

社會氣氛差 發展商加速推盤

樓市熾熱 兩盤兩日收1130票

發展商推盤步伐未受近日波動市況影響，新盤屯門御半山II期，及元朗臻頤，首兩日累積認購登記分別約800票及330多票（合共約1130票），發展商新地（00016）及新世界（00017）均有意於本周末開售前加推單位。

大公報記者 林志光

新地及新世界上周先後公布旗下屯門御半山II期及元朗臻頤的首批單位售價，並同時於上周六開始正式接受認購意向登記。

御半山II期超購逾6.4倍

新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，截至昨日下午約六時半，御半山II期已有約800票認購登記，以首批108伙計，超額認購逾6.4倍，她認為反應理想，會隨時公布加推單位；而暫所收的登記中，約七成是來自本區，另兩成半則是新界其他地區，換言之，新界區客源佔約95%。

至於新世界推出的臻頤，截至昨晚八時，暫累收逾330票，以首批110伙單位計，超額認購約2倍。

新世界指出，登記者約六成是區內人士，年輕上車客佔約半數，現視乎收票情況，決定加推單位數量，並最快於本周末

開售。

御半山II期的首批單位售價由563.04萬至1041.34萬元，新地提供最高達樓價22%的折扣優惠，折實價由約439.17萬元起，平均折實呎價約15166元。至於臻頤的首批單位售價由474.6至1161.1萬元，新世界提供高達樓價16%折扣優惠，折實價由約398.6萬元起，平均折實呎價約16266元。

新盤兩日成交70伙升75%

此外，過去兩日因有個別發展商推出貨尾樓盤的新一批單位發售，令兩日的新盤成交約70伙，按周上升約75%。其中萬科企業於昨日以先到先得及招標方式共出售251個貨尾單位，共售出30伙。

嘉里建設（00683）亦以招標方式售出何文田皓畝10座6樓A室，實用面積943方呎，成交價3466萬元，呎價逾3.67萬元，買家採738日成交分期付款辦法。



▲張卓秀敏（前左）表示，御半山登記者主要來自屯門



▲元朗臻頤兩日登記錄逾330票

最快本周末開售兩新盤資料

樓盤	屯門御半山 II 期	元朗臻頤
首批單位量（伙）	108	110
售價（萬元）	563.04至1041.34	474.6至1161.1
折實價（萬元）	439.17至812.24	398.6至975.3
折實呎價（元）	13270至18401	14781至17883
暫收登記（票）	約800	逾330



▲曼克頓山極高層兩房單位呎價造出2.28萬元

曼克頓山兩房1328萬成交

【大公報訊】近期整體樓市雖見略為降溫，但個別成交價仍見硬淨，如荔枝角曼克頓山6座一個高層兩房單位，剛以1328萬元成交，為屋苑同類單位新高。

市場人士透露，曼克頓山6座極高層H室兩房單位，實用面積約581方呎，業主於2011年僅以710萬元購入，日前以1328萬元售出，呎價22857元，成交價及呎價應是該屋苑同類單位的新高。業主持貨近8年，帳面賺618萬元。

另外，利嘉閣分區董事鄭運就表示，大角咀君匯港6座中層A室兩房單位，實用面積約482方呎。業主叫價企硬於1050萬元，終亦能連租約售出，呎價約21784元。原業主約於2009年6月以370萬元購入，現帳面獲利約680萬元。而香港置業助理分區董事劉浩勤稱，將軍澳嘉悅錄得入伙以來首宗二手成交，為1座中層B室，實用面積756方呎，成交價約1450萬元，呎價約19180元。

業主叫價強硬 二手成交膠着

此外，四大代理行各自統計的十大屋苑周末成交（周六及日）顯示，按周變化不大，相差只是一至兩宗，其中美聯物業統計，按周多兩宗，至8宗；中原地產則連續兩個周末均錄7宗成交。美聯住宅部行政總裁布少明認為，二手放盤的業主普遍仍叫價強硬，議價幅度未見顯著，是成交減少的原因之一。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，因目前有兩個新界全新樓盤正接受認購登記，短期發售，會搶去部分二手客源，也令成交減少，除非二手業主能擴大議價幅度以增競爭力，吸引用家入市。

啓德4C商住地本周落實截標日期

【大公報訊】由於政府決定停止《逃犯條例》修訂工作，政府本周會落實啓德4C區1號商住地的截標日期；另上週遭撻訂的同區4號商業地，政府亦會盡快重新招標。

財政司司長陳茂波在網誌內表示，由於上週五截標的啓德4C區1號地，由於通往政府總部的公眾通道一度受阻影響而需要延遲截標。有關安排主要是考慮到需要到政府總部遞交標書人士的安全問題，政府會在本周宣布新的截標日期。

至於高銀金融（00530）上週二決定撻訂的啓德4C區4號商業用地，陳茂波指出，由於買方並未能按賣地章程於限期前繳付地價餘額，地政總署已充公買方繳交的按金，並保留追討政府所有損失的權利。對於這個案，市場上有不同解讀和猜測，

莫衷一是，但政府認為市場對土地需求仍然殷切，會盡快將該用地重新招標。

有發展商表示，因為未來一周金鐘仍有發生大規模示威風險，如政府欲將4C區1號地於本周截標，最妥當的方式便是更改截標地點，如2014年發生「佔中」事件後，政府曾將截標地點改在北角，且維持數年之久。至於重推啓德商業地方面，該發展商認為，除非政府在底價估值上有調整，否則，重推意義不大，因啓德之前已發生商業地流標事件，上週的撻訂，更突顯啓德碼頭區商業發展及配套未成熟的缺點，發展商不會以高價爭地。

啓德4C區1號商住地，地盤面積約10.2萬方呎，總可建樓面約71.44萬方呎，其中商業零售樓面佔約2.04萬方呎，市場預計其價值約125億至143億元。

美股近黃昏 黃金曙光或顯現

基金人語

易方達資產（香港）周宇

在過去一個月，隨着貿易談判情況的不斷變化，一度可能重新走強的全球經濟再遭重創。上週3月至10年的美債收益率曲線快速下挫倒掛逾23點子，向金融市場發出了強烈的衰退預警。如果6月份美聯儲的議息會議以及G20峰會上沒有明確的政策利好，當前全球貿易與製造業情況的不明朗，可能將最終衝擊服務業並將美國也拖入衰退之中。

在各國政府日益強烈的財政赤字擴張欲望和要求央行財政貨幣化的呼聲下，全球通脹趨勢性上升的可能性在增加。當前極低的發達國家債券利率水準在中長期無法提供足夠的抗通脹保護。債券利率的上行和風險溢價的提升將持續壓制風險資產的估值水準。

這對投資意味着什麼？在過去三十餘年，股票與債券資產的回報很大程度上源於全球化下的盈利增長，以及低通脹下低利率對估值的提升。在時代變遷的大周期背景下，美股的繁榮可能已步入黃昏。

對於美國資產而言，美國股市已不再是美國經濟的晴雨表，而是跨國企業的風向標。在一個去全球化的趨勢下，已處在四十年新高的企業利潤率將難以維繫。即使跨國企業重新將產業鏈轉移回美國本土，基礎設施和有技能勞動力的缺乏都意味着成本的壓力和企業利潤率惡化。當前的

估值水準，無論是周期調整的希勒市盈率還是巴菲特常用的證券化率，都已高處不勝寒。

實物資產尤其是黃金的相對吸引力可能將愈發顯著。從周期層面看，決定黃金價格最重要的因素——實際利率和美元水準均已開始轉向。從2011年開始，隨着美國經濟開始復甦，美聯儲逐步開啓了削減QE、退出QE、加息、縮表的緊縮進程，推動實際利率和美元走強。在這一過程中，國際金價由2011年頂峰的1900美元一路跌至1050美元，並在當前1150至1350美元的區間震盪。

在過去6個月，我們終於看到利率市場上發出了加息周期停止的信號。兩年期美債利率與聯儲政策利率在去年四季度出現倒掛，並在今年持續惡化。

在歷史上，每當兩年期利率跌破政策利率時，都伴隨着聯儲加息周期的停止，以及未來轉入降息的趨勢。在貿易談判前景再度惡化下，金融市場已經預期美聯儲今年降息兩次。

各國央行已在加快降低美元在外匯儲備中的佔比，增加黃金、人民幣等替代資產。去年全球央行黃金官方儲備增加了651.5噸，同比增長74%，為有記錄以來增幅第二高，也是布雷頓森林體系解體以來黃金採購增量最大的一年。在過去兩年，人們對全球化、自由貿易、貨幣體系、政治體系、科技發展甚至事實真相的信心都在動搖。在信心侵蝕的年代，在美股的黃昏中，黃金的曙光可能正在顯現。



恒指槓桿反向產品追蹤表現失色

基金頻道

大公報記者 王嘉傑

今年初由於憧憬中美貿易戰有望解決，港股及其他主要股市一直向好，不過進入5月，投資者關注的重點仍是美債孳息曲線倒掛，預示經濟衰退將會發生，以及中美貿易戰再現不確定性，港股掉頭向下。面對市況大上大落，投資者若確定股市勢頭，可選擇買入追蹤恒指的槓桿及反向槓桿產品作對沖。

面對消息市，投資者要選擇合適的個股或是板塊投資亦不容易。不過，就今年而言，年初至4月底，因憧憬中美貿易戰有望解決，恒指一度重上3萬點水平，但當進入5月底，中美關係變得相對緊張下，大市再度下跌。其實投資者若想只捕捉大市的上升或下跌的勢頭獲利，可選擇買入追蹤恒指升勢或跌勢的產品。

盈富基金能捕捉提升市得益

現時，只追蹤恒指走勢的產品最為熟識是盈富基金（02800），而且可以收息，投資者可以將收到的股息再投資盈富基金，以獲得更高的收益。以時期劃分，於今年首四個月，恒指上升14.91%，盈富基金是上升14.59%，計及股息投資升幅為15.16%，至於5月至6月中，恒指下跌約8.1%，盈富基金則是跌6.87%。由年初至今，恒指上升5.68%，盈富基金則升6.72%，計及股息投資升幅為7.24%。

按此走勢，盈富基金在跌市指跌幅較恒指為少，導致今年的表現優於恒指。反映盈富基金在上落市，或是消息多變的情況，有助投資者捕捉到升市的得益，同時又可在跌市下，有較好的表現，是值得長期持有。

至於只是單單想在一個長期升浪中獲得更大的利益，或是一個跌浪中仍可獲得一些利益，以對沖個股或是盈富基金中的

蝕失。港交所（00388）則提供了5隻恒指2倍槓桿產品，追蹤每日的恒指變化，並相應有2倍的幅度變化。統計下，5隻恒指2倍槓桿產品，在升市階段都能反映到2倍的回報，但由於是衍生產品，所以不會派息，適合在升浪中買入加大回報。但經過5月中至近日的跌市，年初至今整體回報介乎10%至11%，未能完全反映恒指同期的雙倍升幅，同時亦未算大幅拋離有股息回報的盈富基金。因此，不適合長期持有，只宜在升勢明顯時坐順風車，大市轉向時，還是先沽為佳。

1倍反向產品較2倍為佳

至於近期大市向下，投資者亦可買入反向產品，港交所目前有5隻恒指1倍反向產品，及有1隻恒指2倍反向產品。統計下，5隻恒指1倍反向產品，在恒指進入下跌期時，約有7%的回報，但同期恒指是下跌了8%，未能完全反映恒指下跌時表現。其中主因是產品只追蹤一日恒指變化有關，假設恒指一日升10%，第二日跌10%時，

反向產品價格並不會回到原來的價格，而是低於原來的價格的1%。而反向產品在波動市下，回報會遠遠低於相對應指數的反向表現。

因此，投資者要明白，有關產品並不會完全反映超過一日的恒指變化，但是在了解大市會持續下跌一段時間下，亦是可買入作對沖。而最近南方東英推出了恒指2倍反向產品（07500），推出近三星期，期內恒指下跌1%，產品上升了1.26%，遠遠未到2倍的回報，而期內南方東英恒指1倍反向產品（07300）則上升0.72%，7500亦未能有7300多一倍的回報，由於目前推出時間亦短，恒指又出現了500點的單日反彈及近500點單日跌幅，在波動市下，可能對7500的回報有較大的影響。但目前來看，1倍反向產品在風險與回報比下，較2倍反向為佳。

與香港主要指數掛鈎的槓桿及反向槓桿產品，股票名稱前的FL代表槓桿產品，FI則代表反向。建議欲買槓桿及反向產品的投資者，宜即日操作。

恒指槓桿及反向產品表現

恒指追蹤產品	1月至4月底	今年5月至6月13日	年初至6月13日
槓桿產品			
華夏恒指（2x）（07221）	+29.95%	-14.66%	+10.90%
南方東英恒指（2x）（07200）	+29.84%	-14.45%	+11.07%
易方達恒指（2x）（07242）	+29.46%	-14.16%	+10.32%
未來資產恒指（2x）（07231）	+29.62%	-14.78%	+11.02%
三星恒指（2x）（07205）	+29.89%	-14.13%	+11.17%
反向產品			
華夏恒指（-1x）（07321）	-13.30%	+7.21%	-6.87%
南方東英恒指（-1x）（07300）	-13.66%	+7.23%	-7.42%
易方達恒指（-1x）（07302）	-14.37%	+6.67%	-8.05%
未來資產恒指（-1x）（07336）	-13.05%	+7.30%	-6.52%
三星恒指（-1x）（07312）	-13.31%	+6.96%	-7.06%
同期恒指			
恒指	+14.91%	-8.1%	+5.68%