

投資者入市信心顯著增



地產透視

整體樓價穩步向上，市場接連錄得多宗投資者短炒獲利個案。地產代理表示，近期有投資者增持單位作收租用，一方面賺取穩定租金回報，同時為資產增值。而樓市重拾上升動力，投資者入市信心顯著增加。

中原地产玫瑰山分行經理霍栢雄表示，分行最新錄火炭新晉屋苑星凱，堤岸5座高層G室交易，單位實用面積347平方呎，一房間隔，日前議價後以645萬元獲承接，實用呎價18,588元。新買家為投資者，見屋苑環境舒適，位置方便，單位高層開揚，即決定購入單位投資收租，料可享3.9至4.1厘租金回報。原業主持貨2年，現轉手賬面仍須蝕30萬元。

中原地產馬鞍山迎海御峰分行資深區域營業經理胡耀祖表示，近期大市氣氛正面，馬鞍山區10月份暫錄16宗二手成交，其中天宇海最新錄1B座中層A室交易，單位實用面積787平方呎，三房套間隔，議價後連租約以1,053萬元易手，實用呎價13,380元。新買家為投資者，見單位間隔合



■馬鞍山天宇海三房戶獲投資者以1,053萬元連租約承接。 資料圖片

用，價錢合理，即決定入市單位投資收租，料可享3.3厘租金回報。原業主持貨16年，是次轉手賬面獲利391萬元或59%。

美聯物業大埔林海山城分行高級營業經理蔡潔雯表示，該行最新促成上然6座低層C2室交易，單位實用面積301平方呎，一房間隔。單位以415萬元放售，獲用家議價15萬元以400萬元承接，實用呎價13,289元。原業主持貨1年3個月，賬面獲利44萬元，升值12.4%。

另外，地產代理消息指，將軍澳日出康城亦錄短炒獲利個案，成交單位為PARK SEASONS第2B座中層G室，實用面積335平方呎，一房設計，成交價550萬元，呎價16,418元。投資者今年

1月以521.6萬元買入，僅8月升值5.4%。

杏花邨兩房短炒賺逾32%

港島大型屋苑杏花邨新近亦錄得短期轉售成交，投資者持貨僅15個月賬面賺逾180萬元。世紀21物業(杏花邨)助理區域董事鄭智鐘表示，市場最新錄得杏花邨41座低層04室交易，單位實用面積547平方呎，兩房間隔，業主於上月中才放盤求售，原叫價800萬元，再於上月底減價至770萬元放售，最終稍微議價下，以766.8萬元售出，實用呎價14,018元。該名投資者於去年6月才以580萬元購入單位，持貨僅15個月便轉售，賬面獲利達186.8萬元，期間已急速升值逾32%，升幅明顯跑贏大市。

李小龍活在當下的精神



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

一代巨星李小龍逝世53年仍然受人景仰！其哲學和奮鬥精神仍然活在當下，本文就談論他的奮鬥精神：

1)了解自己：聞說李小龍電影《死亡遊戲》原本的故事構思，主角打敗多個高手登上塔頂之後得到的瑰寶就是「了解自己」四個字！一切命運掌握在自己手中，正好也是「我命由我不由天」！

2)以小勝強：李小龍雖身經百戰，但其實也用其他方法印證其武術，例如表現寸勁！閉目竊手！一腳將手持腳靶的大隻佬踢飛等，無不使當年的西洋拳師目瞪口呆，這些真功夫是市場印證和高明的推廣，他在空手道和西洋拳擊為主的西方國家中，發揮了中國功夫優勢的一面！亦是實踐其哲學上「術」的層面。

3)每個人也都有其長處：每個人的優點和缺點都不同，身高的人善用其手長腳長的優勢，矮小而胖的人則埋身摔跤更有利，瘦削的人適宜中門密襲，選擇合適自己的打法，可以弱勝強，天生我才必有用！只要找到自己特性，甚至可將弱點變成優點！

人人平等的哲學

筆者22歲出來闖，最初是窮光蛋小本創業，最後連小成果都輸光了，便去沒有人經營的山上工廠派報紙，天無絕人之路！上天給了你生命，這些就是本錢。「我捱過」也是本錢，這是人人平等的哲學！也是現在香港最需要的！

4)練拳也練功，自我茁壯成長：李小龍教懂我們成長的過程是要不斷苦練，我們學習他的時候，也應參考《易經》的乾卦中的「亢龍有悔」道理：「成功後要識收」。李小龍的崛起正配合到當時即將起飛的香港，七十年代香港正處「見龍在田」的階段！八十年代是「終日乾乾/或躍在淵」和九十年代前期的「飛龍在天」！可以說是大都會興起的人們在精神力量上的追求！

以上只是筆者作為李小龍迷的分享，內容只供參考，一切詮釋應以李小龍的家人或朋友的表述為依歸。

人行連續23月增持黃金

美元走強及全球主要金融資產價格下跌，拖累中國外匯儲備規模回落。國家外匯管理局昨公布，截至2026年9月末，中國外匯儲備規模為34,003億美元，較8月末下降381億美元，降幅為1.11%，但仍連續第六個月保持在3.4萬億美元以上。同時，9月末黃金儲備增至7,747萬盎司，較8月增加74萬盎司，央行已連續23個月增持黃金。

外匯局解釋本月外匯儲備規模小幅下降的原因，稱9月受全球宏觀經濟環境、主要經濟體貨幣政策等因素影響，美元指數上漲，全球主要金融資產價格總體下跌。匯率折算和資產價格變化等因素綜合作用，當月外匯儲備規模下降。

華福證券首席經濟學家管濤向本報表示，9月外儲下降主要反映匯率折算和資產價格變化帶來的負估值效應。當月美聯儲加息預期強化，推動美元指數止跌回升，累計上漲2%至101.5。非美元貨幣漲跌互現，歐元、英鎊兌美元分別貶值2.5%和2.1%，日圓則逆勢升值

1.5%。

人民幣匯率延續偏強走勢

不過，外儲規模雖小幅回落，人民幣匯率仍延續偏強走勢。管濤表示，9月人民幣匯率延續中間價、在岸及離岸即期匯率「三價」齊升，中間價連續第十二個月升值，當月升幅由8月的0.1%擴大至0.7%；在岸及離岸人民幣兌美元一度雙雙升破6.70，全月分別升值0.2%和0.1%。

中國首席經濟學家論壇成員龐溥表示，中國外匯儲備的資產賬面價值在匯率折算和資產估值雙重作用下出現輕微縮水，屬於匯率折算與資產價格波動綜合作用下的正常現象，並非資本大規模流出所致。當前中國外匯儲備規模仍穩居全球前列，保持在3萬億美元以上的充裕水平。

展望未來，國家外匯局強調，中國經濟運行總體平穩、動能向新、結構向優，高質量發展取得新成效，有利於外匯儲備規模保持基本穩定。

凱投宏觀：人民幣被低估25%

人民幣近期持續強勢，在岸價(CNY)及離岸價(CNH)均由年初約6.99的區間，一路升值至9月底至10月初的6.70至6.71附近的近三年高位，獨立經濟研究顧問公司凱投宏觀認為，人民幣被低估多達25%，但大幅重估機率不大，最可能是未來幾年繼續小幅升值。離岸價昨晚約8時報6.7086，在岸市場昨休市，今日(10月8日)復市。

凱投宏觀報告指出，將國際貨幣基

金組織的彈性參數應用於其對經常賬戶餘額的估計後，人民幣匯率的錯位幅度約在25%；若將中國的黃金進口視為金融資金而非貿易資金流動，低估幅度將提高至約30%。

報告表示，儘管人民幣兌美元一度觸及2022年以來最強水平，但從實際貿易加權匯率來看，仍接近十多年來的最弱點位。中國的實際有效匯率仍然異常疲軟，目前比2022年初低約15%，僅略高於約10年前的低點，部分原因在於近年中國的通脹遠低於其他地區。

未來幾年續小幅升值

對於人民幣持續疲軟的原因，報告不認同主要是中國長期管理匯率的結果這種觀點，稱疲軟和貿易順差主要反映中國內部發展不平衡以及經濟放緩。凱投宏觀基準預測是未來幾年人民幣還會進一步小幅升值；若美國經濟放緩幅度明顯大於其預期，且聯儲局大幅減息，人民幣才可能出現更顯著升值。



■人民幣近期持續強勢。 資料圖片