

市場進入減息周期、中央推出「組合拳」振興經濟，發展商也趁機加快推盤。新地旗下啟德協調道10號天璽·天第1期在過去周六(12日)次輪即日沽清238伙後，昨日宣布提價2%至3%加推149伙，折實平均呎價22,808元，最快本周六(19日)進行第三輪銷售。另外，長實與港鐵合作的黃竹坑站Blue Coast II正觀察市場反應而考慮再加推單位；長實執行董事趙國雄表示，即將公布的新一份施政報告料將對香港經濟前景和新路向有明確指示，而集團正檢討旗下樓盤售價，料有個位數加幅。至於剛過去的重陽節長假(10月11至13日)，全港共錄約414宗新盤成交。

●香港文匯報記者 曾業俊

趙國雄表示，特區政府將於本週三發表新一份施政報告，料將對香港經濟前景和新路向有明確指示，屆時市場將對香港前景更有信心。他指，集團正檢討旗下樓盤售價，料有個位數加幅，強調「加幅不可太急，否則政府難做、市民又反彈，不利房地產市場長遠發展。」又指其他發展商提價幅度亦相對保守，調整價錢需考慮市場氣氛和社會狀況。他笑言：「價一定要加，要蝕少啲。」但香港樓市需穩步發展，「樓價不能加得太厚利，變相打自己一巴。」

內地客佔Blue Coast II參觀客35%

長實營業部首席經理郭子威指，Blue Coast II反應熱烈，稍後會公布更多加推消息和詳情。長實營業部助理首席經理楊桂玲稱，現時較多參觀客有意購入三房單位。參觀客中本地客佔60%，內地客佔35%，5%為外籍客，有韓國人及新加坡人。消息指，Blue Coast II於過去3日共接收逾4,000票認購登記，按兩張價單共236伙計，超額認購16倍。

天璽·天視乎收票部署銷售

新地天璽·天第1期於過去周六次輪推售238伙即日沽清後，隨即加推149伙，折實平均呎價22,808元，最快本周六進行第三輪銷售。至於項目於8日內已售出逾460伙，套現超過40億元。新地副董事總經理雷震表示，鑑於次輪向隅客比首輪推售更多，發展商即時加推第5號價單，部分單位輕微加價2%至3%，認為加價幅度適中。

新地代理總經理胡致遠指出，加推的149伙單位，涵蓋24伙開放式、58伙一房、59伙兩房及8伙三房單位，面積236至692方呎，折實價509.55萬至1,890.69萬元，呎價18,826至27,561元。入場價單位為第5座12樓B6室開放式單位，面積236方呎，折實價509.55萬元，呎價21,591元。他又指，集團會視乎項目收票情況進行銷售部署。

另外，集團旗下北角海璇II及啟德承豐道26號天璽·海於過去一周均錄得不少成交，成交金額理想，今日會繼續銷售元朗站The YOHO Hub II單位。

周六日全港356宗一手成交

總結一手市場在剛過去的重陽節長假共錄約414宗新盤成交；單計周六日(10月12至13日)則錄約356宗新盤成交，較對上周末(10月5至6日)的466宗成交減少110宗。

當中，新世界發展影拍遠東發展的啟德「柏蔚森」系列銷情持續熾熱，昨再沽10伙，重陽節長假共沽21伙。另外，嘉華、會德豐地產及中國海外合作的啟德海灣於過去3日錄得6宗成交，共套現逾3,400萬元。至於中洲置業旗下火炭星凱·堤岸及九龍建業旗下將軍澳海茵莊園昨亦沽出4伙及6伙，分別套現逾4,093萬元及逾3,500萬元。

天璽·天提價添食149伙 Blue Coast II收逾4千票

發展商趁旺加快推盤部署



●新地雷震(左)及胡致遠公布天璽·天 Cullinan Sky 最新銷售消息。



●長實趙國雄(中)表示，集團正檢討樓盤售價，但「加幅不可太急」，避免不利房地產市場長遠發展。

施政報告前夕 周末二手轉靜

香港文匯報訊(記者 曾業俊)新盤熱賣，搶去二手市場客源，剛過去周六日(10月12至13日)，各大代理十大屋苑二手市場成交均重回單位數(見表)。代理認為，市場憧憬即將公布的新一份施政報告將有振興樓市措施，相信可為市場帶來助力，令二手成交趨中向好。

代理盼新刺激措施出爐

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑解釋指，減息後利好因素湧現，發展商積極推盤下，一手市場明顯回暖，二手市場睇樓量也活躍，惟因筭盤開始減少，加上部分業主反價，買家的議價難度增加，以致二手

成交量未見大幅增加。隨著新一份施政報告即將公布，市場憧憬將有振興經濟及樓市等措施，相信可為樓市帶來新一波助力。

至於美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，全城期待特區政府本週公布的施政報告將配合中央的「救市」政策，倘若積極提出提振樓市及協助市民置業的措施，相信有助樓價加速止跌回穩，同時有助市場消除不明朗因素，重振整體交投氣氛，令樓市恢復「健康」。

嘉湖兩房7年賬面蝕9.2%

雖然市場氣氛轉好，但仍有蝕讓成交。中原地產伍耀祖表示，天水圍嘉湖山莊麗湖居5座高層E室，面積446方呎，兩房間隔，議價

後以375萬元易手，呎價8,408元。原業主於2017年5月以412.8萬元購入單位，賬面蝕37.8萬元或9.2%。

各代理十大屋苑成交

代理	周六日宗數 (按周變化)	連同 重陽節假期*
中原地產	9宗(-2宗或18%)	12宗
美聯物業	9宗(-2宗或18%)	14宗
利嘉閣	8宗(-2宗或20%)	10宗
香港置業	5宗(-6宗或54%)	9宗

*10月11至13日

大行透視

恆生銀行財富管理首席投資總監 梁君群

東盟股市受惠雙重利好

第三季環球股市造好，MSCI世界股市指數全季錄得6%升幅，與此同時，東盟股市從同儕中突圍而出，MSCI東盟指數全季升18%。憧憬美國將下調利率、美元走弱、東盟地區央行採取寬鬆貨幣政策等利好因素，第三季總共有高達53億美元的外圍資金淨流入東盟股市。

留意菲律賓馬來西亞泰國

聯儲局展開減息周期，美元或在未來呈現易跌難升格局，令過去數年囤積於美元資產的資金流出，而一直被環球資金低配的亞洲

新興股市便會是其中一個受益者。觀察2022年美國開啓加息周期後直至今年上半年，外資已連續兩年流出東盟股市，總金額超過130億美元。筆者認為第三季資金回流只是剛開始，未來兩年聯儲局持續減息和寬鬆政策將繼續支持資金回流東盟市場，尤其以菲律賓、馬來西亞和泰國等過去兩年最被機構投資者低配的股市或最爲受惠。

製造業旅遊業發展態勢好

除了資金流向將帶來利好，東盟市場亦不

乏基本面的支持。製造業、旅遊業、天然資源及相關基礎建設投資是東盟的主要經濟動力。東盟區人口的年齡中位數約30歲，遠低於亞洲其它地區，人口紅利爲製造業提供龐大增長潛力，所以雖然環球經濟正在放慢，東盟地區的製造業指數卻已經連續9個月處於50以上的擴張水平。

此外，環球商品價格隨着中東局勢緊張而再度升溫，亦有利於東盟區的天然資源行業。東盟經濟的基本面正在轉強的另一個原因，除外資繼續投入當地製造業外，市場亦預期當區的旅遊業收入將很快復甦至疫情前水平。總括而言，筆者認為資金回流亞洲及多元化的基本面將雙利好東盟股市未來的發展及表現。(以上資料只供參考，並不構成任何投資建議。)

投資理財

責任編輯：王里



宋清輝 經濟學家

多元化投資策略至關重要

10月12日上午，國務院新聞辦公室舉行新聞發布會，財政部部長藍佛安介紹，圍繞穩增長、擴內需、化風險，財政部將在近期陸續推出一攬子有針對性的增量政策舉措。在化解地方債風險方面，擬一次性增加較大規模債務限額，置換地方政府存量隱性債務，加大力度支持地方化解債務風險。對此，我認為，這是近年來出台支持化債力度最重要的一項措施，不但是一場「及時雨」，同時也使A股市場充滿想像空間。

此前，10月8日，國務院新聞辦就曾以「系統落實一攬子增量政策，扎實推動經濟向上結構向優、發展態勢持續向好」爲主題召開新聞發布會。國家發展改革委主任鄭柵潔在會上表示，針對當前經濟運行中的新情況新問題，中國將在有效落實存量政策的同時，圍繞加大宏觀政策逆周期調節、擴大國內有效需求、加大助企幫扶力度、推動房地產市場止跌回穩、提振資本市場等五個方面，加力推出一攬子增量政策，推動經濟持續回升向好。

對此，我認為，以上這些政策的效果預期是非常積極的，但是落地需要一個過程，這也是很多市場投資人士認爲近日A股回調與「一攬子增量政策」力度未及預期有關的原因所在。

全球股市皆可說是「政策市」

關注到，最近幾天以來，A股的確出

現了寬幅震盪之勢，此舉讓不少投資者認爲目前的市場是「政策市」。那麼，究竟什麼是「政策市」？一般而言，政策市具有以下三個方面的特點。第一，市場遇到政策的調整，將會直接影響到市場的情緒和走勢；第二，相關機構釋放出來的經濟政策信號會對市場產生重要影響；第三，市場的情緒和信心會直接受到政策調整的影響。一般來說，政策的支持力度越大，市場投資者信心也就越強。

根據以上三個特點，從目前的市場情況判斷，A股市場在一定程度上也有「政策市」的影子。事實上，當前全球股市無一例外地都可以說是「政策市」。也就是說，無論美股還是A股都是「政策市」的一部分，例如美股市場風向主要看美聯儲的利率政策和「口風」。

針對現階段A股市場是否存在過熱的問題，我認爲是客觀存在的現象。首先是一系列重磅利好政策改變了投資者對市場的預期，進而大大增強了他們的信心，使得他們敢於投資，有信心去投資，這一點從新股民集中開戶、跑步入市等現象既可以看出來。其次的表現則是在市場情緒高漲背景下，槓桿資金和個人投資者的交投熱情顯著提升。但是與此同時，這也引起了監管部門的關注，他們擔心銀行信貸資金進入股市被套後，出現無法回收的風險。

當前，市場投資者對於內地下一步的財政政策加碼都抱有很大的期待。特別是近日來，官方一系列

行動傳遞出來的積極信號，在一定程度上有助於提振市場信心，為經濟發展注入強大活力。

化債工作已取得成效

在上述官方一系列行動當中，我認爲關於防範化解地方債務風險別值得關注，因為這是當前中國的一項重要任務，事關中國經濟社會發展和財政安全。當前，中國正在面臨地方債化解的難題，例如亟需重組不良債務，並將利率降至通脹率及名義增長率以下。未來，只有地方債得以解決，中國經濟活力才能夠得以進一步釋放，A股才能夠有望行穩致遠。好消息是，藍佛安10月12日表示，地方債務風險整體緩解，化債工作已取得階段性成效。在此背景下，A股仍然具備相當程度上的吸引力。

與之相對，港股上周亦出現回調行情，我認爲或主要與科技股與房地產板塊影響等因素有關。特別是科技板塊和房地產板塊的波動對港股整體市場產生了較大影響，尤其是科技股和房地產股的跌幅較大，從而導致市場情緒急劇變化。總體來看，港股未來的走勢總體上將持續保持向上趨勢，但短期內可能會出現反覆震盪。

別把雞蛋放同一個籃子

事實上，我認爲，投資者不必每日過度關注股市波動，在當前瞬息萬變的資本市場，多元化的投資策略依然至關重要。也就是說，投資者應減少對單一市場的過度依賴，去進行分散投資，不要把雞蛋放到同一個籃子裏。

作者為經濟學家，著有《中國韌性》。本欄逢周一刊出。

金價短線料呈喘穩

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元上周繼續探高走穩，美國勞工部上周四公布的數據顯示，9月消費者物價指數(CPI)環比增長0.2%，同比上漲2.4%，爲2021年2月以來最小的同比漲幅。勞工部其他數據還顯示，前一周美國初請失業金人數躍升，部分原因是受到颶風海倫和波音工人罷工影響。美元指數觸及8月15日以來最高103.17，隨後則窄幅徘徊於103水平附近。

美降息25個基點概率近90%

另外，美聯儲公布的9月政策會議紀錄顯示，大多數決策者支持9月降息50個基點，但不會承諾未來以任何特定步伐降息。除了亞特蘭大聯儲總裁博斯蒂克認爲11月或需按兵不動外，包括芝加哥聯儲總裁古爾斯、舊金山聯儲總裁戴利在內的多位美聯儲決策者都暗示將繼續降息，因爲通脹降溫，就業市場保持強勁但有惡化風險。CME FedWatch Tool顯示，交易員押注美聯儲在11月7日的下一次政策決定中降息25個基點的概率接近90%，按兵不動的概率接近10%。

倫敦黃金上周先跌後回升，在周四跌見至2,603美元，自9月26日觸及2,685美元的紀錄高位後，一路反覆回跌，至今終爲探試著2,600美元這個重要的技術關口，一方面爲延伸自8月的上升趨向線位置，另一方面是近月累計214美元漲幅的38.2%調整幅度；同時也是25天平均線目前位置，在9月上旬的一段整固行情亦是在25天平均線獲見支撐。故此，需慎防若金價下破此區，在技術面上將告明顯轉弱。倘若進一步擴展50%及61.8%的幅度將爲2,578及2,553美元。其後較大支持位爲2,530以至2,500美元關口。然而，隨着金價的反彈，目前圖表可見RSI及隨機指數展現着初步回升，或許此種金價可守住支撐而重新上揚。當前阻力預佔在2,672美元，下一級將指向2,685美元，其後指向2,700美元關口以至2,750美元。

倫敦白銀方面，由10月4日的高位32.95美元到上周二低位觸及30.10美元，跌幅2.85美元，三個交易日累計下跌約8.6%，暫且勉力守住30美元這個心理關口，包括周三的低位30.20美元，到周四日低30.35美元後更已出現顯著回升。再者，鑑於RSI及隨機指數已自超賣區域上揚，預示着銀價下跌動能正爲減弱；較大支持位預佔在100天平均線29.78及29.30美元。阻力位預料爲31.65及32美元，下一級阻力會看至32.50及32.70美元。

本周數據公布時間及預測

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
15	歐盟	6:00PM	8月歐元區工業生產#	-	-2.2%
	德國	4:00PM	9月批發物價指數#	-	-1.1%
16	英國	4:00PM	8月失業率	-	4.1%
	英國		9月消費物價指數#	-	+2.2%
	美國		9月生產物價指數(輸出)#	-	+0.2%
17	美國	9:30PM	9月進口物價指數(減除能源)-	-	-0.1%
	澳洲	9:30AM	9月失業率	-	4.1%
18	日本	7:50AM	9月貿易盈餘(日圓)	2376億	6952.9億
	歐盟	6:00PM	9月歐元區協同化消費物價指數(修訂)+1.8%	+1.8%	+2.2%
	美國	9:30PM	8月歐元區貨物貿易盈餘(歐元)-	-	212億
	美國	9:30PM	截至前周六的首次申請失業救濟人數	27.0萬	25.8萬
10:15PM	美國	9月零售額	+0.2%	+0.1%	
		9月工業生產	-0.1%	+0.8%	
		9月設備使用率	77.9	78.0	
11:00PM	美國	8月商業存貨	+0.3%	+0.4%	
18	英國	4:00PM	9月零售額#	-	+2.5%
	美國	9:30PM	9月建屋動工(單位)	135.0萬	135.6萬

註:#代表增長年率

有關規劃許可申請的通知

現特通知新界元朗丈量約份第106約地段第428號及第431號的擁有人，本公司計劃根據《城市規劃條例》第16條，於上述地段之部分申請規劃許可，作「擬議臨時商店及服務行業(五金雜貨及建築材料零售店)連附屬設施及臨時公眾停車場(貨櫃車除外)」(為期五年)及相關填塘工程。

達一有限公司

2024年10月14日