

世宙單日收1400票股災後最勁

滿名山CAPRI登峰三盤單日賣140伙

新盤海量殺入市場攤薄客源，長實（01113）元朗世宙低開10%搶盡風頭，單日勁收1400票超額近5倍，不僅為今年八月股災後最勁膺收票王，亦扯散昨日交鋒的三盤銷情。其中份屬新界西北區的嘉里（00683）滿名山首當其衝，全日賣近25伙，較首輪單日賣200伙「跌WATT」，佔昨日推售110伙的21%，表現較遜色。連同會德豐地產將軍澳CAPRI及九建（00034）處男登場的香港仔登峰・南岸，三盤單日賣140伙。

大公報記者 梁穎賢

世宙低開10%兼提供80%一按橫掃新盤市場，昨首日開放示範單位群情洶湧，排隊人龍橫跨三層商場極度墟冚，有心急睇樓客甚至早兩小時到場等開門。長實執董趙國雄表示，近日樓市略為轉慢，但世宙睇樓場面墟冚，示範單位十一時開門，有買家提早兩小時即九時已到場排隊，首三小時已有2000人參觀。收票情況同樣理想，首三個小時已錄得超額認購，集團積極研究加推回應市場需求。

峻巒錄逾5000參觀人次

長實罕有為旗下新盤提供一按的原因，趙國雄笑言因為「公司幾乎水浸」，全賴今年賣樓提早達標又只入得一幅地，「擺咁多錢係公司做咩，不如放响出去幫吓人。」

面對銀行接連削減按揭成數，首期不足的買家買樓不是靠「父幹」便要向財仔埋手，長實睇準置業者首期不足但是供得起的事實，順勢推出80%一按兼低價號召，打動不少買家芳心，有買家直言因此情傾該盤。盧先生原住屯門，儲了五至六年首期，碰巧世宙價錢合理，又食其交通方便及有80%一按，三大因素湊合下萌生置業大計，打算借足80%買兩房，預算400萬至500萬元，計劃兩年後作結婚愛巢。雖然擔心未來樓價有下調壓力，但因有迫切需要亦無法。

另任職學校實驗室教師的蒲先生，無獨有偶聯中樓盤開價合理，又近西鐵站交通方便，連入兩票屬意三房戶，並同時借盡發展商提供的80%一按。蒲現時租住水圍嘉湖山莊一伙三房單位，七月續租時被業主加租逾10%，由原來約1萬元加至近1.2萬元，租金開支大，亦是促使他買樓的原因。

市場消息指出，世宙收票反應踴躍，全日收1400票，相對首批238伙超額近五倍，有多組大手客擬買入兩伙。

元朗大戰另一主角新地（00016）峻巒1A期，現樓及設於環球貿易廣場的示範單位雙邊同步開放，據消息指出參觀反應不俗，不少為新地「粉絲」。新地代理業務部總經理張卓秀敏指，峻巒參觀反應非常理想，截至下午四時錄得逾5000參觀人次；大部分有興趣買家更即場登記前往現樓參觀，主要來自元朗及屯門區換樓客。

另有指峻巒屋苑內的保育區，部分維修費用由買家分擔，並由管理費支付，但據市場消息指出，峻巒每呎管理費只3.98元，與每呎3.93元的世宙相若，平過設施較少的鑽石山單幢樓鑽嶺，該盤每呎只收5元。以峻巒住客會所多達70項設施而言，發展商沒有開天殺價，收費亦見公道。

CAPRI再沽70伙

面對世宙來勢洶湧，昨日火併的三盤銷情各有差異，份屬新界西北區的屯門滿名山昨次輪開賣首當其衝，未能延續首輪氣勢，有指昨日只沽近25伙，佔昨日可供發售110伙的21%。



▲世宙群情洶湧，排隊人龍大打蛇餅，趙國雄（左）稱積極研究加推回應市場需求。旁為高級營業經理何家欣



▲黃光耀稱CAPRI兩輪累賣370伙

至於昨日次輪開賣的會地將軍澳CAPRI，未受元朗戰正面吹襲表現最出色。會德豐地產常務董事黃光耀表示，CAPRI昨日發售111伙，買家出席率80%，首小時賣逾半數單位，大部分為首輪向隅客，截至晚上六時已沽出70伙，佔昨日111伙的63%，兩輪共賣370伙單位，佔可售單位（419個單位）逾88%，套現逾31.5億元，其中1房及4房標準單位售罄。

CAPRI昨日售出單位接連創新高，其中一座八樓A室天池屋，面積1714方呎，成交價4275.8萬元創新高



▲峻巒1A期示範單位參觀情況熱烈

。另一座八樓B室，面積1144方呎，成交價2879萬元，呎價25167元創項目新高。另三組客人買兩伙，其中一組以逾四千萬購入一個特色單位及一個標準單位。

另九建香港仔登峰・南岸昨日「晒冷」盡推150伙，據指約逾50組客到場，場面尚算熱鬧。登峰・南岸截至晚上九時，已售出約45伙，銷售總額超過二億元。當中有四組買家大手購入兩伙。九建市務及銷售部總經理楊聰永非常滿意銷情，銷售時間將進行至午夜12時，預計稍後時間再有成交。三盤共賣140伙。

健康村七按辣招盤輪10萬

【大公報訊】記者梁穎賢報道：多按盤居屋連環爆發，繼大角咀富榮花園驚爆「十按盤」後，北角居屋健康村驚現「七按辣招盤」，十個月狂按六次後疑頂不住長命債，以406萬元掙貨，帳面雖賺44萬元，但未坐滿辣招監（買家印花稅SSD三年期），扣除10%SSD及其他使費後，持貨兩年極速倒輸10萬元。

世紀21日昇地產執行董事黃文龍指，北角健康村二期康欣閣高層D室，建築455方呎，實用328方呎，一房望開揚景，以406萬元（自由市場價）售出，建呎8923元，實呎12378元，低市價約10%。原業主於2013年11月買入，作價362萬元（自由市場價），持貨僅兩年易手，扣除成交價10%的SSD後，帳面仍獲利3.4萬元離場。

土地註冊處資料顯示，上址孫姓買家於2013年以362萬元買入，向滙豐銀行承造一按，之後於2014年10月至今年8月的十個月內狂按六次，當中五次向財仔伸手包括亞洲聯合財務等。疑單位最終按爆煲無力償還，今年九月以406萬元賣出，持貨兩年帳面雖賺44萬元，但需吞10%SSD，連佣金和其他使費，明賺實蝕約10萬元。

此外，土地註冊處資料顯示，鯉魚涌太古城日前以2805萬元破盡屋苑新高的紫樺閣頂層複式戶樓王，買家原為同屋苑換樓客。該買家天價入市前兩天，以1100萬元賣出啓天閣低層F室三房，是次細屋搬大屋要補貼1705萬元換樓。不過，啓天閣單位於2008年5月以550萬元買入，帳面勁賺550萬元或一倍，令該名買家踏入樓王之路。

道指周升3.3% 六周以來最佳

【大公報訊】記者王嘉傑報道：由於預期美國經濟進一步改善，以及市場消化美國將會加息的情況。美股三大指數都向上，其中道指收市升91點或0.5%，收報17823點，全周累計3.3%，為近六周以來表現最好的一周。不過，港股預託證券（ADR）上周五普遍向下，但跌幅輕微。

早前歐洲央行行長德拉吉暗示會推出更多的刺激措施，以達至通脹目標，而該行的貨幣政策將會於下月三日舉行，即該行最快會於下月決定加碼量寬。加上美股在一大眾零售股業績預期，帶動美國三大指數均造好。

上周五，標普500指數升7點或0.4%，收報2089點；納斯達克指數升31點或0.6%，收報5104點。全周累計三大指數均升逾3%，其中標普500錄得今年以來升幅最大的一周。

上周五，美國零售股成為道指上市的動力，其中Nike董事會通過回購多120億美元（下同）股份，以及把季度股息從28仙提高到32仙，加上Nike將於下個月23日將股份一拆二，有關措施令Nike股價上升

5.5%，收市報132.65元，這已帶動道指上升46點。此外，其他零售股Ross Stores及Abercrombie & Fitch在業績續預期下，股價分別上升一成及25%。

另外，行業方面，醫療及科技股亦受追捧。Wedbush Securities Inc.駐洛杉磯的股票交易董事總經理Michael James表示，市場依然有上升動力，因為投資者已逐漸消化美聯儲會於未來短時間內加息，並視利率上升是因為美國經濟已足夠強勁。

美國聖路易斯聯邦儲備銀行行長布拉德表示，未來幾年，美國的失業率為跌至4%，並強調加息的步伐將取決於宏觀經濟數據，預料由於國內勞動力市場表現良好加上油價持續於低位，第四季消費者支出會持續有好表現。過去一周，象徵市場恐慌的VIX指數亦下跌近9%至15.47。

另外，ADR造價普遍低於周五收市價，其中滙控（00005）ADR折合港元計收報62.48元，較本港上日收市跌0.47元；中移動（00941）ADR收報91.52元，跌0.23元；騰訊控股（00700）ADR造好，高1.84元，報156.94元。

金及大戶押注美元升值。

美國將公布製造業、個人消費、房屋、通脹、耐用品訂單等多項經濟數據。外匯策略師認為，上述數據對息率預期有一定的參考作用，倘若表現符合或超過市場預測，即為聯儲局提供更多加息的條件，而美元匯價有望進一步向上突破。

中長線而言，隨著美國啓動加息周期，息率逐步正常化，將會吸引資金持續流入美元，從而支撐美元走強。

至於歐洲方面，歐洲央行總裁德拉吉表示，央行貨幣政策措施明顯見效，但歐元區經濟增長動力仍然疲弱，同時通脹率仍遠低於2%的目標水平。因此，在



▲美國經濟預示進一步改善，以及市場消化美息上升情況，美股三大指數都齊齊向上 美聯社

下月議息會議上，將非常仔細評估導致通脹減慢因素的力度及持續性。若認為現時政策不足以實現通脹目標，會採取必要措施，盡快提升通脹，而在評估物價穩定風險過程中，不能忽視低通脹已經維持一段時間的事實。

德拉吉又強調，如果央行認為中期物價穩定目標有下行風險，將動用職責範圍內可用的一切工具，又預計貨幣政策可能長時間保持寬鬆。另外，歐央行認為資產購買計劃是有力的、靈活的工具，因為該計劃的規模、構成或期限可以調整，以達成擴張性更強的立場。

外匯交易員指出，歐洲央行將於12月3日舉行會議，而德拉吉的言論，可以理解為加碼量寬的預告，包括進一步下調息率，以及擴大與延長購買資產計劃。由於與美國貨幣政策出現背馳，將會觸發資金進一步拋售歐元，有機會跌穿三月中兌美元1.045的低位。

銀主盤急增 樓市堪憂

羅國偉

當前樓市急轉直下，二手樓勢價幅度愈來愈狠，年底前整體樓價可能從高位累跌半成以上，尤其值得留意的是近期銀主盤數目急增至近年新高，在承接力薄弱下，個別銀主盤隨時以「驚嚇」價成交，勢必加劇現時樓價下調的速度與幅度。

經濟環境轉差

過去數月，市場上由銀行收樓接管進行拍賣的銀主盤數目不尋常地增加，由原本徘徊在五至六十個水平，穩步增加至現時的八十多個，情況實在令人關注。

據知，銀主盤不止局限於住宅，還涉及工商物業，近期數目突然顯著增加，可能與下列三個因素有關。

企業經營困難

一是近期增加的銀主盤，不少是來自中小企業持有物業，不排除與經濟大環境如外貿出口不振有關，企業經營日趨困難，出現財政問題，最終無力償債，以致物業被銀行接管。

二是金融市場動盪，股匯價商品紛紛見紅，外匯基金也出現破紀錄的季度投資虧損，加上人民幣在今年八月突然貶值，拖累個人或企業投資損失不菲，走上物業被銀行收樓末路。

三是傳聞監管當局收緊企業貸款用作投資物業，一旦嚴格執行，將會催化銀主盤湧現。如果樓市跌勢持續加劇，銀主盤數目將繼續增加，樓市面臨更大沽壓。

負資產危機增

目前銀行提供的樓按成數普遍只有五、六成，表面上十分健康，但近年地產商為催谷新樓盤銷情，紛紛提供高達八成半至九成的按揭，一旦經濟急速惡化，資產價格下跌兩、三成的可能性不低，便會催化成為負資產危機，造成物業斷供個案迅速增加，銀主盤數目也會隨之上升。

特稿

陳德霖寄語 學生「智仁勇」助成功

【大公報訊】記者王嘉傑報道：香港金融管理局總裁陳德霖昨日出席中文大學商學院碩士學位課程畢業典禮時，發表了一篇以「火車旅程」為主題的講辭，提醒學生畢業後在社會上並非一帆風順，當中會遇到很多挫折及競爭。同時指出要在社會上取得成功，必須要具有「智、仁、勇」三種德行。

陳德霖表示，畢業的學生就好像持有一張火車票讓他們踏入社會，並帶領他們到「成功站」。不過，拎有的車票沒有月台或列車編號，而且月台和列車沒有前方向的明確標示，而且當學生成功進入車廂，亦會發現車廂企滿了人，要找到座位需要不斷與其他人競爭，偶然還會被推下車，萬一被推下車便只懂自怨自艾，只會離成功站愈來愈遠。寓意要到達「成功站」的道路並不明顯，而且社會上每個人都想到達該站，自然競爭大，一不小心還會被淘汰。

不過，陳德霖又指出，要在車廂內取得成功，並非單靠孔武有力或聰穎過人，而要具備領導才能。他以孔子所提倡的君子精神，即具有「智、仁、勇」來指出領導者該具有什麼的特質。當中智是指追求智慧，並且時常保持虛懷若谷的心態；仁則是取之有道，要急公好義，樂施援手；勇則要勇於承擔，敢於面對挑戰，敢謀斷。陳德霖總結出，「智」、「仁」、「勇」三個字應作為前往「成功站」的座右銘，並認為成功的定義應該超越物質，會令人生變得豐盛有目標、有樂趣，活得有意義。

油價守40美元 黃金成避險所

【大公報訊】美國下月加息幾乎成定局，市場焦點轉向石油市場數據，受到美國原油庫存持續上升所拖累，國際油價一度失守40美元關口，在低位有買盤支持下，勉強於40美元以上收盤。紐約期油上周五一度跌至最低38.99美元，創今年八月中以來新低，收報每桶40.39美元，單日半個百分點，全周計累跌近0.9%，已連續三周錄得跌市。

歐洲央行暗示再加碼量寬，加上巴黎及西非恐襲陰霾刺激歐洲油價上揚，倫敦布蘭特期油單日漲1.1%至44.66美元。

美國能源資訊協會（EIA）公布，美國上周（11月13日止）原油庫存按周增幅明顯收窄至不足30萬桶，但已連升八周，總數增至約4.873億桶，較過去五年平均值高出一億桶。

期內，汽油庫存按周轉增逾100萬桶，至總數約2.143億桶，市場預期則為減少37萬桶。最新數據觸發油價一度失守40美元水平。其後，美國油田服務商Baker Hughes最新統計顯示，活躍的油井數目減少10個，總量降至564口創五年新低，刺激油價低位反彈。不過，分析師相信，除非美國庫存出現明顯下跌，否則國際油價將繼續尋底。

國際金價好淡爭持，市場一方面憂慮美國加息，同時歐央行有意加碼量寬，加上恐襲事故令資金流入黃金避險，對金價帶來正面刺激。紐約期金上周五收報1076.3美元，單日微跌0.1%，而全個星期跌幅不足半個百分點。

事實上，金價從10月中高位1191.7美元起計，至今累積已下跌近一成。白銀期貨上周五收報14.126美元，單日下跌近1%，鉑金亦跌0.3%至855.9美元。