

平貨早清倉 十大屋苑僅6宗成交

香港文匯報訊(記者 殷考玲)剛過去的周末日(9日至10日)二手成交淡靜,四大代理行二手成交宗數按周跌40%至60%。美聯物業住宅部行政總裁布少明昨表示,本周各區指標屋苑二手交投回落,由於早前大部分平價盤已獲承接,優質盤源有待補充,加上放盤業主叫價態度較強硬,議價空間不大,故影響買家入市決定,而且個別客人亦轉投新盤市場。



■由於一手新盤吸走不少購買力,業主見市旺心雄加價,加上上周末有部份地區交通受到修例風波影響,導致成交量明顯下跌。資料圖片

據美聯物業分行統計,11月第二個周末日十大藍籌屋苑共錄得約6宗買賣成交,按周下跌約45.5%,重返單位數水平。

布少明續指,青衣全新盤銷售表現理想,多個發展商亦積極部署推出項目應市,吸納不少主流客源,市場料再掀一手搶購潮。二手市場方面,布少明認為大市氣氛尚好,指標屋苑睇樓活動仍然活躍,預期新盤開售過後,部分向隅客將回流二手市場,若業主叫價輕微回軟,有助加快成交步伐。

一手新盤吸走不少購買力

至於中原地產十大屋苑本周末錄得4宗成交,按周銳減60%,成交量已連跌兩周,創3個月新低。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨表示,近日市場利好消息多,一手新盤吸走不少購買力,業主見市旺心雄加價,加上上周末有部份地區交通受到修例風波影響,導致成交量明顯下跌。

利嘉閣地產總裁廖偉強則表示,自從施政報告放寬按揭保險成數後,過去三個周

末的十大屋苑成交量均錄得雙位數字,但盤源經過一輪消化後,業主叫價回升,加上受修例風波影響,令上周末周日的十大屋苑交投量回落至個位數字。利嘉閣數據顯示,剛過去的周末日十大指標屋苑錄得6宗二手買賣個案,按周下跌40%。

廖偉強續指,早前二手成交量急升,現時盤源有所消耗,市場上亦有部分業主反價,準買家考慮入市的時間增長,令成交量有所回落。他又預期,由於目前未見有因素令業主減價,相信短期內的十大屋苑周末二手交投量將維持平穩。

港置剛過去周末日錄得4宗成交,按周下跌42.8%,創4周新低。港置行政總裁李志成昨表示,整體而言,現時準買家態度相當積極,大市氣氛活躍,相信第四季樓市表現不俗,但預期有議價空間的筍盤盤源消化速度很快,二手短期內或現盤荒,在競爭力減弱情況下,屆時買家將會回流一手市場。

「雲海別墅」售出5幢別墅

新盤方面,新地馬鞍山雲海二期「雲海

剛過周末日十大屋苑成交

地產代理	宗數	按周變幅
中原	4	-60%
美聯	6	-45.5%
利嘉閣	6	-40%
香港置業	4	-42.8%

製表:記者 殷考玲

別墅」公佈,於剛過去的周末日以招標形式共售出5幢別墅,分別為Violet Avenue(蔚雲徑)2號別墅,實用面積2,151方呎,成交價5,107.43萬元,平均呎價23,744元;Jasmine Avenue(芊雲徑)5號別墅,實用面積2,151方呎,成交價5,100萬元,呎價23,710元;Lily Avenue(葆雲徑)5號別墅,實用面積2,161方呎,成交價4,545.5萬元,呎價21,034元;Lily Avenue(葆雲徑)2號別墅,實用面積2,161方呎,成交價4512.17萬元,呎價20,880元;Lily Avenue(葆雲徑)1號別墅,實用面積2,181方呎,成交價4510.31萬元,呎價20,680元。

慈父科水 首置客購屯門田景邨

香港文匯報訊 屯門田景邨剛獲區內首置客以305萬元上車,原業主於2012年以約120萬購入單位,是次轉手賬面獲利約高達185萬,單位升值逾倍易手。祥益地產黃文樂表示,上述所錄成交單

位為10座(田樂樓)中層4室,實用面積349方呎,獲區內首置客垂青。

基於所出售的單位連租約,故未能視察內籠,買家曾參考單位的相片及同類型單位。

由於價錢符合預算,加上屋苑鄰近輕鐵站,買家更獲父母資助首期,遂決定以305萬(包補地價)購入上址作自住之用,以實用面積計算平均呎價為8,739元,屬市場價成交。

六大發展商貨尾剩5035個 高位減兩成

香港文匯報訊(記者 蔡競文)空置稅殺到,促使發展商大力推盤,據中原地產統計,現時六大發展商貨尾量為5,035個,繼今年3月份後再次升穿5,000個水平,但仍然較今年高位(1月份6,192個)回落近兩成。當中新地有2,558個及恒地有1,049個。

新地有2558個最多

截至今年9月份的統計顯示,A類(40平米以下)新盤六大發展商共出售657個,當中新地售出531個。現有貨尾1,541個,當中新地有695個、恒地有678個。

B類(40至69.9平米)新盤六大發展商共出售232個,當中會德豐售出123個。現有貨尾1,796個,其中新地有1,040個,及會德豐有368個。

C類(70至99.9平米)新盤六大發展商共出售37個,當中會德豐售出27個。現有貨尾940個,其中新地有425個,及恒基有195個。

D(100至159.9平米)及E(160平米或以上)類新盤六大發展商共出售84個,當中新地售出60個。現有貨尾758個,其中新地有398個,及恒地有145個。

帝后華庭三房1260萬轉手

香港文匯報訊 港島上環帝后華庭新近錄得一宗減價成交個案,單位為1座高層1室,實用面積約538方呎,三房兩廳,外望開揚市景。

單位於今年8月開始放售,業主原開價1,298萬元,經議價後減價38萬元或約3%,終以1,260萬元以交吉形式成功沽出,實用面積呎價約23,420

元。利嘉閣地產何詠詩透露,原業主2013年8月以920萬元購入上述單位,持貨6年,現轉手賬面獲利約340萬元,物業升值逾37%。上述為帝后華庭本月首宗二手成交個案。屋苑現時有35個單位放售,叫價由770萬元起。

長沙灣碧海藍天本月開齋

香港文匯報訊 港置西九龍星匯居分行表示,該行剛促成本月首宗長沙灣碧海藍天買賣成交,區內客以約848萬元入市2房戶,實用呎價約16,892元,屬市價成交。售出單位為碧海藍天5座低層D室,向東北望內園景,2房兩廳,實用面積約502平方呎。單位以930萬元放盤2個月後獲區內客接

洽,議價後減價82萬元,以約848萬元成交,實用呎價約16,892元。據了解,買家為家庭客,心儀單位間隔實用,睇樓2次即拍板入市。

資料顯示,原業主於2012年9月以約509.5萬元購入上述單位,是次轉售賬面賺約338.5萬元,物業升值約66.4%。

業主移民沽錦繡花園

香港文匯報訊 近日二手交投氣氛轉好,中原羅偉連昨表示,新界錦繡花園因業主移民決定賣樓,新近錄得M段5街單號屋成交,單位實用面積848方呎,花園面積約928方呎,開價約1,030萬元,議價後減價約112萬元,以918萬元沽出,實用平均呎價

10,825元。羅偉連指,新買家為用家,鍾情屋苑居住環境舒適,單位價錢合理,即購入單位打算作自住之用。據了解,原業主於1986年以24萬元買入上址,持貨約33年,是次轉手賬面獲利約894萬元離場,單位期內升值37倍。

業績支持 醫療基金可期待



投資攻略

美國大型生物科技醫療公司近期財報表現亮眼,提振市場投資信心,帶旺健護醫療類股同步上揚,美股也在健護、科技盈餘驚喜帶動下,指數再創新高。健保警報暫時得以解除,醫療類股將啟動補漲行情,尤其具有創新科技醫療類股表現尤佳,在財報利多加持下將能持續掌握轉強契機。 ■保德信投信

保德信全球醫療生化基金經理人江宜度表示,上週第三季財報公佈企業包括製藥商必治妥施實、默克藥廠、瑞輝藥廠財報表現皆優於預期,帶動生物科技醫療類股表現。根據Factset於11月1日報告指出,預估今年第三季醫療健護類股獲利成長率達8.1%(YoY),居所有產業成長之冠;再則,目前醫療產業財報優於預期比重達83%,優於標準普爾五百指數成

分股整體表現(76%)。江宜度預期有良好獲利及財測加持的公司,其個股股價更能持續掌握轉強契機。

理想投資時點料浮出水面

江宜度進一步表示,先前藥價討論範圍,多集中在調整或限制政府提供的醫療保險計劃(例聯邦醫療保險計劃-medicare)。據高盛估計,目前藥廠藥品平均營業利益率為40%,倘若美國僅針對Medicare實施參考國際藥價政策(PI),則營業利益率將降至37%。江宜度認為,藥價影響仍可控制,目前藥價、政策不確定性衝擊,已逐漸被市場消化,預期理想投資時點已浮出

水面。隨著政府新藥核准依然呈現增加趨勢,根據過去統計,新藥品上市之後銷售成長期間多在10年以上,隨著未來新藥接連上市,醫療產業續航利仍然可期。

展望醫療類股後市表現,江宜度認為,新藥環境友善、企業不合理藥價行為已受到控制,加上近年創新能力大幅提升,預期新產品將持續上市,醫療器材和醫療器材極具成長潛力。第四季往往為醫療類股表現最佳時期,投資者擇優時機,或採取定期定額策略,擁抱醫療基金中長期成長趨勢。

金價失守技術支撐 下跌風險持續

金匯出擊 英皇金融集團 黃楚淇

美元上星期顯著走高,美元指數於周五創三周多高位98.41,因中美同意分階段取消貿易戰期間互相加徵的關稅。中美兩國官員周四表示,雙方同意取消在長達16個月的貿易戰中對彼此商品加徵的關稅,作為第一階段貿易協議的一部分。

不過,貿易協議的達成仍存在疑慮,因為取消懲罰性關稅的想法面臨白宮內部及其外部顧問的強烈反對。而白宮發言人Stephanie Grisham上週四在接受採訪時稱,美國對於很快與中國達成協議「非常、非常樂觀」。

中美貿易協議前景樂觀提振風險偏好,相應亦打壓金價回落,星期五低見至三個月低位1,455.80美元,不過,其後美國總統特朗普表示尚未同意取消對中國輸美商品加徵的關稅,其講話再度燃起市場對中美貿易協議前景的疑慮,金價自低位反彈。

今年金價已經累計上漲逾14%,主要由於持續的貿易戰引發經濟放緩擔憂。

技術走勢而言,金價在上周跌破三角形底部,同時亦打破近兩個多月來的波動區間,RSI及隨機指數仍然維持下行,均預示短期金價仍有下跌空間。以自五月初起的累計漲幅計算,38.2%的調整幅度為1,446美元,延伸至50%及61.8%則為1,411美元及1,378美元。較近支撐位預估在1,450美元。至於當前較近阻力將看至1,473美元及25天平均線1,492美元。

銀價料下試16.65美元支持

倫敦白銀方面,銀價在上星期早段18.17附近受阻,而且圖表亦見相對強弱指標及隨機指數呈回落跡象,周四更見銀價明確跌破上升趨向線支撐,需慎防銀價短線續有調整風險。預估支持位在16.65及16.50,下一級看至200天平均線16.10美元。至於阻力位預估在17.20及17.45;17.70美元則為另一參考阻力。

本周數據公佈時間(11月11日-15日)

日期	國家	香港時間	報告	上次
11	日本	7:50 AM	九月份來往賬盈餘(日圓)	2.158 億
		5:30 PM	九月份貨物及勞務貿易赤字(英鎊)	15.46 億
	美國		九月份工業生產#	-1.8%
12	日本	7:50 AM	三季國內生產總值#	+1.3%
		7:50 AM	十月份貨幣供應#	+2.4%
	德國	3:00 PM	十月份消費物價指數#	+1.2%
13	英國	5:30 PM	十月份消費物價指數#	+1.7%
		5:30 PM	十月份生產物價指數(輸出)#	+1.2%
	美國	8:30 PM	十月份消費物價指數	0.0%
14	英國	5:30 PM	十月份零售額#	+3.1%
		8:30 PM	十月份生產物價指數	-0.3%
	美國	8:30 PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	21.1 萬
15	歐盟	6:00 PM	十月份歐元區協調化消費物價指數#(修訂)	+0.7%
		6:00 PM	九月份歐元區貨物貿易盈餘(歐元)	147 億
	美國	8:30 PM	十月份零售額	-0.3%
		8:30 PM	十月份進口物價指數(減除能源)	-0.1%
		9:15 PM	十月份工業生產	-0.4%
			10:00 PM	十月份設備使用率
			九月份商業存	0.0%

上周數據公佈結果(11月4日-8日)

日期	國家	香港時間	報告	結果	上次
4	美國	10:00 PM	九月份工廠訂單	-0.6%	-0.1%
		8:30 PM	九月份貨物及勞務貿易赤字(美元)	525 億	550 億
		10:00 PM	十月份供應管理學會服務業指數	54.7	52.6
6	歐盟	6:00 PM	九月份歐元區零售額#	+3.1%	+2.1%
		美國	8:30 PM	第三季非農業生產力	-0.3%
7	澳洲	9:30 AM	九月份貨物及勞務貿易赤字(澳元)	75.30 億	73.61 億
		美國	8:30 PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	21.1 萬
8	德國	3:00 PM	九月份貿易盈餘(歐元)	211 億	164 億
		美國	10:00 PM	十一月份密茲根大學消費情緒指數	-

註:R代表修訂數據 #代表增長年率

輪證動向

中銀國際股票衍生品產品董事 朱紅

美團高位整固 看好留意購輪 12758

美團(3690)自從10月28日起被納入港股通後獲資金追捧,美團股價升至100元後,近日繼續在高位整固,曾回落4%。過去5個交易日有2,200萬元流入美團牛證,如看好美團,可留意美團牛證(65360),收價89.88元,2020年4月到期,實際槓桿11倍。另外,也可留意美團認購證(12758),行使價110.93元;2020年6月到期,實際槓桿4倍。如看淡美團,可留意美團認沽證(11762),行使價80.83元,2020年3月到期,實際槓桿5倍。

騰訊將派業績 看好吶購輪11748

騰訊(0700)近日與Visa、Mastercard、American Express、Discover Global Network、JCB五大國際卡組織開展一系列合作,支持境外開立的國際信用卡綁定微信支付。騰訊股價近日在330元附近爭持,公司將於本週三(13日)公佈三季度業績,如看好騰訊,可留意騰訊認購證(11748),行使價366.08元,2020年3月到期,實際槓桿10倍。如看淡騰訊,可留意騰訊認沽證(25752),行使價285.68元,2020年2月到期,實際槓桿12倍。

小米(1810)近日走勢持續弱於大市,股價仍然在9元以下徘徊。過去5個交易日,有400萬元流入小米認購證,如看好小米,可留意小米認購證(21328),行使價9.09元,2020年7月到期,實際槓桿5倍。如果看淡小米,可留意小米認沽證(28431),行使價8.37元,明年3月到期,實際槓桿6倍。

鐵塔(0788)股價升至1.81元後連跌四個交易日,跌至1.7元附近稍有支持。如看好鐵塔,可留意鐵塔認購證(11482),行使價1.94元,2020年6月到期,實際槓桿6倍。中移動(0941)股價在10天線64元窄幅徘徊,可留意中移動認購證(22148),行使價67.88元,2020年2到期,實際槓桿15倍。

市場傳聞阿里巴巴將於在11月在港交所(0388)作第二上市,消息帶動港交所股價升至近月新高254元附近。如看好港交所,可留意港交所認購證(18757),行使價265.2元,2020年4月到期,實際槓桿9倍。另外,如果看淡港交所,可留意港交所認沽證(12645),行使價228.6元,明年3月到期,實際槓桿8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,亦不對由於任何資料不準確或遺漏所引起之損失負責上責任。