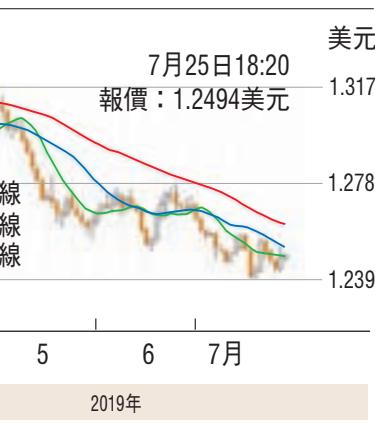
簡氏指，買家為區內一名「孝順女」，買樓贈予父母居住，上星期本看中屋苑另一個放盤，但被他人捷足先登購入，隨後轉購上址。原業主則於2015年底以539.2萬元買入單位，持貨4年多，現沽價賬面獲利約124.3萬元，升幅約23%。

市區方面，利嘉閣地產周鍵喬表示，新近錄得長沙灣泓景臺2座中層G室單位的高價成交，實用面積約680方呎。是次以1,303.8萬元成交，折合呎價約19,174元，創屋苑本月呎價新高。據悉，原業主持貨9年，現沽出獲利約756萬元，賺價逾1.3倍。

綠表客655萬買海富苑

剛性需求主導下，入場門檻較低的資助房屋市場仍屢創新高。旺角居屋海富苑新錄得21家天下物業黎振傑指，海富苑海寧閣高層4室，實用面積538方呎，新近以655萬元獲公屋綠表客承接，折合呎價12,175元，創屋苑未補地價單位新高紀錄。

英鎊兌美元



美股財報搶先看 醫療科技當旺

美股財報高峰期來臨，儘管市場保守看待第2季獲利表現，但按過去經驗，企業最終公佈的財報數字，通常優於市場預期，尤其是健康醫療相關產業。預估未來3季盈利年增率可達3.1%至8.7%，優於標普500指數整體預估值的-0.3%至6.7%，投資潛力依舊看俏。

第一金全球AI精準醫療基金

常李奕翰表示，美股財報旺季來臨，由於受到貿易戰等利淡衝擊，市場對於第2季財報普遍保守看待。以標普500企業為例，預估第2季成長率為-2.7%，呈現小幅衰退。不過，有鑑於過去經驗，企業最終公佈的獲利數字，都優於預估值，因此對於第2季財報正面看待。

產業未受貿易戰直接波及

常李奕翰表示，特別是健康醫療產業，今年第1季的盈利年增率高達10.3%，遠優於標普500企業整體1.6%

的成長值，成為支撐美股財報的關鍵要角。展望第2季，健康醫療產業未受貿易戰直接波及，加上新科技導入帶來更多新商機，預料還有向上成長的空間。

市場調查研究機構Refinitiv近期發佈報告指出，健康醫療產業從第2季到第4季的獲利年成長率，將介乎於3.1%至8.7%，優於標普500企業整體-0.3%至6.7%的水平。彭博資料則預估，未來1年標普500醫療產業的獲利年增率上看33%，顯示投資潛力持續看俏。

常李奕翰表示，所謂「內行看門道、外行看熱鬧」，今年健康醫療產



圖為紐約證券交易所交易員。

路透社

業獲利成長的關鍵，來自於AI人工智能、基因體學、大數據等新技術，導入醫療行業後帶來的貢獻，藉由盈利支撐，為股價帶來推升動能。

觀察MSCI世界健康醫療指數中的6大次產業股價表現即可發現，今年以

加元料將再探1.30關口

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元走勢受到支撐，美國財長姆努欽表示，自己短期內不主張美元貶值。美國財長姆努欽在接受CNBC採訪時表示，美國從美元作為世界儲備貨幣的地位中獲益。白宮周三發表聲明稱，美國財政部長姆努欽和貿易代表萊特希澤將於下周二(30日)在上海與中國國務院副總理劉鶴舉行會談。這個消息也給予美元助力。

瑞士方面，利率期貨市場周三的走勢反映，瑞士央行在9月底前降息25個基點的機率為54%。瑞士指標利率水平目前為負0.75%。瑞士央行在12月底前降息的機率增至72%。降息旨在阻止資金流入瑞郎，並限制瑞郎進一步升值對瑞士經濟造成的傷害。瑞士央行降息的主要動力是歐洲央行進一步放鬆政策的傾向。瑞士法郎兌歐元周二也突破1.10，觸及2017年7月以來最高水平。

美元兌瑞郎或仍有續升動力

美元兌瑞郎走勢，圖表見RSI及隨機指數

正自超賣區域回升，而美元兌瑞郎在四周升見至0.9880上方，正剛好突破近幾個月形成的下降趨向線，或見匯價仍有持續回升的動力。

倘若以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。較重要的阻力料為1.0120水平。下方支持回看0.98及六月低位0.9690水平。

美元兌加元走勢，上周多日曾多番探試1.30關口，但結果一再未有下破的情況下，匯價呈技術反彈，周二曾升見至1.3164。若以自5月高位起始的累計跌幅計算，38.2%的反彈水準為1.3225，50%及61.8%的幅度則分別看至1.3290及1.3355。不過，亦要留意RSI及隨機指數剛正呈掉頭回落，美元兌加元有機會重新走低，而1.30關口仍屬關鍵，本月以來已多次探試亦仍險守着，但若然後市終見失守，可望匯價以大型雙頂形態延展新一段跌勢，以最近一個頂部約500點的幅度計算，下試目標看至1.2560。較近支持參考1.2910以及去年10月低位1.2778。

今日重要經濟數據公佈

07:30	日本	7月東京地區整體消費者物價指數(CPI)，前值1.1%
14:00	德國	6月進口物價月率，預測-0.8%，前值-0.1%
		6月進口物價年率，預測-1.5%，前值-0.2%
14:45	法國	7月消費者信心指數，預測101.0，前值101.0
		第二季國內生產總值(GDP)環比年率初值，預測1.8%，前值3.1%
		第二季國內生產總值(GDP)最終銷售初值，前值2.6%
		第二季國內生產總值(GDP)消費支出初值，前值0.9%
		第二季國內生產總值(GDP)隱性平減指數初值，預測1.9%，前值0.6%
		第二季核心個人消費支出(PCE)物價指數初值，預測2.0%，前值1.2%
		第二季個人消費支出(PCE)物價指數初值，前值0.5%

觀望脫歐變化
英鎊暫橫行
美德長債息齊跌 金價走高
英鎊將暫時上落於1.2450至1.2650美元之間。
金價：將反覆走高至1,450美元水平。

金匯錦囊

英鎊：將暫時上落於1.2450至1.2650美元之間。
金價：將反覆走高至1,450美元水平。