

# 疫情影響 6月私樓動工量挫九成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴) 疫情影響發展商動工進度。根據屋宇署今日發表最新數據,6月份全港共有7個私人住宅項目動工,涉及單位合共238伙,較5月份的2,929伙大減92%,創5個月新低。至於,今年上半年累計私宅動工5,422伙,較去年同期的4,905伙增加11%,為近6年同期的次低。

至於落成量方面,據屋宇署資料顯示,6月份私人住宅落成量錄1,365個單位,按月亦大跌約63.6%,並創5個月新低。不過本港已連續5個月逾千伙落成,利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,若以上半年合計,更有11,371個私人住宅單位落成,比起去年同期5,734伙增加近一倍,並佔政府全年預測20,850伙接近55%。

此外,屋宇署公布6月共批出23份建築圖則,包括不少大型項目,其中嘉華、會德豐及中海外旗卜啟德第4A區1號住宅地,獲批在1層地庫之上,興建2座31層高住宅及1座6層會所,住宅樓面涉約102.4萬方呎,另有約5.17萬方呎非住宅樓面。

信置、嘉華及招商局置地於去年投得的日出康城第11期,6月份亦獲批則,准建1座48層高及兩座52層高(在1層基座及4層

停車場之上)分層住宅,項目亦設有會所及24小時有蓋行人天橋,住宅樓面約95.65萬方呎,另有4,859方呎屬非住宅。

## 打風影響 新盤傳僅7宗成交

另外,昨日打風,消息指新盤市場只錄約7宗成交,分別來自啟德嘉匯、大埔白石角海日灣(II)及元朗朗城匯。

另外,南豐集團及豐源合作位於港島南區深水灣徑8號昨加推1伙以招標形式發售,單位為第2座8D單位,實用面積2,865呎,下周一截標。

新地旗下元朗 Grand YOHO 第1期亦加推2伙招標,分別為第9座31及33樓F室,均為三房連儲物室單位,實用面積798方呎,下周一一起至10月31日以逐日截標方式發售。



香港仔大道238號南灣御園地下1及2號舖, Bar Pacific 由租客變業主。

## 香港仔舖蝕近千萬元易手

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 舖位業主看淡本港零售前景下紛紛斬價離場,過去一周至少有5宗街舖蝕讓個案,賬面合共蝕了4,226萬元。

最新一宗為香港仔有酒吧租客疫市下執靚盤,向急於求售的業主購入所租用的舖位作自用,最終由租客變成業主,原業主持貨8年慘蝕700萬元,連同手續費,蝕近千萬元。

### Bar Pacific 租客變業主

該舖位於香港仔大道238號南灣御園地

下1及2號,建築面積2,592呎,門闊約40呎,原業主叫價5,500萬元,在市場放售了半年,業主急於求售,已一減再減價,最終由現租客Bar Pacific以3,300萬元購入自用,呎價1.27萬元。Bar Pacific原本於該舖位的租約期至2022年10月,現時月租93,800元,回報3.4%。

原業主於2012年12月以4,000萬元買入,持貨8年蝕700萬元,連手續費,蝕近千萬元。該舖的位置非常偏僻,人流不多,勝在前面可以停車,門面夠闊,靜靜地自成一角做海邊酒吧。

## 和記地產惠州瀧珀快推出

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 和記地產集團位於粵港澳大灣區的惠州市首個項目瀧珀快將推出,瀧珀總建築面積約250萬方呎,定位高尚低密度住宅,設有疊加別墅及高層住宅。

其中疊加別墅建築面積約1,400至1,830方呎,以三房至四房間隔為主;寬闊套房設計,功能分區鮮明,私隱度高;高層

住宅以一至三房戶型設計為主,建築面積約550至1,140平方呎,方正實用,並有獨特雙露台設計,雅緻園林景觀盡收眼簾。

和記地產集團董事(市場)兼董事(企業業務發展)譚健旭指,惠州瀧珀主換樓客市場,兩類單位無論是精英人士或小家庭均合適。

# 「磁帶大王」15億標售北角柯達大廈1期

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 疫情下非住宅物業前景被看淡,近期不少投資者都出售手持物業,其中由資深投資者「磁帶大王」陳秉志持有的北角渣華道321號全幢(即柯達大廈1期全幢),以意向價15億元標售,按項目約15萬方呎樓面計算,意向呎價約9,984元,截標日期為今年10月15日。

### 鄰近地鐵站

該物業位於渣華道及健康東街交界,兩面臨街,附近有633 King's Road、AIA友邦香港大樓、嘉華國際中心、港運城等商廈。物業毗鄰中環灣仔繞道及東區走廊,距離港鐵鰂魚涌站約5分鐘步程。第一太平戴維斯香港董事總經理及投資部主管袁志光表示,港島區大樓面大廈可放售可謂少之又少,項目是本港近期少見全幢物業放售。

大廈現有建築面積約150,243方呎,有獨立停車場、出入口及大堂,並有少見的6.8米特高樓底,購入全幢即可享命名權。地契以999年期批地,全以永久豁免書批准可用作寫字樓及商業用途,物業現時租戶包括室內跳彈床及室內攀岩場等。

### 售出料賺9.7倍

據悉,陳秉志於2000年以1.4億元購入該廈,2007年曾以5億元放售物業,惟未獲承接,若今次能以意向價15億元售出,賬面獲利13.6億元,較買入價賺9.7倍。項目目前出租率約5成,月租收入約150萬元。

## 工銀亞洲與珠海市不動產簽合作

香港文匯報訊 工銀亞洲宣布,昨天出席珠海市不動產登記中心「不動產登記跨境抵押服務簽約授牌儀式」,其間雙方簽訂了合作框架協議。根據協議,工銀亞洲將成為首批於香港提供珠海市不動產登記跨境抵押服務的試點銀行,為香港市民於當地置業提供更大便利,並進一步促進粵港澳大灣區的資金融通和建設發展。

### 在港提供跨境抵押服務

近年來,香港市民對大灣區置業的需求急速上升。是次工銀亞洲與珠海市不動產登記中心攜手合作,將其不動產登記「互聯網+金融服務」延伸至香港,旨在透過創新

服務模式,為本地客戶帶來一站式跨境融資及支付便利,從而促進香港客戶跨境投資及融入大灣區發展。

目前,工銀亞洲「灣區置業通」服務可為客戶提供包括珠海市在內的多個大灣區重點城市之一手住房按揭或現契套現服務,貸款額可高達樓宇買賣價或估值之六成或1,000萬港元(以較低者為準),還款期亦可長達30年。不久的將來,該行「灣區置業通」客戶更可通過在工銀亞洲分行內特設的珠海市不動產便民服務專櫃,辦理珠海市房產的抵押登記等程序,助力港人實現「足不出關」即可快速辦理抵押登記手續,有效提升跨境融資效率。

## 投資理財

# 日圓反覆上行 挑戰104

### 金匯動向

馮強

美元兌日圓上週尾段受107.05附近阻力後走勢偏弱,本周早段連日下跌,失守106水平,周三曾走低至105.10水平逾兩週低位。日本內閣府本月初公布第二季GDP按季收縮7.8%,以年率換算則萎縮27.8%,為有紀錄以來最弱表現,主要是其間的國內需求以年率計大幅下降17.8%,同時商品及服務業的淨出口亦急跌56%,不過數據未對日圓構成太大下行壓力,美元兌日圓其後反而進一步跌穿106水平。

### 聯儲局超寬鬆政策不利美元

另一方面,美元兌日圓自2017年1月受制118水平之後,過去3年間的走勢均處於101至114之間的活動範圍,但美元兌日圓在今年2月份未能站穩112水平後卻持續反覆下跌,有再度朝101水平回落的傾向。雖然日本內閣府本周三公布6月份核心機械訂單按月下跌7.6%,遜於5月份的1.7%增幅,而第二季的核心機械訂單亦按季下跌12.9%,大幅弱於內閣府早前預期的0.9%跌幅,並且是連續4個季度下跌,反映日本

企業的資本開支持續不振。不過日圓依然未有遭遇太大回吐壓力,美元兌日圓本周三受制105.60水平後更掉頭跌穿兩週以來位於105.30水平的主要支持位,凸顯美國聯儲局無限量寬政策不利美元走勢。預料美元兌日圓將反覆下試104.00水平。

### 金價料反覆重上2020美元

周二紐約12月期金收報2,013.10美元,較上日升14.40美元。現貨金價周二受制2,015美元阻力後走勢偏軟,周三曾回落至1,980美元水平。市場等候美國聯儲局公布7月份會議記錄以了解聯儲局應對通脹的政策之際,現貨金價周三未能持穩2,000美元水平,但若果聯儲局會議記錄未能扭轉美元指數的走勢,則預料現貨金價將反覆重上2,020美元水平。

### 金匯錦囊

日圓:美元兌日圓將反覆下試104.00水平。  
金價:現貨金價將反覆重上2,020美元水平。

# 牛市格局未變 A股逢回進場機會



### 投資攻略

上證指數突破3,000點後,面對全球疫情持續惡化、中美緊張情勢升溫、中國政策收緊疑慮增加、大股東解禁高峰等壓力下,股市緩漲急跌,牛市格局已經確立。短線股市震盪難免,但政策支撐與資金行情,牛市確立,建議面對內地A股不妨逢低分批進場、或以動態定期定額投資法,長期布局。

富蘭克林華美中國傘型基金之中國A股基金經理人沈宏達表示,儘管外部干擾頻繁出現,加上國際上美國、拉美、西班牙等地區新冠疫情有反撲擴大情況,但中國市場相對控制得宜,不影響A股上漲趨勢,且上證指數(8月11日)月線附近隔日形成十字星後皆快速反彈至月線之上,顯示A股多頭強勁,且股市未過熱,走勢相對健康,逢回皆是好的進場機會。

### 內資踴躍進場延續利好

沈宏達分析,外資放緩內資接棒,A

### 富蘭克林華美投信

股日成交量破萬億,再次顯示多頭格局穩定;7月以來因中美衝突事件增加,北上資金放緩,但內資仍相對踴躍進場。

兩市日融資餘額維持14,000億元人民幣高檔,境內基金募集規模大增,且A股日成交額穩定在萬億之上,A股整體交易熱情被點燃,即使遭遇突發事件衝擊股市,因下方等待進場的買盤有撐,伴隨著中國經濟數據轉好將吸引更多內外資進場,A股多頭行情延續。

而富蘭克林華美投信也觀察,A股過去幾次大行情前,中國公募基金募集量

皆有增加趨勢。2020年上半年新發行基金淨升至平均募集1,200億人民幣單位,內資投資熱潮湧現,符合過去幾波牛市前的徵兆。儘管經濟壓力及國際衝突不斷,今年又遭百年一見疫情干擾,然而基金募集量從去年以來就開始增加,今年投資熱情更延續,牛市已悄然成形,不確定性因素對A股而言是拉長牛市而非終止。

沈宏達分析,7月上證指數大漲後將進行技術整理,8月估計呈現震盪整理格局,等待季線上行,近期將以類股快速輪動,個股表現為主,不過外圍市場(美國、香港、印度)不確定性仍在,對股市偶有干擾,但目前A股整體盤勢沒有系統性風險。近期消費、科技類股漲多回檔是短期現象,未來仍是盤勢上攻的關鍵;關注落後補漲行業中的券商、保險、汽車、太陽能、化工、建材、電子原材料等領域。建議投資者不妨利用動態定期定額投資方式,逢低單筆布局。

## 加元呈反覆調整壓力

### 金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元走勢仍見承壓,美股創新高及中美貿易緊張關係,對美國國會無法就進一步抗疫纾困計劃達成一致的擔憂,皆令美元承壓。美元指數周二觸及2018年4月以來低點92.12。美元指數自6月底以來已下跌逾5%,7月創10年來最大單月跌幅,因整體市場風險意願回升,且投資人押注美國以外地區將有較強的經濟復甦。

美元兌加元走勢,技術圖表所見,RSI及隨機指數處於超賣區域,更已呈現第三次技術背馳;故此,在經歷近五個月的下跌後,美元兌加元或將見反撲的機會。當前一個重要阻力區為下降趨向線1.3280,倘若可上破此區,預料美元兌加元將見較明顯的回升動力,下一級估計為250天平均線1.3465。黃金比率計算,38.2%及50%的反彈水平將看至

1.3730及1.3910。至於下方支撐預料為1.31水平,下一級參考去年12月低位1.2947。

### 美元兌日圓尚有下試壓力

日本7月出口連續第五個月呈現雙位數下滑,因新冠疫情嚴重影響了對美國的汽車出口,此外,反映企業支出的領先指標—核心機械訂單也在6月意外降至七年低點,澆滅了國內需求或可彌補全球增長乏力的希望。日本政府周三公布的數據顯示,7月出口同比下降19.2%;6月核心機械訂單下滑7.6%,與市場預估的增長2.0%差距甚遠。

美元兌日圓走勢,圖表見MACD指標剛下破訊號線,而RSI及隨機指數仍處走低,示意着美元兌日圓短

線尚下有試壓力。當前先會關注100天平均線阻力,在7月已見匯價多番向上受制此區,目前100天平均線位於107.15,需慎防若短線未能進一步突破此區,調整壓力將更為明顯。下方支撐估計為105,關鍵仍會矚目於104水平,進一步指向3月低位101.17。至於較大阻力位預估為108.20水平。

### 今日重要經濟數據公布

14:00	德國	7月生產者物價指數(PPI)月率,預測+0.1%,前值+0.0%
		7月生產者物價指數(PPI)年率,預測-1.8%,前值-1.8%
18:00	瑞士	7月貿易收支,前值順差32.16億
	英國	工業聯盟(CBI)8月總工業訂單差值,前值負46
20:30	美國	初請失業金人數(8月15日當周),預測92.5萬,前值96.3萬
		初請失業金人數四周均值(8月15日當周),前值125.3萬
		續請失業金人數(8月8日當周),預測1500萬,前值1548.6萬
		8月費城聯儲製造業指數,預測正21.0,前值正24.1
22:00		7月領先指標,預測+1.1%,前值+2.0%

## 申請酒牌續期公告 OYSTA+ & DON+

現特通告:鍾耀樂其地址為新界沙田馬鞍山富寶花園第1座18/F D室,現向酒牌局申請位於香港北角渣華道123號北角匯西翼地庫一層NP-13-105號舖OYSTA+ & DON+的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期:2020年8月20日

## NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE OYSTA+ & DON+

Notice is hereby given that Chung Yiu Lok of Flat D, 18/F., Block 1, Saddle Ridge Garden, Ma On Shan, Sha Tin, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of OYSTA+ & DON+ situated at Shop NP-13-105, B1/F., The Western Site, Harbour North, No. 123 Java Road, North Point, Hong Kong. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 20th August 2020

## 有關規劃許可申請的通知

現特通知九龍觀塘巧明街119-121號的擁有人,我們計劃根據城市規劃條例第16條,申請規劃許可,將位處於九龍觀塘巧明街119-121號的「其他指定用途」註明「商貿」地帶,擬議略為放寬地積比率限制,以作准許的非污染工業用途(不包括涉及使用/貯存危險品的工業經營)。

申請地點的面積約929.02平方米,擬議發展的地積比率及總樓面面積分別為約14.4倍及約13,377.888平方米,最高建築物高度為主水平基準上約200米。

加福發展有限公司 (申請人) 奧雅納工程顧問 (獲授權代理人)

2020年8月20日

## 有關規劃許可申請的通知

現特通知大埔第29約第770號擁有人,我們計劃根據城市規劃條例第16條,申請規劃許可於新界大埔汀角第29約第768RP(PART), 770(PART), 771S.A(PART), 771S.Bss.1, 771S.BRP, 771S.C(PART), 771S.D, 771RP, 776S.Bss.1(PART), 776S.Dss.2(PART), 776S.DRP(PART)號,擬申請為期三年臨時村民私家車停車場,擬議地盤面積為217m<sup>2</sup>。

NEW CREATION INDUSTRIAL INVESTMENT LIMITED 2020年8月20日

**酒牌廣告**

申請新牌及續牌

熱線: 2873 9888 2873 9842

傳真: 2873 0009