

# 美數據大跌眼鏡 未擺脫疫情困境

# 「收水」憂慮紓緩 港科技股望反彈

美國8月非農職位增長僅23.5萬，遠遜經濟師預期的75萬，令市場大跌眼鏡。美銀認為，有關數據反映當地經濟前景，在新冠肺炎疫情下仍有很大的不確定性，估計聯儲局將不可能在本月的議息會議上，宣布啟動減少買債的計劃，並料可能在11月才宣布「收水」。此消息令美國科技股向好，納指再升0.2%，分析師相信，消息有助本港科技股今日繼續反彈。

●香港文匯報記者 周紹基

在美國上市的港股預託證券(ADR)各自發展，騰訊(0700)及阿里巴巴(9988)的ADR分別上升0.5及0.3%，市場料有助今日科技股的氣氛。ADR指數預示，今日港股料可輕微高開約7點。

## 憧憬人行年內或再「降準」

第一上海首席策略師葉尚志表示，港股已反彈兩周，估計本周市況轉趨反覆整固。市場對聯儲局收水的憂慮，突然出現紓緩，加上憧憬中國人民銀行在今年內有機會再次「降準」，是港股賴以反彈回升的主要因素。他指，26,800點目前是恒指中短期反彈的阻力位，呼籲投資者要繼續注意追高風險。

技術上，葉尚志指出，恒指從24,581點低位，回升至上周四盤中高位26,359點來計算，反彈幅度已有近1,800點，相信在未有進一步利好消息出現前，恒指要升穿26,800點有相當難度。相對於科技股，他直言，更看好基建股和再生能源股，因為有國策的支持，有望成為資金的流向目標，股民可以密切關注。

此外，港交所(0388)近日再次成為

大市焦點，有投資者擔心中央設立北京證券交易所，會對港交所帶來影響。信誠證券聯席董事張智威認為，事件對內地的交易所影響更大，而本港金融市場一些獨有優勢仍未有改變，包括聯匯系統、外匯沒有管制及資金自由進出等，相信港交所地位不會被內地交易所取代。

## 北交所無改港交所優勢

至於港交所股價方面，消息出現至今，其實該所的跌幅並不顯著，反映投資者也認同消息對港交所影響不會太大，他個人認為，如果港交所跌至100天線(477元)左右，投資者可考慮伺機吸納，因為隨着踏入第四季這個IPO傳統旺季，港交所所有望重上500元。

## 恒指預料25800點上落

大市方面，港股在四連升後，上周五回吐並失守26,000點大關，他相信，恒指將會先在25,800點這個保力加通道中軸線附近上落，若在未來3個交易日，港股能夠成功企穩，後市便有望上試26,700點，否則指數將要再下試25,000點水平。



●港交所近日因北交所再次成為大市焦點，專家認為，本港金融市場一些獨有優勢仍未有改變，相信地位不會被內地交易所取代。

## 本港ADR上周五表現

股份	美國收報(港元)	較上周五港股變化
中石油(0857)	3.54	+0.55%
騰訊(0700)	490.47	+0.51%
國壽(2628)	13.52	+0.47%
友邦(1299)	93.07	+0.39%
阿里巴巴(9988)	165.44	+0.33%
建行(0939)	5.66	-0.15%
美團(3690)	244.30	-0.20%
滙控(0005)	41.36	-0.22%
中石化(0386)	3.88	-1.13%

# 平安眾高管A股回購股份



香港文匯報訊(記者 殷考玲)為向市場表達對公司前景有信心，中國平安(2318)管理層近期頻頻回購股份，單是董事長馬明哲於上周五(9月3日)就增持4萬股中國平安A股，平均作價51.84元(人民幣，下同)，涉資207.36萬元。增持後，馬明哲持有中國平安約184.32萬股。

## 馬明哲孫建一謝永林增持

在8月27日至9月3日，中國平安連續6個交易日回購公司A股股份，合計回購約5,490萬股，合計斥資約27.68億元。與此同時，有多位高級管理層從二級市場買入公司股票。根據上海證券交易所最新披露信息顯示，由8月27日至9月3日，中國平安有7位高管、合計8次買入該公司股份，涉資約922.363萬元。

多位增持的高級管理層之中，包括董事長馬明哲，他合共持有中國平安A股184.3161萬股，以上周五中國平安A股收市價51.71元計算，市值約9,531萬元。除馬明哲外，平安創始元老、中國平安監事會主席孫建一，亦在8月27日增持10萬股中國平安A股，平均價格51.58元，涉資約515.8萬元。此次增持後，孫建一持有公司499.13萬股A股，市值約2.58億元。此外，中國平安總經理、聯席首席執行官謝永林亦於同日增持9,800股公司A股股票，平均價格51.86元，涉資約50.82萬元，手上公司A股股數增至約46.3055萬股。

## 市場料原始股資金再投入

有業內人士分析認為，中國平安多名管理層斥資入股，如此大手筆背後，除拿出工資之外，有可能還拿出早先已兌現的原始股資金，重新再從二級市場買入公司股票。通常來說，高管通過增持公司股票，與公司利益高度捆綁，也是看好公司發展前景的一大信號。

# 3新盤推售理想



●新地雷霆(左)及胡致遠介紹Wetland Seasons Bay第1期加推的123伙單位。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)踏入9月，發展商大舉推盤，單計過去周末已有3個新盤推售單位，刺激周末一手成交錄得約579宗，為逾2年多以來最旺周末。成交量佔比例最多為新地天水圍Wetland Seasons Bay第1期，上周六發售的

285伙沽清，發展商打鐵趁熱，昨日公布原價加推123伙，最快本周末盡推餘下逾250伙單位，當中逾200伙以價單形式發售。

## Wetland加推 或周末盡沽

新地副董事總經理雷霆表示，

# 周末逾2年最旺

Wetland Seasons Bay第1期上周六進行第三輪銷售，以價單形式發售的285伙全數沽清，另以招標形式售出共15伙。當中，招標售出的別墅WV6的5至6樓A複式單位，造價達1,768萬元，為項目迄今最高成交金額。經過3輪銷售後，該盤已套現逾60億元。至於新地下個推售的新盤為元朗站上蓋The YOHO Hub。

第三輪銷售的客源主要來自屯門、元朗及天水圍，佔約50%，其餘45%來自新界其他地區及九龍，餘下5%來自港島區。有見反應理想，發展商昨日宣布加推第7號價單，涉及123伙，最高折扣約17.5%，折實平均呎價為15,975元，較價單第6號有約3%加幅。不過，雷霆指，由於今批單位的樓層、景觀及坐向更佳，同時包含19伙全期數最優質的特色戶，故屬原價加推。

連同新推的123伙，項目價單單

位已全數公布，並有機會於本周末進行尾輪推售，盡推餘下所有單位，涉及約250伙，當中逾200伙屬價單單位。新推的123伙，價單計總市值近10億元，折實售價由448.53萬元至930.9萬元，折實呎價由14,215元至19,180元。入場單位是第5B座1樓B7單位，面積271方呎，屬開放式間隔，折實價448.53萬元。

## 周六日579成交 今年最好

值得留意是，9月新盤推售浪接浪，過去周末3大新盤推售，分別為新地天水圍Wetland Seasons Bay第1期、嘉里與信置等黃竹坑填海及恒地啟德THE HENLEY III，推高周六日一手成交量去到579宗，除是今年一手銷情最好的周末，亦是2019年5月首周錄得1,117宗一手成交後，逾2年一手成交最旺周末。當中，3個新盤佔過去周末一手銷售量約94%。

# 業主企硬拉鋸 8月工商舖成交少12%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)今年工商舖交投氣氛比去年顯著回升，不少投資者趁勢沽貨套現，惟隨着市場活動頻仍，近月出現買賣雙方拉鋸局面，影響成交表現。中原(工商舖)資料顯示，8月工商舖市場錄得約549宗買賣個案，涉及金額約94.48億元，對比7月分別減少約12%及35%，不過較2020年8月數字就有明顯改善，分別增約60%及36%。

## 上月549成交 逾億個案減

據中原(工商舖)統計，8月市場共錄得約549宗工商舖買賣成交，對比7月輕微減少約12%，惟較去年同期見明顯改善，按年多出約60%。總成交金額方面，8月共錄得約94.48億元，按月下跌約35%，對比去年同期見升幅，遞增約36%。而在工商舖範疇中，商舖表現最為平穩，宗數錄得154宗，與上月相若。

中原(工商舖)董事總經理潘志明指出，8月工商舖成交宗數及金額對比7月均下跌，主要原因是7月錄得多宗工商舖大額成交，例如葵涌中央工業大廈全幢、葵涌瑞康工業大廈全幢、粉嶺葉氏化工大廈全幢等；商廈就有多個核心區指標商廈全層樓面成交，例如中環中心及統一中心；舖位方面就有油麻地窩打老道40號地連1樓及2樓的巨舖成交。反觀8月，逾億元交易相對減少，因而令按月表現有所回落。

## 租務旺季有利交投向上

中原(工商舖)預測，市場氣氛好轉，的確令不少業主趁勢將物業推出市場，令市場上優質盤源增加。而不少業主看好工商舖前景，特別是舖位市場，個別業主收窄議價幅度，加上踏入租務旺季，預料吸納情況將會持續好轉，帶動工商舖成交量走勢穩步向上。

潘氏認為，工商舖市場已踏入復甦階段，不少業主，包括資深投資者、發展商、大型集團及老字號店等都趁勢將旗下物業推出放售，足見業主看好市況。由於市況轉強，不少業主心態較強，在議價空間上已較前收窄，因而加長洽談買賣過程。隨着市場投資氣氛轉濃，準買家心態亦轉積極，預料工商舖市場交投氣氛持續起勁，有意入市的買家會加快落實決定。



●有代理指，不少資深投資者、發展商、大型集團及老字號店等都將旗下物業推出放售。

# 一手搶焦點 二手成交弱

香港文匯報訊(記者 殷考玲)9月首個周末，港九新界皆有新盤推售，市場焦點集中一手市場，以致二手成交轉弱，美聯和中原於剛過去的周末十大屋苑二手成交宗數按周持平，香港置業則跌25%。分析認為短期內市場仍以一手主導，或待向隅客將陸續流回，二手成交才會回升。

## 美聯:業主隨旺市轉強硬

美聯和中原於上周末兩個交易日分別錄得13宗、12宗二手成交，均為按周持平。其中，美聯屬於連續29個周末保持雙位數水平。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，港島、九龍及新界皆有全新盤推售，銷情熾熱反映置業需求未有減

退，新盤搶去部分客源及資金，相反二手因價高缺盤，成交持續橫行。他預期短期內市場仍以一手主導，二手因業主開價隨旺市轉為強硬，「筍盤」大半已被消化，相信成交會略為放緩，或待向隅客將陸續流回，二手成交才會回升。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑則表示，上周末港九新界均有大型新盤推售，其中黃竹坑站及天水圍新盤更迅速沽清。他認為9月市場焦點轉移至新盤，與此同時二手盤源減少，樓價持續於高位徘徊，業主收窄議價空間，各種因素令買家轉向一手市場覓盤。

## 「高價牛皮」轉活需盤源補充

香港置業周末二手成交則按周下

跌25%至9宗。香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽表示，新盤鎖緊部分地區購買力，加上不少業主放盤態度強硬，市場筍價盤源減少，部分地區二手樓量及成交量略為放緩，現「高價牛皮」，不過隨着一手向隅客回流二手市場覓心頭好，料盤源得以補充後，二手交投有望轉活。

相比其餘三間地產代理行二手成交宗數按周持平或下跌，利嘉閣於周末的二手成交則按周錄得升9%至12宗。

利嘉閣地產總裁廖偉強解釋，現時二手成交宗數處於低位徘徊，原因為樓價

於高位爭持，賣家近日亦調升價格，預期未來一至兩周二手市場的市況相若，而單位呎價亦不會大幅波動，短期市場焦點會集中在一手市場。

## 周六日十大屋苑二手成交

地產代理	宗數	按周變幅
中原	12宗	持平
美聯	13宗	持平
香港置業	9宗	-25%
利嘉閣	12宗	+9%

製表：記者 殷考玲