長實沽2650伙套176億

達標60% 較去年全年升2.5倍

全城用家蜂擁搶盤，以平價作招徠的長實（00001）大埔嵐山Ⅰ期，過去兩日售逾430伙，可供發售的墳景單位更悉數沽清。受益嵐山熱銷，長實今年售樓逾2650伙，套現176億元，較去年全年約50億元大幅增長2.5倍，佔今年銷售目標超過60%。隨着將軍澳緻藍天開賣，勢把長實售樓收益進一步推高。

大公報記者 林惠芳

被鋪天蓋地抹黑的大埔嵐山，銷情未受負面消息影響，發展商首日發售的492伙，截至昨午已賣出433伙，佔可供發售單位的88%，其中墳景單位更沽清。而爲了尊重先人，長實表明不會再就嵐山的墳景問題，回應傳媒，但準買家仍有知情權，可繼續提問。

嵐山兩日賣出88%

長實地產投資董事劉啓文表示，嵐山開賣前夕共收逾1萬個認購登記，周六開賣時，出席率達72%，反映買家對置業需求甚殷。據了解，嵐山首日開賣場面非常熱鬧，個別向隅客等至疲倦離場，昨日上午即趕往紅磡售樓處，希望買入心水單位，劉啓文指出，昨日嵐山再售出單位，截至下午累售約433伙，套現超過26億元，佔可供發售單位的88%，其中「1＋親」組合已賣出約三分之二（涉約30餘套），餘下的「1＋親」組合，買家即日起可以先到先得方式選購。

鑑於「1＋親」組合的買家，有個別購入3房單位後放棄購買開放式單位，長實指出，該類未獲選購的開放式單位銷後會有銷售安排，市場估計或會於稍後時間獨立發售。而嵐山開賣首日加推的138伙，雖然加價1至4%，但仍以平價招徠，最低折實呎價6951元起，佔74%單位折實後無需700萬元，而「1＋親」組合佔19套，該批單位本周六發售，倘悉售料套9.6億元，市場指加推單位截至昨晚收票約200張。

嵐山暢銷、加上早前熱賣的荃灣環宇海灣，長實今年賣樓收益水漲船高。長實執行董事趙國雄稱，單計本港住宅銷售，集團今年賣樓逾2650伙，套現約176億元，達全年目標（300億）的60%以上。若連同早前出售的黃竹坑香葉道41號商業地盤，長實今年售樓套現逾200億元，比去年全年50億元爆升3倍以上。趙國雄稱，集團暫時會維持今年300億元的銷售目標，涉3500個單位。

墳景單位被掃清

此外，嵐山平價策略奏效，連可供發售的墳景單位也被掃清，趙國雄坦言，近期有傳媒鋪天蓋地就該盤墳景作出報道，全港普遍市民亦已知悉墳景的事，爲了尊重先人，集團不會再向傳媒解答有關墳景的提問，但準買家有知情權，可繼續向公司及代理查詢。

連同嵐山，一手盤於過去周末共賣約505伙（綜合一手銷售資訊網及市場資訊），按周急升逾7倍。其中，信置（00083）觀塘觀月・樺峯推出30伙發售，2日售約17伙，新世界（00017）元朗溱柏亦賣約17伙，銷情不俗，同區恒地（00012）尚悅則沽約9伙。另邊廂，協成行旗下筲箕灣遠晴公布首批價單後，市傳過去周末收票約120張。

大埔嵐山銷情未受負面消息影響

▲大埔嵐山示範單位門外，昨午有大批市民排隊參觀

過去周末一手銷情

地區	樓盤名稱	售出伙數
大埔	嵐山第Ⅰ期	434
元朗	溱柏	17
觀塘	觀月・樺峯	17
元朗	尚悅	9
紅磡	城中匯	7
筲箕灣	樂融軒	5
深水埗	曉尚	3
馬鞍山	迎海	2
柯士甸道	GRAND AUSTIN	2
愉景灣	悅堤	2
白石角	逸瓏灣Ⅱ	2
馬鞍山	迎海・星灣	1
西環	EIGHT SOUTHLANE	1
荃灣	環宇海灣	1
灣仔	囍滙第2期	1
北角	維峯	1
合 共		505伙

◀長實趙國雄指出，在低息環境下，市民置業需求持續強勁

嘉湖連環破頂錄97後新高

全城細價樓起哄，天水圍嘉湖山莊連環破頂，包括有2房戶以實呎7568元沽，創1997年後二手新高紀錄，而3房戶則以380萬元易手，亦爲1997年後最貴。惟市況呈乾升局面，嘉湖山莊兩日僅2宗買賣，十大屋苑周末交投暴跌60%至8宗，創4個月新低。

美聯物業助理區域經理黎燦強表示，嘉湖山莊賞湖居5座頂層連天台，實用449方呎，建築576方呎，因單位罕見連天台，獲買家以約339.8萬元購入自住，折合實呎7568元，建呎5899元，爲1997年後該屋苑二手實呎新高，距離該屋苑2房最高一手造價約360萬元只差約6%。據了解，原業主於2009年以約137萬元購入上述物業，帳面獲利202.8萬元。

嘉湖山莊3房戶於過去10日更兩度破頂。祥益地產高級營業經理蕭嘉偉說，美湖居8座高層G室，實用544方呎，建築710方呎，開價400萬元，剛以380萬元易手，打破了10日前美湖居7座高層G室3房造出的375萬元紀錄，折合實呎6985元，創該屋苑3房單位1997年後新高。

此外，青衣灝景灣9座高層B室，實用499方呎，建築686方呎，以655萬元易手，實呎13126元，創屋苑新高。

荃灣新晉屋苑亦錄高價，中原地產副分區營業經理丘漢偉透露，萬景峯2座極高層F室，實用506方呎，建築668方呎，爲罕有高質單位放盤，以685萬元易手，折合實呎13538元，爲同類單位新高。

十大屋苑成交周縮60%

然而，二手價高，加上新盤以平價搶客，令二手交投大減，呈乾升局面。據中原地產統計，十大屋苑於過去周末只得8宗成交，按周大跌60%，成交量創4月以來新低。

十大屋苑中，多達4個零成交，其餘亦僅零星交易。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，二手缺盤持續，加上業主過分樂觀，叫價進取，令買家流入一手，包括大埔嵐山及筲箕灣遠晴均吸引不少同區及鄰區二手市場客源。

中原地產副區域營業經理趙鴻運指，新盤搶客下，鯽魚涌太古城睇樓氣氛減弱，過去兩天並無錄得成交，全月則暫錄36宗。新界區方面，中原地產區域營業經理王樹明表示，大埔新盤定價具競爭力，吸走大量上車客，令客源相若的天水圍嘉湖山莊大受影響，過去周末只錄2宗成交，按周縮減50%。

▲二手樓價乾升，天水圍嘉湖山莊於過去周末僅2宗買賣

長實核心純利料升三成

長和系將於本周四（31日）發表中期業績，爲繁忙的業績期拉開帷幕。多家大行預期長實受物業銷售增長帶動，上半年核心利潤按年最少升逾三成，其中瑞信最爲樂觀，料可勁升83%至212億元，續予長實「優於大市」評級，目標價163.8元。至於和黃（00013）雖大部分業務（除中國物業）的經營勢頭不錯，並維持升勢，惟升幅不及去年，大行普遍預料核心純利升7%至8%。

瑞信表示，受惠本港物業發展強勁及和黃利潤增長帶動，預料長實核心利潤按年升83%至212億元。該行預計，長實本港物業發展利潤達39億元，因期內有毛利率高達71%的中半山「君珀」項目入帳，料貢獻約26億元；內地入帳的物業發展利潤25億元。長實上半年的物業銷售額十分強勁，包括長沙灣丰匯以及荃灣環宇海灣，估計上半年合約銷售額120億元。該行續予長實「優於大市」評級，目標價163.8元。

摩根士丹利指出，由於本港物業銷售改善，預料長實上半年核心純利按年升22%。若撇除和黃（00013），核心純利增長或更強勁，按年升35%至73億元。該行估計，長實年初至今已售出超過140億元的住宅單位，當中大部分來自環宇海灣。長實亦出售黃竹坑的寫字樓，作價32億元。長實現正推售大埔嵐山，第四季可能推售日出康城三期，估計銷售達100億元。長實現價較該行預測的每股資產淨值折讓28%。予長實評級「增持」。

和黃中期料多賺8%

至於和黃，美銀美林預料上半年核心純利升7%至128億元。料大部分業務的EBIT增長不錯，但物業業務將倒退21%，因交易利潤下跌。該行預期，和黃2014財年核心盈利可錄得12%增長，並維持和黃的「買入」評級。

大摩預期，撇除一次性項目，和黃上半年經常性盈利升8%至130億元，較去年上半年及下半年的增長率約23%及14%明顯放慢，將創2009年以來最慢增長，主要因港口業務、物業、長江基建（01038）及電訊業的增長，若非基數太低就是負增長；至於3G業務及赫斯基能源的增長，是由業務整合或加大資本開支支持。該行下調和黃今年至2016年每股盈利預測10%−12%，是由於持有的屈臣氏及香港電力的權益降低。該行降和黃目標價，由108元下調至104元，主要反映已派特別股息7元，以及盈利增長慢，並予「與大市同步」評級。

四成港人欲購內地基金

上投摩根香港公布第七期「上投摩根投資風向標」，今期上投摩根投資者信心總體指數爲120，反映投資者總體投資情緒較爲樂觀，結果與第二季相同。值得留意的是，約四成香港受訪投資者表示有興趣投資內地基金市場，顯示內地市場對香港投資者仍具吸引力。其中53%投資者計劃將投資組合的10%至15%，投資於內地基金，而股票基金最具吸引力，債券及貨幣基金也相對受歡迎。

不過，對內地市場興趣較低或沒有興趣的投資者來說，不熟悉內地基金市場是主要的阻力，67%不感興趣的投資者有此看法；另外，24%受訪者指內地基金投資風險較高，也是其中一個令投資者卻步的原因。然而，由於香港投資者對內地基金市場的認識逐漸加深，信心亦慢慢增加，該行相信這些阻力均可以逐步緩解。

至於內地投資者方面，看好未來中國股市走勢的內地投資者比例與上季度相同，均爲52.1%。對中國股市走勢持中立態度的投資者由上一季的16.8%下跌至12.8%，而對中國股市持悲觀預期的投資者則由上一季的31.1%上升至35.1%。

內地投資者持有股票的比例由上一季的51.5%降至47%，在股票市場上投入的資金比重與上一個季度相同，均爲36%，預計增持股票比例由上一季的21%降至18.3%，以上數據的回落均體現了內地投資者的投資態度及對股市前景相對謹慎。調查又顯示，內地投資者對海外基金整體持謹慎態度，對海外基金持積極態度（非常看好和比較看好）的投資者僅佔19.3%。

▲投資者總體投資情緒較為樂觀

日本城年底推電商業務

◀右起：國際家居零售財務總監鄭聲旭、副主席魏麗霞、主席兼行政總裁劉柏輝和商業發展總監劉達智 大公報攝

經營日本城的國際家居零售（01373），全年度純利激增42.2%，總裁劉柏輝於傳媒午宴上表示，受惠今年本港加大直接採購貨比例，毛利率得以提升，加上業主加租壓力緩減，以及新加坡業務逐漸上軌道，料今年業務仍有上升空間。另外，該公司投資數百萬元在本港發展的電商業務，預計年底推出。

問及5月以來的業務表現，劉栢輝表示，儘管本港零售市道表現差強人意，但綜合增長較穩定，與去年同期相若。他認爲，公司產品多爲生活必需品，加上顧客主要是本地客，因此內地旅客減少對生意影響不大。據悉，日本城店舖在個人遊有關區域的比例低於10%。他續說，未來將中央採購產品比例從目前的60%至70%，以提高毛利率和產品獨特性。目前日本城有約55%以上的產品是日本城獨有產品。

劉栢輝透露，電商業務將首先在香港推出，短期不會發展至其他市場。他介紹，網上有一半產品是網上獨有產品。他認爲，公司原有逾200個銷售網絡有助降低物流成本。另公司將推出會員制，幫助了解顧客習慣。

開店計劃方面，未來兩年，本港將維持每年開新店15間的步伐，目標300間店。集團副主席魏麗霞介紹，9月將於兆康站開設首間地鐵站分店，年內會在港鐵站再開2間。目前，已洽妥全年開店目標的一半店舖。劉栢輝補充，香港每間店舖的投資約40至50萬元。

劉栢輝說，未來將加大在新加坡的投資，預計未來2至3年，店舖增至100間。另外，隨着海外市場的發展，香港生意佔整體生意的比例將進一步降低，預計今年會從去年的89%降至85%。

至於內地、馬來西亞和澳門則較爲保守，他解釋，其中內地稅項、購買習慣等與香港不同，需時適應。截至4月底止，日本城在香港有241間店舖，新加坡、馬來西亞、內地和澳門則分別有52、15、9和6間。

A股勇悍 恒指挑戰二萬五

今個7月份，港股不只是「翻身」，更是「彈起」。踏入7月份，恒指已累升1026點。本周有多個焦點，如期指結算、美國議息及長和系公布業績等等。證券業界預期，雖然恒指已累升一定升幅，有機會調整，但若內地股市造好，淡友亦難大幅造淡。分析預期，本周恒指有機會於24000點至24500點上落，若未來上證指數突破今年高位2150點，恒指更有望上試25000點。

恒指上周五升74點報24216點；國企指數升53點報10993點。總結上周港股走勢，恒指累升762點，升幅達3.2%；國指累升552點，升幅5.2%。踏入7月以來，港股已累升1026點。本周將有多項數據及業績出爐，如美國將於29日至30日議息，而長和系將於31日公布中期業績。

友達資產管理董事熊麗萍表示，本周焦點除期指結算及美國議息結果外，還有包括長和系在內的公司公布業績。她指出，現時外圍因素對港股的影響不大，反而是香港本地及內地因素對大市影響更大。她續稱，市場關注中國央行會否繼續減少正回購，若屬實，恒指調整有限。加上A股ETF成交大、價格升，反映投資者看好A股未來走勢。

熊麗萍坦言，恒指已累積一定升幅，有機會出現調整，但由於資金持續流入，加上市場看好A股，即使期指結算淡友亦難大幅造淡，故預期恒指將於24000點至24500點上落。

她看好滬港通概念股、國企改革股、大價股及A股相關股份，指內房、內險、證券及濠賭股均會受惠，但H股有溢價的股份則要小心留意進一步發展。

永豐金融集團研究部主管涂國彬表示，上周初港股仍偏弱，但上周二開始受惠央行暫停收水，樓市限購令放開，最重要是上證上周擺脫之前弱勢，擬營造上升軌道，加上滙豐中國PMI數據創一年半新高，推動恒指升穿24000關，港股成交量更大幅躍升至逾800億元水平。

他續稱，港匯持續偏強，顯示資金流入仍未結束，市場氣氛轉佳，經濟數據釋放正面信號，加上10月份「滬港通」啓動在即，上證極有可能在短期上試今年高位2150點，若成功突破，港股有望衝破長達6年的阻力25000點，展開新一段升浪。