

金九失色 深圳樓盤國慶減價吸客

受多種因素影響，深圳9月樓市成交低迷，「金九」成色不足。美聯物業全國研究中心總監何倩茹表示，據該行統計，9月深圳一手新房成交3,343套，環比大跌43.2%，同比下跌31.496；二手成交1,765套，環比下跌了10.8%，同比大跌80%。趁着國慶長假期，內房企紛紛推新盤，並推出多種優惠，龍華一個新盤直降8,000元（人民幣，下同）一平方米，總價優惠60多萬；有開發商以豪裝和特價房來吸引人，動輒降價二三十萬元。

●香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

記者從深圳多家地產中介渠道獲悉，寶安京基智農山海御園、萬科都會四季花園、滿京華雲著雅庭、盛蒼城、錦順名居和山水華庭等約60個樓盤國慶期間紛紛開盤。

因恒大債務危機衝擊內地房地產市場，令開發商資金鏈更加緊張，一些開發商為去貨大幅降價。Q房網地產業務員宋斌表示，由深圳市英泰實業有限公司開發的龍華盛蒼城，共計有360套住宅，戶型為71-89平方米的2房和3房，國慶假期推出大幅度優惠，由原價每平米5.5萬元降至4.7萬元，89平米3房減價60多萬，以380萬元便可以購買大3房。

新樓均價仲低過二手

另外，光明區新盤金茂公園里，面積為89-115平米的3房住宅附精裝修，目前均價為4.7-5.1萬元，較周邊二手樓低了兩三萬元。該區中山大學附近一複式

公寓，帶裝修紅木產權兩房，原價65萬元，國慶期間推出特價49萬一套，直降16萬，降幅近三成。

貝殼系地產中介夏秋告訴記者，龍華鵬瑞·頤環府，原單價5.5-5.7萬元/平方米，折算多種優惠後降至5.1-5.2萬元左右，每平米較周边二手房價格低近兩萬元，附近有規劃中的地鐵18號線和22號線。

9月有22住宅登場

根據深圳中原地產市場監測，9月深圳共計28個項目獲批，其中20個為住宅項目，22住宅項目入市，推售面積108.9萬平方米，環比上升177.0%。寶安、龍華、光明是供應主力，三區供應面積佔比超六成，其中寶安區成交居多，佔總成交的近三成。

網籤數據顯示，截至到9月29日，萬科憑借萬科大都會、萬科都會四季花園、深國際萬科和頌軒三項目，成交金



●趁着國慶長假期，內房企紛紛推新盤，深圳部分樓盤國慶期間更推出多種優惠，因而吸引了許多買家。香港文匯報深圳傳真

額達到32.2億元，成為開發商成交金額排行榜冠軍，華潤、京基分別位列二三位。

至於公寓，9月份有4個項目獲批，合共2,773套、13萬平方米，套數環比暴漲448.0%，面積環比漲657.6%。當月全市公寓共成交919套，環比升2.7%；成交面積為5.2萬平方米，環比微跌0.6%；公寓成交均價上漲16.7%至67,005元/平方米。福田和寶安分別成交1.55和1.12萬平方米，為9月公寓成交主力。南山區成交均價128,054元/平方

米，環比升6.5%，保持全市均價最高。

一手豪宅成交按月跌87.4%

當月深圳一手豪宅成交284套，環比下滑87.4%；成交面積為3.90萬平方米，環比下滑85.8%。成交均價為105,776元/平方米，環比跌6.2%。

南山區成交面積佔比最大，為2.11萬平方米，佔全市成交的54%。南山區豪宅成交主要以華潤城潤雲一期、半山臻境為主，成交均價112,621元/平方米。

專家：深圳樓市整體依然低迷

深圳中原地產董事總經理鄭叔倫表示，整個9月份深圳新盤整體開盤去化平均超五成，與去年平均去化達八成以上的情況相比，銷售情況還是出現下行趨勢。總的來說，9月新樓市場推盤數量較多，但整體表現只可以說只是中規中矩，市場去化仍然存在一定壓力，相信年底前開發商爭相去貨情況將會愈演愈烈。

開發商買地熱情未減

他稱，9月土地市場迎來了第二批集中供地，重新上架的22宗居住用地在9月28日集中開拍，依然吸引了眾多開發商的參與，反映開發商對深圳後市還是較為樂觀。雖然市場受壓，開發商資金緊張，但是還是無阻開發商在深圳買地的熱情，一方面是深圳土地稀缺，另一方面，深圳經濟發展長期還是看好的。

另一方面，9月恒大債務危機事件引發市場眾多關注，由於新樓市場基本以預售為主，置業者受恒大事件影響，擔心物業是否會出現爛尾問題而延後入市時間，因此新樓市場整體觀望情緒較之前有所增加。

市傳政策或適當放鬆

鄭叔倫稱，總體來說，當前深圳樓市整體行情依然低迷，成交及銷售額上不去，房企和中介代理公司都在艱苦經營，三年前萬科的「活下去」口號成為了眾多公司當前的經營現狀。恒大事件爆發，保交樓的任務嚴峻，傳言政策層面或許會適當放鬆，對房企提供一定的信貸支持。若傳言屬實，房企資金緊張情況有望紓緩，市況有望扭轉。然而哪怕政策有所放鬆，「房住不炒」還是堅持執行，所以相信不會出現市場大幅升溫現象，大概率將平穩運行。

投資理財

金價短線料維持受壓

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

新冠疫情擔憂、中國經濟增長不穩、以及華盛頓提高美國政府借款上限的最後期限到來之前出現僵局，導致市場情緒謹慎，這為避險資產的美元提供了支持。此外，因對美國聯邦儲備理事會（FED）從11月開始縮減刺激的預期升溫，亦給予美元向上動力，美元指數一度觸及94.50水平，為去年9月底以來首見；其後稍為出現回吐，但美元指數在第三季錄得逾2%的漲幅。

較大阻力看至1780美元

倫敦黃金方面，金價上周終見揚升，終止了此前連續三周下跌的走勢，因美元漲勢稍緩，以及對通脹上升和經濟增長風險的擔憂，蓋過了對即將加息的押注。在技術走勢而言，金價在連日探低後，上週於1,720水平止住跌幅，並在周四出現逾四十美元的反彈，高位觸及1,764水平附近，此區正是近月下跌所形成的下降趨向線位置，換言之，亦要留意若金價接下來可向上突破，亦將扭轉這段時期的跌勢；預估其後較大阻力將會看至25天平均線1,780以至200天平均線1,802美元。不過，圖表見RSI及隨機指數剛自超買區域掉頭回落，似乎金價繼續受壓下降趨向線的機會稍高一些。較近支持先看1,737，進一步料為1,720及1,700關口。若以去年3月低位1,451美元至去年8月高位2,072.50美元的累計幅度計算，61.8%的回吐幅度將為1,688美元。下一觸目位置則為今年三月初及月尾分別下探的1,675水平。

倫敦白銀方面，銀價在本月持續受壓於六月以來的下降趨向線，當前較近支持預估在22美元；其後關鍵則為21.87及21.64美元，此為銀價自去年四月以來至今的大型橫盤區間底部，若之

後一一出現明確失守，亦即這個盤整局面已被破壞，相應亦將延伸新一輪跌勢，預計延伸目標將看至20.82以至20美元關口。至於向上阻力先看22.60及25天平均線23.27，關鍵將指繼續留意下降趨向線目前位置23.70美元，後市需回返此指標之上，才有望銀價扭轉自六月以來的跌勢。

本周數據公布時間及預測(10月4-9日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
4	美國	10:00 PM	八月份工廠訂單	+1.0%	+0.4%
5	澳洲	9:30 AM	八月份貨物及勞務貿易赤字(澳元)	-	121.12億
	歐盟	6:00 PM	八月份歐元區生產物價指數#	-	+12.1%
	美國	8:30 PM	八月份貨物及勞務貿易赤字(美元)	710億	701億
	美國	10:00 PM	九月份供應管理學會服務業指數	60.0	61.7
6	歐盟	6:00 PM	八月份歐元區零售額#	-	+3.1%
7	德國	3:00 PM	八月份工業生產#	-	+5.7%
	美國	8:30 PM	截至前周六的首次申請失業救濟人數	34.0萬	36.2萬
8	日本	7:50 AM	八月份來往帳盈餘(日圓)	-	1.911兆
	德國	3:00 PM	八月份貿易盈餘(歐元)	-	181億
	美國	8:30 PM	九月份失業率	5.1%	5.2%
	美國	8:30 PM	九月份非農業就業人數	45.0萬	23.5萬

註：#代表增長年率

上周數據公布結果(9月27日-10月1日)

日期	國家	香港時間	報告	結果	上次
27	美國	8:30 PM	八月份耐用用品訂單	+1.8%	-0.1%
28	美國	10:00 PM	九月份消費信心指數	109.3	115.2
29	歐盟	6:00 PM	九月份歐元區消費信心指數	-4.8	-5.3
	歐盟	6:00 PM	九月份歐元區工業信心指數	14.1	13.8
30	歐盟	6:00 PM	八月份歐元區失業率	7.5%	7.6%
	英國	4:30 PM	第二季國內生產總值(修訂)	+5.5%	+4.8%
	德國	3:00 PM	八月份失業率	3.6%	3.7%
	美國	8:30 PM	第二季國內生產總值(修訂)	+6.7%	+6.6%
	美國	8:30 PM	截至前周六的首次申請失業救濟人數	36.2萬	35.1萬
1	日本	7:50 AM	第三季短期擴散指數	+18	+14
	歐盟	6:00 PM	九月份歐元區通脹物價指數#	+3.4%	+3.0%
	德國	3:00 PM	八月份零售銷售#	+0.4%	-5.1%
	美國	8:30 PM	八月份個人收入	+0.2%	+1.1%
	美國	8:30 PM	八月份個人開支	+0.8%	-0.1%
	美國	10:00 PM	九月份供應管理學會製造業指數	61.1	59.9

註：R代表修訂數據 #代表增長年率

對發展橫琴粵澳合作區的建議



宋清輝 著名經濟學家

第一，如何通過橫琴島推動珠海以及廣東經濟質量進一步提升。與深圳的地理優勢相連相似，珠海橫琴島和澳門相連的突出地理優勢，令其本

身就擁有重要的發展戰略意義，但是橫琴粵澳合作區的建設難度可能要大於深圳前海。一方面是因為澳門與香港不同，香港各類產業相對豐富，對周圍產業有刺激、推動作用，有助於繁榮區域經濟，而澳門產業相對單一，如何與珠海產業相結合、相促進，是需要邊探索邊實踐的過程。另一方面，珠海經濟特區自成立以來在改革開放的探索過程中，創新力度、思維開拓、眼界想法等方面整體上略遜於香港，而建設好橫琴粵澳深度合作區就是要站得高、想得深、看得遠，善用政策、調節思路，這或是一大挑戰。

第二，由於澳門長期以來將博彩業作為支柱產業，澳門管理機構缺乏統籌其他產業發展經驗。《方案》指

今年9月5日，中共中央、國務院印發了《橫琴粵澳深度合作區建設總體方案》（以下簡稱《方案》），在建設橫琴粵澳合作區的過程中，筆者認為有三點值得注意。

出，「根據橫琴全島客觀現實情況，對合作區進行分區分類施策管理。澳門大學橫琴校區和橫琴口岸澳門管轄區，由全國人大常委會授權澳門特別行政區政府管理，適用澳門有關制度和規定」。此舉措可謂是試金石，澳門特別行政區政府的管轄範圍在地域上的擴大，是對澳門特別行政區政府綜合能力的一次大檢驗。

第三，從深度合作區的規劃，以及對澳門、橫琴島的相關要求來看，國家有可能意在「去博彩」化。儘管博彩產業利潤豐厚，能為當地帶來大量的經濟收益，但作為一種「精神鴉片」，會為更多參與人群帶來負面影響，此前許多因博彩家破人亡的案例屢有發生，這是去博彩化的客觀需求。

關鍵是提升抗風險能力

建立澳門特別行政區新型支柱產業，一方面要防止諸如突發衛生事件等不確定不可抗力因素，因遊客減少導致支柱產業大受影響；一方面要發展製造業、服務業，以保障澳門有源源不斷的造血能力，提升抗風險的能力。

該發展什麼？適合發展什麼？《方案》提供了指引，發展高科技研發和發展中醫藥等澳門品牌工業端製造產

業，這些不僅是符合澳門、珠海實際情況的優勢產業，也是整個廣東省的優勢產業。

整體而言，對於發展橫琴粵澳合作區，筆者有如下建議供參考。

一是廣東省要發揮出統領作用，既不干預橫琴島的產業發展，又要結合方案等文件做好指引，同時結合實際變化，動態調整對橫琴粵澳合作區各種政策。

二是澳門特別行政區政府與珠海市政府需要加強磨合，在工作中统一思想、消除隔閡、達成共識，以更新、更好、更有效的機制為橫琴發展提供力量。

三是多借鑒成熟經驗如深圳前海發展經驗，一方面為後期發展提供新的路徑，另一方面可以檢驗深圳經驗是否可以複製，在已有的經驗中尋找更多的創新點和突破口。

四是制定具有極強吸引力的人才戰略。任何產業的發展都急需大量人才，例如高端人才能夠實現產業創新、突破、升級等。總而言之，大批的人才湧入能夠改善城市的產業結構環境，珠海、澳門在這方面或需多加努力。

作者為著名經濟學家宋清輝，著有《床頭經濟學》。

實質資產抗通脹「點實成息」好實力

實質資產價格仍低水

而通脹與實質資產產業表現，息息相關。根據歷史資料，觀察2008年11月-2013年6月(55個月)，實質資產表現漲幅達189%，高於全球股票的83%。進一步檢視2018年11月至2021年8月(33個月)，通脹預期再次攀升期間，不過此次實質資產漲幅約36%，小於全球股票的53%，預期後市仍有上漲潛力。

展望後市，鋒裕匯理資產管理預估，2021年全球通脹將落於高度通脹區間(3-6%)，進入2022及2023年後逐漸回到正常偏高通脹區間(2-3%)，整體來說，近年將會處於通脹相對較高環境。

現階段的通貨膨脹主要在反映供應鏈瓶頸、更高的能源與食物價格，此被市場認為是暫時性因素，但須留意

另一個較長期通貨膨脹風險在於勞動力市場，若價格持續上漲，那麼消費者也可能會調升預期，導致要求更高的工資增長，如有此現象，較高的通脹現象將可能較市場預期更為持久。

納入三重收益來源

若想要掌握通脹增溫時期的投資機會，可留意受惠此趨勢的實質資產的相關資產。鋒裕匯理實質資產多重資產證券投資信託基金精選具長線投資價值的實質資產產業，並納入三重收益來源，股息、利息、期權金，具現金流及高股利分派率；而多重資產配置多元化資產配置，有助降低波動度。在產業配置方面，基金前三大產業分別為房地產15.25%、原物料13.89%、基礎建設12.03%。前三大區域分布為北美39.59%、歐洲33.82%、新興市場11.84%。 ●鋒裕匯理投信



投信認為，實質資產投資策略聚焦於通脹連動性較高的產業，具抗通脹效益，更能掌握通脹環境下的投資機會。

實質資產涵蓋如房地產、公用事業、基礎建設、商品、原物料，今年來表現突出的原因之一，在於歐、美、中國積極翻新基礎建設、發展綠能及電動車增長的長線趨勢。以實質資產中的原物料產業為例，在傳輸或存儲綠能時，銅、鋁、鋰等金屬原物料中扮演重要角色，可望受惠此波綠色能源風潮，有利礦產價格及公司股價長線表現。

申請新酒牌公告 八幡平石燒牛扒專門店

現特通告：黃德佳其地址為九龍九龍灣常悅道21號EASTMARK 2樓5 & 6A舖，現向酒牌局申請位於九龍九龍灣常悅道21號EASTMARK 2樓5 & 6A舖八幡平石燒牛扒專門店的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2021年10月4日

刊登廣告熱線 28739888 / 28739842

社會福利署

二零二一年十月第一次公布

又請下列人士盡速與本署（電話2892 5325）聯絡，有事奉商：

(一) CHAN Wai-kong (商討其監護的九歲及兩歲女兒的福利事宜，其生母為馮茶蓮)。