



NOVO LAND 第3B期周六發售首輪 160伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地旗下屯門NOVO LAND 第3B期昨再原價加推80伙,並落實於本週六發售首輪160伙。新地代理總經理陳漢麟表示,本週六發售160伙的折實平均呎價11,854元,涵蓋2伙開放式、39伙一房、95伙兩房及24伙三房戶,現金付款折實價298.7萬至846萬元,折實呎價11,102至12,796元。根據銷售安排顯示,買家將分為A、B兩組揀樓,當中A組買家需購買至少1伙三房單位,或2至6伙任何戶型的單位,而B組買家則可購入最多4伙。

他指,該盤於本週四晚上8時截票,截至昨天累收逾4,000票,目前入票客源中以用家為主,佔約70%,投資者佔約30%。此外,日前新增180日付款方式會適用於已公布的首三張價單,此付款方式享有180日成交期,最高折扣率達17.425%,比現金付款計劃(90日成交期)最高折扣率15%為多。

累收逾4000票 原價加推80伙

至於昨日加推80伙,實用面積由297至697平方呎,涵蓋32伙一房、26伙兩房,以及22伙三房,全屬高層單位,折實平均呎價12,206元,屬原價加推。單位折實價370.26萬至848.21萬元,折實呎價11,735至12,796元。他續稱,NOVO LAND屬剛性需求盤,過往推售4期銷情理想,且區內新盤供應不多,吸納不少區內外買家,相信適當面積尺寸的上車盤絕對可以吸納用家;近期租金指數仍然上升,租金回報穩定,加上加拿大、歐洲等國家及地區開始減息,市場憧憬減息周期已經開始,物業保值能力和吸引力會更大。

另一邊廂,大鴻輝集團旗下西營盤尚逸昨天上載售樓書,最細單位實用面積僅177平方呎。大鴻輝



◆新地代理總經理陳漢麟表示,租金升,市場又憧憬減息周期已經開始,物業保值能力和吸引力會更大。

物業總監彭偉雄表示,該盤將於48小時內公布首張價單及開放示範單位,售價將參考同區一手及二手單位,又指同區部分樓盤呎租達80元以上,該盤租金回報預料約4厘,部分單位更有機會逼近5厘,適合投資者。

西營盤尚逸最細177呎 明開價

該盤提供161伙,實用面積177至666平方呎,涵蓋開放式至三房戶,主打一房戶佔89伙。其中全盤面積最細的單位,為5樓C室,面積僅177平方呎,屬開放式戶型,備有39呎平台,追平同區AVA 128的紀錄,屬區內面積第二細的一手單位,而西區一帶面積最細一手戶在翰林峰,其開放式戶只有174

平方呎。另外,5樓A室實用面積351平方呎,兩房一套間隔,外接418平方呎平台,屬「平台大過屋」設計。最特別之處是屬雙平台設計,其中一個由客廳連接,另一個則位於毗鄰同層D單位的電訊及廣播設備室旁邊,並由走廊連接,與所屬單位有一段距離。

青衣明翹匯獲家族客購2伙三房

新盤成交方面,佳明旗下青衣明翹匯獲一組西九龍家族客以3,060.2萬購入2伙三房一套單位,單位分別為2A座28樓A室及32樓A室,實用面積755及754平方呎,成交價分別為1,514.4萬及1,546.1萬元,呎價分別為20,058元及20,505元。



◆圖為中環蓮香樓。

蓮香樓新投資者28萬月租中環舊址

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)坐擁百年歷史的粵式茶樓蓮香樓舖址中環威靈頓街160-164號地下及一樓,以月租約28萬元租予蓮香樓新投資者黃熙仁。促成交易的美聯商業高級區域營業董事周晉旭表示,該物業建築面積分別各約3,580平方呎及4,833平方呎,合共8,413平方呎,呎租約33元。

經營酒樓及開設「蓮香茶」

舊租客為坐擁百年歷史的粵式茶樓蓮香樓,保留傳統經營模式,包括使用點心車售賣點心,廣受本地客及遊客追捧,為中環甚至是香港地標之一,惟受疫情影響,於2022年8月結業,最終獲投資者黃熙仁接手,更購入香港蓮香樓的註冊商標,並於今年4月重開,延續百年傳統。除茶樓以外,新租客已於地下開設手搖飲品店「蓮香茶」,以傳統蓮香樓茶葉製作新式飲品,令品牌更為年輕化。

黃熙仁開夜場出身,2004年已在中環創辦喜喜會所,亦為物業投資者及涉足汽車維修等。

滬二手房成交顯增 單日成交量連續兩日破千套

香港文匯報訊(記者 孔雲瓊 上海報道)517樓市新政已經滿月,上海樓市二手房的成交明顯回升,甚至出現單日成交破千的水平。分析人士稱,當前房地產市場具有引導預期,交易的信心再次增強。預計政策力度下,二手房價有望緩解連續下跌頹勢。

據網上房地產數據,上海二手房網簽量在端午假期後持續在高位運行。其中,6月14日上海二手房單日網簽1,059套;6月15日上海二手房單日網簽

量1,184套,創下近三年新高。另外,上海鏈家數據顯示,新政發布至6月16日,新增掛牌房源與新政前兩月日均相比增長33%,客戶諮詢量增長44%,帶看量增長36%。

新政後日均成交增逾四成

國盛證券研報顯示,上海5月新政前二手房成交套數日均547.9套;5月27日新政後至6月14日,日均成交818.3套;6月至16日,日均成交維持在

800.5套,較新政前增長超四成。最近一周基本上維持了新政後首周成交熱度,6月14日單日突破1,000套,近期整體量能維持近半年高位。

分析師:後市數據較樂觀

易居研究院研究總監嚴躍進指出,上海近期討論最多的就是二手房交易量日度數據持續拉升的事件。這其實就是說明政策出台,強化了房價上漲的預期,也進一步加快了在途交易的簽約。從這個角

度看,當前房地產市場具有引導預期、增強交易的信心。「政策出台一個月中,各地看房量繼續增加,一些房價下跌現象也開始止住,這其實都說明其實有企穩的積極信號。」嚴躍進認為,此類交易數據會逐漸在後續6至7月份的網簽數據上得到體現。換句話說,後續幾個月市場數據會相對樂觀。

上海中原地產市場分析師盧文曦表示,隨着成交量的釋放,市場情緒也出現好轉跡象,房東議價中地位略有上升,叫價底氣有所回歸,雖然價格讓步還在是繼續,但是價格談判的容易程度在減少,以往9折可以成交的房源,現在讓價空間收窄到9.5折以內。在這種趨勢下,大概率6月的二手房價格指數有望緩解連續下跌頹勢。

投資理財

科技多重資產潛力看升

美國通脹持續降溫、經濟活動穩步前行,若按照美國聯儲局(Fed)的劇本發展,市場預期9月降息的機率仍高,激勵全球金融市場表現。美聯儲貨幣政策轉向寬鬆的方向未變,在通脹走降、科技業獲利強勁和經濟軟著陸的情境下,可採用科技多重資產策略,參與AI科技浪潮蓬勃興盛的長線契機。 ◆柏瑞投信

今年美國科技類股持續高歌猛進,加上科技龍頭的財報出色,顯示科技股是「有基之彈」,才能帶動股價續上行,而企業盈餘預期亦還有上修的空間。若把時間拉長觀察,從科網泡沫以來,科技股趨勢向上的走勢,其實就是源自於優異的獲利增長所推動,預期2024年EPS增速較佳的科技相關板塊的下半年行情將持續看俏。

AI應用驅動資本支出增長

市調機構Factset於5月預估,由於企業獲利優於

預期,美股企業財報第一季獲利增幅由3.4%上修至5.7%,且2024年的四個季度的獲利將漸入佳境,分別成長5.7%、9.2%、8.2%、17.4%,全年度的企業獲利成長為11.1%。

此外,雖然科技股漲勢凌厲,但從評價面來看卻高貴不貴。根據Bloomberg於5月預估,美國S&P500資訊科技指數,目前本益比約為30.3倍,高於過往5年平均的27.5倍,然而隨着企業獲利的預估上修,評價面也開始跟着向下調整往5年平均值靠近,已脫離近年來的高位。

柏瑞科技多重資產基金經理人邱紹驊表示,科

技股的財報較預期強勁、AI應用驅動企業持續增加資本支出,都對科技業展望帶來正面助益。此外,由於通脹下行帶動降息預期,可留意對利率敏感的科技債及科技REITs的投資機會。目前科技投資等級債與非投資等級債的指數殖利率,相較過往5年均值仍處相對高位,浮現中長期投資價值。

在科技REITs展望上,根據券商Morgan Stanley於2023年10月的研究報告,每10年出現的科技周期都會使計算能力提升10倍,並遵循行動網絡時代相似的獲利路徑。

隨着算力周期的發展進入第二階段,紅利也逐漸開始從半導體晶片轉向基礎設施。

未來市場目光將更多聚焦在科技基礎設施與裝備,比如何伺服器、網絡設備、冷卻系統與資料中心,相關科技REITs有望迎來新一輪投資熱潮。

上週三高位亦曾觸及0.6704,之後已見自此區回退。預料澳元或將迎來較大幅度調整。

央行維持利率不變 澳元料走疲

較近支撐先留意100天平均線0.6560及0.65關口,下級關鍵看至0.6460及4月低位0.6360。阻力位料為0.6720,較大阻力參考0.68及0.6870水平。

今日重要經濟數據公布

14:00	英國	5月消費者物價指數(CPI)月率, 預測+0.4%, 前值+0.3%
		5月消費者物價指數(CPI)年率, 預測+2.0%, 前值+2.3%
		5月核心CPI月率, 預測+0.5%, 前值+0.9%
		5月核心CPI年率, 預測+3.5%, 前值+3.9%
		5月零售物價指數(RPI)月率, 預測+0.5%, 前值+0.5%
		5月零售物價指數(RPI)年率, 預測+3.1%, 前值+3.3%
		5月扣除抵押貸款的零售物價指數(RPIX)月率, 前值+0.5%
		5月扣除抵押貸款的零售物價指數(RPIX)年率, 前值+2.3%
		5月生產者物價指數(PPI)投入物價月率, 預測-0.3%, 前值+0.6%
		5月生產者物價指數(PPI)投入物價年率, 預測-0.3%, 前值-1.6%
22:00	美國	5月PPI產出物價月率, 預測+0.1%, 前值+0.2%
		5月PPI產出物價年率, 預測+1.7%, 前值+1.1%
		5月核心PPI產出物價月率, 前值+0.0%
		5月核心PPI產出物價年率, 前值+0.2%
22:00	美國	6月NAHB房屋市場指數, 預測45, 前值45

金匯動向

馮強

美國零售銷售遜預期 加元跌幅放緩

美元兌加元上週三在1.3680水平獲得較大支持,迅速反彈,重上1.37水平,上週五受制1.3780阻力走勢偏軟,本週二大部分時間處於1.3710至1.3750之間。美國本週二公布5月份零售銷售按月微升0.1%,而扣除汽車的核心零售銷售則按月下跌0.1%,數據均弱於預期,增加市場對美國聯儲局可能在第3季尾段作出寬鬆行動的預期,美國10年期債息一度跌穿4.24%水平,美元指數曾回落至105.25水平,抑制加元跌幅。

另一方面,加拿大3月份經濟按月增長停滯,弱於2月份的0.2%升幅,引致加拿大首季GDP年率升幅放緩至1.7%,顯著遜於加拿大央行早前預期的2.8%升幅之後,加拿大央行已率先在6月5日會議作出減息行動,並指出首季經濟增長呈現緩慢。不排除加拿大央行有機會在7月份會議下修對第2季經濟表現的預測,市場將關注加拿大統計局下週五公布的4月份GDP數據。

油價低位反彈構成支持

此外,紐約期油本月上旬向下觸及每桶72美元水平4個月低位使掉頭反彈,本週早段更連日向上逼近80美元水平近3周高位,有助加元走勢。

隨着美元兌加元過去兩個月均未能向上衝破位於1.3780至1.3800之間的主要阻力區,加上美元指數本週早段的升幅呈現放緩,預料美元兌加元將反覆回落至1.3600水平。

周一紐約8月期金收報2,329美元,較上日下跌20.10美元。現貨金價本週初受制2,332美元阻力走勢偏軟,週二大部分時間處於2,306至2,325美元之間。美國5月份零售銷售表現遜預期,美國10年期債息及美元指數雙雙下跌,有助金價繼續保持近期的活動範圍。預料現貨金價將暫時上落於2,300至2,350美元之間。

金匯錦囊

加元:美元兌加元將反覆回落至1.3600水平。
金價:將暫上落於2,300至2,350美元。

英鎊走勢受壓 關注英國通脹數據及議息會議

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元走勢本週初呈爭持待變,市場在等待美國經濟數據和美聯儲官員講話,以幫助判斷降息的時機。雖然上週美國公布了溫和的通脹數據,但隨後美聯儲官員在政策會議上的整體鷹派立場,則令美元一度升見六周高位。美聯儲官員在上週的政策會議上對今年降息幅度預測中值從三次25基點縮減為一次25基點。在美聯儲保持利率穩定的同時,歐洲央行和加拿大央行已經開始降息。費城聯邦儲備銀行總裁哈克(Patrick Harker)周一表示,他認為美聯儲今年將能夠降息一次,但也保留了根據即將公布的數據改變觀點的可能性。

英鎊兌美元本週走勢承壓,投資者在等待週三的通脹數據和英國央行週四的利率決定。市場普遍預計英國央行貨幣政策委員會(MPC)週四將把利率維持在5.25%,但投資者將仔細研究一同發布的政策聲明,以尋找有關借貸成本何時可能下降的任何暗示。此外,週三公布的消費者物價指數(CPI)數據預計將顯示英國5月份的通脹率從4月份

的2.3%回落至英國央行2%的目標。

向下支持位先看1.2650

技術圖表所見,RSI及隨機指數正為下行,匯價亦已跌破上升趨向線以及25天平均線,預料英鎊將維持下行,支持位先留意回看1.2650及250天平均線1.2590,之後將參考5月低位1.2443。另外,倘若以自4月下旬的累計升幅計算,38.2%及50%的回吐水平為1.2645及1.2580,擴展至61.8%的幅度則為1.2510。阻力位則預料在25天平均線1.2730及1.2770,較大阻力看至1.2820水平。

澳洲央行一如預期於周二決定維持利率不變,澳元兌美元反應不大,持穩於0.66水平附近。

技術走勢而言,澳元兌美元在5月中旬多日受制於0.6720水平,