

二手交投陷僵局 部分屋苑零成交

本港銀行加息 入市心態轉弱



市場料二樓市短期繼續交投淡靜。

中通社

美聯儲上周宣布加息0.25%後，港銀亦調高最優惠利率(P)八分之一厘。即使欠缺大型新盤銷售，本港二手交投仍陷入僵局。綜合四大代理數據，剛過去的周六日(6日及7日)，十大藍籌屋苑僅錄得2至5宗二手成交，部分屋苑更零成交，創近月來新低。市場預計短期交投維持淡靜。

美聯住宅部行政總裁(港澳)布少明認為，市場預期美國加息接近尾聲，本港息口跟加幅度較溫和，利好長遠樓市發展，但二手市場盤源收窄及樓價回升，準買家入市態度較審慎，二手交投續受壓。該行在剛過去周末十大屋苑共錄5宗買賣，同比縮減64.3%，並為去年7月初以來44周新低。

不過，將軍澳新都城錄得5月份首宗成交，一個3房單位以768萬元沽出。美聯物業新都城分行區域經理黃少明指出，新都城1期1座低層H室，實用面積526平方呎，原叫價820萬元，及後調減至780萬元，終以768萬元易手，累減52萬元，每平方呎價14,601元。

原業主於2010年2月以338萬元購入，持貨13年賬面獲利430萬元，單位升值1.3倍。

六個屋苑齊齊捧蛋

利嘉閣總裁廖偉強表示，多個新盤貼市價推售對樓價造成壓力，準買家選擇觀望或轉投一手市場，而且最近不少業主及買家外遊，令二手交投較為疏落。該行期內僅錄4宗成交，亦為44周新低，當中有六個屋苑齊齊捧蛋。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，昨日天氣突變亦影響多區睇樓氣氛，尤其港島區三大藍籌屋苑周末均未錄得買賣成交，交投淡靜。該行只有2宗成交，同為44周低位，僅黃埔花園及映灣園各錄1宗交投。

此外，港置十大屋苑錄4宗個案，按周減少一半，其中僅3個屋苑錄得成交。當中

以維港灣畔錄得2宗成交表現最佳；美孚新邨及新都城緊隨其後，各錄得1宗成交；其餘太古城、海怡半島、西九四小龍、港灣豪庭、淘大花園、沙田一城及將軍澳中心則未錄得成交。

香港置業行政總裁馬泰陽表示，美聯儲上周宣布加息，並暗示加息接近尾聲，市場普遍預料這輪加息接近見頂；本港銀行雖跟隨加息，但升幅溫和。不過，近日有大型新盤接連推盤，預料一手繼續搶佔市場焦點及封鎖購買力，導致二手持續受壓。

一手市場錄零星成交

另一方面，一手市場暫錄得零星成交，其中信置(0083)與會德豐地產等牽頭發展的西南九龍維港匯II，售出2伙，分別

四大代理周六日十大屋苑成交

代理行	成交宗數	按周變化
中原	2宗	-85.7%
美聯	5宗	-64.3%
利嘉閣	4宗	-56.0%
香港置業	4宗	-50.0%

為3A座6樓D室及6座12樓C室，實用面積均為790平方呎，分別以1,999萬及1,870萬元售出，每平方呎價25,304元及23,671元。據了解，維港匯系列至今累售965伙，套現逾150億元。

同系馬鞍山Silversands則以951.4萬元售出5B座2樓B室，實用面積455平方呎，每平方呎價20,910元。

白石角新盤加推115伙

新地(0016)旗下大埔白石角University Hill第2B期加推2號價單115伙，折實價介乎332.55萬至892.39萬元，每平方呎價13,155元至19,117元，折實平均呎價16,168元。

新地副董事總經理雷霆昨表示，計劃今明兩日公布項目1號銷售安排，有機會本周末首輪銷售。

新地代理總經理胡致遠稱，2號價單單位實用面積由218至546平方呎，涵蓋13伙開放式、9伙一房、90伙二房及3伙三房單位。

名日變相加價4%

另外，長實(1113)旗下沙田名日、九肚山已獲批滿意紙。該盤昨更改價單，取消「名海建築期付款計劃」及「Perfect 10付款計劃」，僅提供30天即供付款計劃，買家可獲6%折扣。

此外，價單亦削減部分折扣，包括車位認購優惠、智能新居禮遇及傢俱禮券優惠，最高折扣由14.25%減至10.25%，變相加價4%。該盤周四(11日)以先到先得形式發售29伙。



University Hill第2B期入場價逾332萬元。

內地外儲見一年高

國家外匯管理局昨發布數據顯示，在匯率折算及資產價格變化影響下，4月份外匯儲備規模環比增209億美元，連續兩個月回升。截至上月底，外儲規模達32,048億美元，重返3.2萬億美元之上，並見一年新高。今年以來，外儲累增771億美元。

受惠匯率折算

中國外匯投資研究院副院長趙慶明表示，上月外儲增加主要來自匯率折算，由於美元指數下跌，歐元、英鎊等兌美元匯率均上漲，外儲資產折算為美元時，將錄得賬面盈餘，貢獻約在100億美元左右。此外，債券價格上漲，也會錄得賬面盈餘。

他預期，未來一段時間美元指數將以震盪下行為主，匯率折算對外儲仍屬正面貢獻。同時，現在美聯儲進入加息尾聲，債券價格或上漲，但料歐央行持續加息，歐債價格可能下跌，故債券價格對內地外儲貢獻處於波動狀態。

趙慶明續稱，綜合匯率折算、資產價格及投資收益來看，未來一段時間，料內地外儲保持小幅增長趨勢。

市場近期關注事項

- 美國通脹與原油庫存數據
- 美國PPI數據
- 內地進出口、通脹與PPI數據
- 內地M2貨幣供應、新增人民幣貸款與社會融資規模數據
- 香港首季GDP修訂數據

美聯儲上周宣布加息0.25厘，加上美國4月就業數據遠勝預期，帶動華爾街股市造好。港股在外圍亦走高。分析認為，由於預期美國暫緩加息，料可支持港股表現，本周恒指或可上試20,500點。

美股三大指數上周五(5日)全線上升，其中道指收報33,674點，升546點，標普與納指則分別升75點及269點。ADR港股比例指數報20,214點，升165點。

恒指料上試20500點

滙控(0005)股東會否決小股東兩項議案，其ADR升2.61%，逼近60港元，折合報59.97港元。阿里巴巴(9988)ADR折合報81.66港元，升0.01%；騰訊(0700)ADR折合報344.61港元，升0.53%；不過，美團(3690)ADR折合報135.37港元，逆市跌0.17%。

外圍利好帶動投資氣氛

金利豐證券研究部執行董事黃德几表示，外圍利好因素有助帶動投資氣氛與港股表現，恒指短期阻力位在20天線(20,157點)。由於「五·一」黃金周期間有不少內地旅客到訪澳門，加上資金輪動，較為看好濠股表現。

駿達資產管理投資策略總監熊麗萍則指，美國地區銀行股回穩，美股上升，有助支持港股表現，若短期沒有重大負面消息出現，加上資金重投新經濟股，料恒指本周或可上試20,500點。

耀才證券研究部總監植耀輝表示，港股上周在A股復市造好及港股通重開支持下反彈，惟整體市況未見太大起色，即使重上250天線(19,700點)，惟未能進一步反彈，後市變數亦甚多，投資者還是耐心等待更理想入市時機。

植耀輝認為，雖然美國息口去向有較清晰方向，但在息率高居不下之際，美聯儲並不存在減息空間，故不宜對減息抱有太大期望。