

凱柏峰I周四賣238伙 收逾3200票

發展商提速賣樓，將軍澳日出康城第11B期凱柏峰I於兩日內接連加推單位，繼周六加推80伙後，昨日又加推60伙，並火速宣布銷售安排，將在本周四香港回歸前夕，公開發售238伙。項目至昨日收到逾3,200票，以首輪銷售的單位來計算，超額逾12倍。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

信置、嘉華國際、招商局置地及港鐵合作發展的凱柏峰I，上周取得預售後立即啟動銷售程序，公布首張128伙價單，並於過去周六及周日接連加推2張價單，分別涉及80及60伙，前後已公布3張價單共268伙。信和置業營業部集團聯席董事田兆源表示，項目展銷廳已錄逾1萬人參觀，而自上周五起收票，至昨日3天已累收3,200票。

新加推60伙 輕微提價0.5%

項目昨日並公布銷售安排，將在本周四首輪發售238伙，不設大手客優先認購時段。換言之，目前收票已超額逾12倍，入票客人中六成半來自將軍澳區。田兆源指，昨日新加推60伙，單位輕微提價0.5%，主要反映樓層及景觀等因素。新價單折實均價18,788元，扣除最高16%折扣優惠後，折實售價為660.99萬至1,026.73萬元，折實呎價由17,727至21,346元。



◆將軍澳日出康城第11B期凱柏峰I至昨日收到逾3,200票，以首輪銷售的單位來計算，超額逾12倍。

飛揚兩日售出96伙佔1手87%

另一邊廂，手持大量貨源的新地亦加緊銷售部署，新地副董事總經理雷霆表示，集團將於來季推售「NOVO LAND」，其後緊接推出第2A期「Silicon Hill」及第3期「Wetland Seasons Bay」，共涉及約1,800伙，更有「瓏珀山 St Michel」及「Prince Central」的推售單位，相信未來日子將「經常三盤齊發」。

而過去周六日，市場焦點在長實及新地合作發展的屯門飛揚1期，首輪銷售138伙，兩日售出96伙，佔周末一手成交110伙中的87%。飛揚第1期昨日上載價單4號，加推52伙，實用面積由283至469方呎，折實價483.2萬至730.9萬元，折實呎價14,173至17,438元。

壽臣山15號洋房呎售10.8萬

英皇國際、中渝置地、明發集團及資策合作發展的南區壽臣山道豪宅壽臣山15號，錄得大額成交，項目7號洋房以逾8.7億元成交，折合呎價逾10.8萬元。英皇國際副主席楊政龍表示，7號屋實用面積8,032方呎，6房6套設計，另連3,427方呎花園及2,091方呎天台，備有私人游泳池，折合實用呎價108,347元。

楊政龍指，本港經濟及市場運作逐漸回復正常，累積多時的樓市購買力正不斷釋放，大額豪宅市場亦頻錄成交。壽臣山15號坐落於港島南傳統豪宅地段，提供15幢低密度獨立洋房，每戶實用面積3,727至12,073方呎，間隔由4套房至6套房不等，屬全港少有供應萬呎豪宅的洋房項目。

周末二手成交低位徘徊

香港文匯報訊（記者 殷考玲）本月中美國加息0.75厘，加上同業拆息上升，加劇了本港加息壓力，導致二手準買家入市傾向審慎，市場觀望氣氛濃厚，加上新盤價錢吸引並搶去市場焦點，4大地產代理行於剛過去周末二手成交個案於低位徘徊，分析預期二手交投有待業主進一步擴闊議價空間，或一手向隅客回流後才有望出現突破。

十大屋苑六個零成交

中原地產十大屋苑於周末錄得8宗成交，按周升60%，但有6個屋苑錄得零成交。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，在美國加息衝擊之下，準買家入市心態較為猶豫，市場觀望氣氛濃厚，加上一手周五至周日共錄得約180宗成交，搶去二手注意力，不過部分向隅客亦開始回流二手市場，只要業主肯讓步，亦能吸引買家入市。

另一方面，美聯物業周末錄得9宗二手成交，按周持平，連續兩周末維持單位數水平。美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明昨表示，發展商持續推盤搶去

不少二手客源，而且美國加息及本港拆息上升，香港有一定加息壓力，導致二手準買家入市傾向審慎，惟個別業主願意將議價空間擴闊，亦有助加快沽貨。他預期下半年樓市仍然看俏及靠穩，但反覆的疫情及防疫措施等因素將影響後市表現。

一手續搶佔市場焦點

香港置業周末二手成交同樣按周錄得持平，有6宗成交。香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽昨表示，不少發展商為搶佔市場，以吸引價錢推盤，例如日出康城及屯門新盤等，縮窄了一二手樓價差距，難免吸走部分二手市場的客源，導致多區二手交投及睇樓量暫時在低位徘徊。

此外，利嘉閣於周末錄得6宗二手成交個案，按周僅多1宗或20%，續於低位徘徊。利嘉閣地產總裁廖偉強昨表示，發展商接連推出新盤，而且遍及多個地區，令二手市場的買家轉移視線，二手成交隨之放慢。此外，疫情逐步回升，同樣令睇樓客及業主起了戒心，減少二手市場的睇樓活動室礙成交。

信銀：疫情無礙高端客對財富管理需求

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）近年愈來愈多銀行大力拓展財富管理業務，中信銀行國際個人及商務銀行業務財富管理執行總經理梁淑怡早前接受訪問時表示，旗下「CITICdiamond」去年底資產管理規模按年增加近1倍，去年全年總收入更按年增長近3倍，未來冀透過線上線下發展帶動，目標是客戶人數及資產管理規模在2年內可翻倍。

信銀國際在2020年推出「CITICdiamond」財富管理服務，客戶入場門檻為資產達400萬港元或以上，當時首間「CITICdiamond」理財中心落戶金鐘。梁淑怡指，現時該行已有3間「CITICdiamond」理財中心，分別位處金鐘、銅鑼灣、旺角，而該行年內有意再開多1至2間理財中心，以迎合客戶需求，而視乎本港及內地通關時間，選址有機會考慮鄰近邊境的上水等。

高資產客戶近年呈年輕化

梁淑怡又指，「CITICdiamond」財富管理服務推出一年多以來，有關業務的表現理想，反映疫情並沒有影響高資產客戶對財富管理的需求。她又透露，該行高資產客戶近年有年輕化趨勢，其中截至今年4月，45歲以下的高資產客戶人數佔比接近50%，比起去年4月的佔比逾35%大大提升。

展望未來，梁淑怡指，該行目標是「CITICdiamond」於未來2年將客戶人數及資產管理規模翻倍。而該行將繼續增撥資源優化服務，包括今年將推出多元貨幣人壽保險產品，以配合高資產客戶傳承保障，同時會瞄準綠色金融，包括最近推出一系列由低至高風險系數的ESG基金，並將繼續在市場上搜羅更多ESG產品。

若通關有助帶動業務表現

隨著大灣區經濟提速，香港財富管理市場將進一步發展，加上金融科技及資訊發達，梁淑怡認為客戶對財富管理服務的要求將越趨提高，並會更着重個人化及多元化投資產品，她亦相信日後本港及內地正式通關後，料將有助帶動業務表現。

「CITICdiamond」將為客戶提供專屬客戶經理及專業團隊

除了外匯及證券外，產品團隊亦於市場上搜羅不同的基金、債券及結構性產品等，並透過投資顧問為客戶設計高度個人化資產配置，利用專屬產品「CITICdiamond」有抵押循環貸款服務」幫助客戶獲得額外備用現金以便靈活運用。



◆梁淑怡 馬翠媚 攝

消費券效應

香港文匯報訊（記者 殷考玲）受惠於第五波疫情轉趨穩定，以及消費券刺激飲食和零售市道，5月份的商舖註冊量和核心區舖位空置情況均有改善。有分析預期，在消費及餐飲氣氛轉好之下有利商舖市場發展，預料舖位空置率將會逐步回落，下半年平穩向好，惟未來能否通關仍是支持本港舖市復甦的首要條件。

通關若落實 必定帶來強勁支持

根據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，主要反映4月份市況的5月份商舖註冊宗數錄得116宗，屬第二個月企穩100宗以上水平，按月升約13.7%；註冊金額約21.88億元，按月升約21.4%。美聯工商舖預期，本港經濟自踏入第二季開始慢慢得以復甦，而下旬政府即將上場，相信政府會積極爭取通關，通關若能落實，必定對舖市帶來強勁支持。若按地區劃分，5月各區註冊登記宗數按月個別發展，港島區錄得18宗註冊，按

商舖市場下半年平穩向好

月減少50%，九龍區及新界區則分別錄得58宗及40宗註冊，按月分別升約28.9%及90.5%。至於四核心區（中環、銅鑼灣、旺角及尖沙咀），5月錄得19宗註冊登記，比較4月增加46.2%。

美聯旺舖董事梁國文表示，雖然近日確診數字再度破千，但市民外出消費的意慾未有減退，第五波疫情對零售氣氛的負面影響亦已逐漸消散，零售市場的信心增加，令近日舖位交投較之前稍微活躍。展望後市，梁國文認為雖然現時通關仍然無期，本港經濟自踏入第二季開始慢慢得以復甦，在防疫措施放寬，以及第二期消費券將於8月發放，市民報復式外出消費，相信有助為下半年的舖市帶來強勁支持。此外，通關無疑是支持本港舖市復甦的首要條件，市場期市能盡早落實通關，為零售市道帶來持續向好的動力。

核心區空置率近期大幅改善

中原（工商舖）資料也顯示，5月份核

心區商舖空置率整體走勢平穩，多個地區舖位空置率雖呈升勢，但僅屬輕微。其中，銅鑼灣區5月份商舖空置率為5.46%，按月微升0.06個百分點，對比2021年同期則大幅改善4.94個百分點。此外，中環及灣仔區商舖空置率同樣微升，中環由4月份約13%略升至約13.66%，但較去年5月份顯著回落7.04個百分點；而灣仔區最新數字為14.04%，按月升0.03個百分點，按年對比差距1.03個百分點。

對於後市，中原（工商舖）商舖部董事黃偉基指，消費券派發及社交距離措施放寬後，利好餐飲及零售行業，5月份核心區舖位空置情況窄幅上落。隨着新政府將正式履新，以及本港疫情漸見回穩，社交距離措施可望持續放寬，加上臨近傳統消費旺季的暑假檔期，以及第二期消費券亦將於8月初派發，在種種利好因素下，預料可大大刺激市面消費及餐飲氣氛，有利商舖市場發展，預料舖位空置率將會逐步回落。

投資理財

玄學股市



岑智勇 百惠證券策略師

淡談中電電纜起火之影響

上期提到，在進入丙午月之後，新能源汽車及太陽能板塊的走勢會向好，並着讀者們多加留意。期內，中國造車新勢力「蔚小理」，即蔚來(9866)、小鵬(9868)及理想汽車(2015)都有不俗表現，為投資者帶來不少機會。不過，也許丙午月真的太火熱，除了近日氣溫上升外，在夏至當日，中電(0002)更因其在元朗的電纜起火(短視頻：https://youtu.be.com/shorts/43NIUItH-vJk?feature=share)，使屯元天地區出現大停電。

丙午年七月赤居中，八白在西北，而元朗位於香港的西北方。火能生土，料有望生旺八白財星，有望出現「火燒旺地」之象。另一方面，西北為乾，這也有可能是「火燒天門」？又或是「火天大有」或「火天同人」？筆者

在此留白一下，希望可以拋磚引玉，讓高手們分析一下此現象。

新能源汽車宜見好就收

參考香港天文台資料，小暑的時間為2022年7月7日10:38，其八字為壬寅年丁未月辛酉日癸巳時，辛金日元，自坐酉金為比肩，也為祿神，月柱丁火為七殺，未土為偏印，年柱壬水為傷官，寅木為正財；時柱癸水為食神，巳火為正官。辛金生於未月，偏向身強，月支未土支藏乙、丁、己，丁火透干，天干壬丁可合木(財)，有化殺為財之象，料利好經濟及指數。不過，小暑八字之火熱程度似乎有所下降，投資新能源汽車及太陽能板塊者，宜見好就收。

近日恒指在20,700至21,600水平橫行，至執筆時曾突破100天平均線。從流日八字去看，下月初或仍有些上升空間，但當心期指結算前夕(6月28日)會比較波動，投資者宜注意風險。(筆者為香港證監會持牌人士，不持有上述股份。)

評估基金 參考總回報比派息更可取

基金投資

基金是財富管理中重要的部分，相信不少讀者都有不同比重的基金。今日就簡單講解一下，如何去評估基金表現。這對於手上持有基金，或是準備認購基金的投資者同樣重要。我們作為財富管理公司，可以用彭博終端機，或晨星的軟件去深入分析基金持倉及表現，可是一般投資者未必願意花時間及金錢去學習及使用這些軟件。因此，本文的介紹主要是針對一些容易取得的資訊及數據，目標是作簡單的評估。

我們先講解投資者最關心的回報。基金回報主要分兩種，一個是價格回報(Price Return)，另一個是總回報(Total Return)。兩者之間的差別，主要是源自期內派息，即是收益率(Dividend Yield)。價格回報加上收益率，便是該段時期的總回報。坊間一般基金公司或其他網站提供的百分比(%)是基金總回報。值得一提的是，收益率一般是年化計算，再按個別基金，每月、每季、每半年或每年派發。

回報：投資者最關心的部分

假設你用港幣100萬買入一隻股債混合基金，這是你的初此本金，基金以現金方

式向投資者派息，預計派息10%。第一年市況不錯，基金升值至110萬，總回報為10%。基金向你派息10萬，和預計一樣，有10%收益率。派息後，基金值100萬，你初此的本金沒有減少。

第二年市況波動，股市大跌，基金總回報計跌10%，基金總值跌至90萬。你仍收到派息10萬，一樣是10%收益率，但這10萬是來自你的本金，是「減本」的。派息後，基金價值再減少，你的本金只剩80萬。

在市況不佳之時，總回報低於收益率，「減本」最常發生。但股市周期是常態，大跌後急升很平常，當股市反彈上升時，

就是「二次傷害」的時候了。

假設第三年基金回升11%，但這時，你的本金只有80萬，升11%後只有約89萬，尚未回本。但若果沒從本金派息10萬，你有90萬參與升幅，升11%後就變回100萬。跌市時「減本」就等於跌市沽貨，少了彈藥去參與往後的升市，「減本」越多，彈藥越少。

那應該如何避開「減本」呢？雖然過去表現不代表將來，但參考過去確實有一點幫助。

嘗試避開「減本」

例如基金聲稱年化收益率為10%，但過去每年平均總回報只有8%，此時你應該知道，這基金很大機會「減本」，派息10%也不太現實。

另一方便是參考持倉的平均息率，這是指組合內的債券票息或股息的平均息率。投資者大多可以在基金單張中找到的這資訊。如果組合持倉平均息率只有8%，但基金年化收益率卻有10%，你便需要留意資產價格上升，是否足以彌補中間的差異了。

高派息往往吸引投資者，但大多數基金派息沒有保證，也可以來自本金。比較基金的總回報較為現實，也是一個好開始，好習慣。礙於篇幅有限，下集再講解其他的評估方法。