

愉景灣地補地價52.4億 涉逾千四伙

政府早前預告，本財年有多個項目完成補地價，昨日地政總署披露，其中一個來自香港興業國際與中信泰富地產共同持有的大嶼山愉景灣北部用地，最新以約52.4億元完成補地價程序，屬住宅、商業及其他用途地帶，據了解，是次亦為香港興業近年最大宗的補地價個案。

●香港文匯報記者
顏倫樂、梁悅琴



●香港興業與中信泰富地產共同持有一幅大嶼山愉景灣北部用地，以約52.4億元完成補地價，將會發展為住宅物業，預計可提供逾1,400伙。圖為愉景灣項目。 資料圖片

香港興業7月份年報中，已提及5月份項目已完成補地價，並令集團在香港的住宅土地組合將增加超過130萬方呎。香港興業回覆傳媒查詢時表示，該地段位於愉景灣北部，將會發展為住宅物業，預計可提供逾1,400伙，能增加本地市場房屋供應，香港興業佔項目一半權益。

上季政府補地價收入約87億

而總結今年第三季（7至9月），政府補地價收入總額約87.82億元，較第二季約138.1億元，按季跌約36.4%。政府9月底時曾公布，財年首季（4月至12月）私人住宅供應量增至14,430伙，高於全年目標1.29萬伙10%，當中私人發展及重建補

地價項目多達約8,834伙，佔整體多達61%。而近年亦有不少大型項目補地價，如2017年11月新地西貢十四鄉大型住宅項目，以逾158.92億元完成補地價項目，創歷來單一補地價項目新高。

將軍澳海茵莊園部署本月賣樓

新盤浪接浪推出，中洲置業位於火炭的星凱，堤岸今日起一連兩日開展首輪銷售536伙之際，單位總數達1,556伙的九龍建築業將軍澳石角路海茵莊園亦擬短期推售。九建（市務及銷售部）高級銷售經理陳淑芳昨表示，海茵莊園售樓書及示範單位已準備就緒，計劃本月內推售。海茵莊園提供1,556伙，主打的開放式

及1房戶佔約九成，開放式實用面積最細約200方呎起，預計關鍵日期2022年8月31日，樓花期長約10個月。

21 BORRETT ROAD四房1.72億售

另外，長實位於港島半山波老道的21 BORRETT ROAD昨日透過招標以1.72億元售出第6及7號的19樓6號室，實用面積2,169方呎，四房雙套戶型，呎價79,299元。嘉里建設旗下的九龍半山龍駒道山亦透過招標售出1號洋房，成交價1.65億元，洋房實用面積2,846方呎計(另連1,053方呎花園和941方呎天台)，呎價57,976元，樓成交紀錄顯示，買家成交日期為365日，可獲提前入住。

大埔超級城引入戲院 料生意升一成

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）大埔居民等了20年的戲院將回歸新鴻基地產旗下大埔超級城。嘉禾大埔戲院昨日開始試業，10月30日正式開業，成為新界東北首間DBOX動感影院，大埔區居民不用再跨區去睇戲，昨日推出首場10元睇戲優惠。新鴻基地產代理執行董事馮秀炎預計戲院試業後，大埔超級城整體人流及生意可望升10%至20%；配合聖誕等大型節慶即將來臨及政府第二期消費券，商場推出創意互動體驗活動及額外消費獎賞，預計今年第四季該商場人流生意表現會更理想。

推一系列活動獎賞吸客

馮秀炎指出，大埔超級城將多層停車場大廈部分樓層申請批建為戲院，並斥資1億元與嘉禾院線合作開設全港首間光影外牆戲院，戲院面積15,000平方呎，設有4個世界級自然風貌「冰山」、「日落沙漠」、「熱帶雨林」、「極光」四大元素的影廳，提供400個座位，當中包括配備4K投影機及嘉禾獨有配備之D-BOX動感座位，提升電影觀感層次。大埔超級城在開幕月

大送「HK\$10戲票優惠」、「睇戲食飯住住」、「合家歡半價賞」、「超級戲迷私人影院」及「開幕珍藏版優惠」等，並加推白石角科學園免費穿梭巴士服務，擴大服務客群。

她指出，疫情下大埔超級城亦提升租戶組合，年內換入40個新租戶，引進多間全港首店，如IKEA全港首間全新概念店、壽司郎及鮮芋仙等，亦引入快閃店、咖啡店、糕點店、鮮肉及日本食品店，配合消費券到場內消費，更享重疊優惠，促進本地消費小循環。大埔超級城2021年第三季人流達1,800萬人次，人流及生意額均按年升20%，當中以珠寶金飾升幅最為顯著，升幅按年增長50%，其次為中式食肆，升幅逾40%，時裝升幅逾30%，現時大埔超級城出租率99%。

她又指，大埔超級城將製造綠化悠閒購物新體驗，加上政府新一份施政報告提出加快鄰近大埔的馬料水填海計劃，並研究加建白石角港鐵站，強化東部走廊創科經濟功能，大埔超級城會把握新機遇，為未來的龐大消費人口帶來更多新娛樂、新購物體驗。



▲馮秀炎(中)預計戲院試業後，大埔超級城整體人流及生意可望升10%至20%。



▶大埔超級城在戲院開幕月大送「HK\$10戲票優惠」等一系列活動。

美聯儲「收水」預期升溫 CCL回軟

香港文匯報訊（記者 黎梓田）市場預期美國聯儲局縮減買債，本港樓價出現短暫回軟，不過剛性需求仍支持新界西中細價單位。反映二手樓價的中原城市領先指數CCL報187.15點，按周跌0.94%。七大CCL指數回軟，唯有新界西樓價指數逆市企穩。中原分析指，施政報告發展「北部都會區」利好新界西北樓市，預期新界西樓價指數繼續企穩，而CCL亦將於高位手持。

新界西指數一枝獨秀

中原地產研究部高級副總裁黃良昇指

出，本周CCL八大指數中，唯獨新界西樓價逆市企穩。新界西樓價指數最新報175.62點，按周升1.09%，指數3周前創歷史新高後於高位反覆企穩。施政報告發展「北部都會區」，明顯利好新界西北樓市，預期新界西樓價指數繼續高位企穩。

黃良昇提到，本周其他三區樓價回軟。新界東樓價指數報200.51點，按周跌2.17%，跌幅48周以來最大。港島樓價指數報191.79點，按周跌3.30%，跌幅26周以來最大。九龍樓價指數報184.85點，按周跌0.69%，連跌5周共2.68%。

中原表示，CCL報187.15點，按周跌0.94%。大型屋苑領先指數CCL Mass報189.80點，按周跌1.22%。CCL(中小型單位)報187.67點，按周跌1.01%。CCL(大型單位)報184.42點，按周跌0.58%。

市場預期美國快將開始縮減買債，CCL四大整體指數齊回軟3周，CCL累跌1.78%，CCL Mass累跌1.83%，CCL(中小型單位)累跌1.65%，CCL(大型單位)累跌2.49%。10月底公布的CCL才開始反映施政報告對樓價的影響，展望CCL將於高位繼續手持。

投資理財

本周市場以避險情緒開局，不過過去兩天風險情緒明顯好轉，帶動股市反彈，這也導致美元回吐了本周的漲幅，從高點回落，美元指數重新回到94下方。不過這並不影響筆者今天想要討論的避險貨幣這個話題。

在主要工業國家貨幣中，每每提到避險貨幣，大家都會想到日圓和瑞士法郎。在全球金融市場震盪的時候，作為世界貨幣的美元也往往會體現避險屬性。9月以來，全球能源危機越演越烈，再疊加各種包括運費大漲和芯片供應不足等等供給側的衝擊，大家在生活中都能或多或少體驗到了通脹。這也是為什麼近期對滯漲的討論不絕於耳。當然，筆者還是覺得現在擔憂滯漲可能還為時尚早。不過在全球經濟復甦見頂的情況下，央行面臨的難題也越來越大，這也意味著未來市場波動將會越來越大。

美元避險光環更勝日圓

9月以來避險情緒時不時地在全世界市場上演，但是有趣的是，作為避險貨幣的日圓近期表現卻弱於其他主要貨幣。美元兌日圓更是在周五突破了114，創下了2018年以來的高點。

為何自帶避險光環的日圓此輪失去了光芒？筆者覺得這裏有兩個主要原因。第一個原因就是美國國債收益率近期的大幅上升。9月底以來，由於通脹預期迅速惡化，10年期美債收益率由1.3%迅速拉升突破1.5%，並一度在本周初交易在1.6%上方。9月底這波收益率的突破也帶動美元兌日圓快速向上拉升。不過，這幾天雖然美債收益率快速扁平化，10年美債從高點回落將近10個基點，但是日圓卻與美債收益率出現了背離，對美元延續了貶值。這也就引出了筆者認為的第二個可能原因，那就是能源危機下，美元可能是比日圓更好的避險貨幣。由於本土資源有限，日本作為能源進口方是能源危機的受害者。隨著天然氣氣價向石油傳導，近期油價的上升將會影響日本的貿易順差。尤其是福島核危機之後，日圓對能源價格的波動更為脆弱。與日本的脆弱相比，美國由於基本取得了能源自給自足，能源危機對美元的負面影響已經非常有限了。從這個角度來看，在能源危機中，美元的優勢相較於日圓是明顯的。

布局亞洲小型股



下半年來隨着多數國家加速疫苗接種進展，全球各地疫情已有明顯降溫趨勢，然而隨着供需緊繃與氣候因素推升能源價格攀揚，加劇原已因全球供應鏈因素導致的物價上揚壓力，美國聯儲局宣布縮減購債政策規劃已在倒數計時，中國亦面臨官方加強政策監管、房地產市場緊縮、能耗雙控導致限電等多項拖累經濟表現的問題，後疫情時代投資者正面臨多項經濟與政策變數環境，增添經濟復甦與金融市場走勢的不確定性。

●富蘭克林投顧

富蘭克林證券投顧表示，隨着原油市場供需緊繃獲得舒緩與經濟持續重啟，將緩解能源價格上漲與供應鏈中斷問題，降低通脹持續大幅攀揚風險，美聯儲雖逐步走向政策正常化但大抵仍維持低利率環境，中國官方在面臨經濟放緩風險下亦可能微調緊縮政策，多項總變數有望逐漸獲得釐清。

建議4S主題

然而，面臨短期總體經濟的不確定性，富蘭克林投顧新興市場股票團

隊在中國、印度、南韓等亞洲市場小型股中，於科技與消費新興市場兩大結構性趨勢領域，以及產業整合與創造可持續性未來的4S主題中，發掘眾多具長期增長潛力的投資標的，希望透過企業本身的競爭優勢，降低投資組合表現受到來自國家區域總環境變化的干擾。

富蘭克林坦伯頓亞洲小型企業基金經理人伽坦·賽加爾表示，亞洲市場小型股是很適合作為長期投資的核心標的，主因小型股多屬於具有內生增長動能的產業，營收來源多倚賴本地

降低經濟變數干擾



●美聯儲宣布縮減購債政策規劃已在倒數計時，後疫情時代投資者正面臨多項經濟與政策變數環境。

需求且通常屬於利基型市場，較不容易受到總體經濟景氣循環周期或國際情勢影響，因此能發揮多元分散效果，全球低利率環境也將降低資金成本壓力，更有助小型企業營運前景。

富蘭克林坦伯頓亞洲小型企業基金在內生增長動能最為強勁的亞洲新興

市場，尋找最為汲取當地資源挹注的亞洲小型企業，透過側重於中國、印度、南韓等幾個政府皆在積極進行改革的亞洲國家的中小型企業。

藉由民生消費、基礎物料、美容保健、資訊科技與金融深化五大趨勢主題投資，希冀掌握新興亞洲經濟體最活躍領域所創造的投資機會。

儘管步伐不同 全球貨幣政策料將持續收緊

宏觀透視

普徠仕亞太區多資產解決方案主管 Thomas Poullaouec及其團隊

預期環球貨幣政策將繼續收緊，但各國央行步伐不一，部分央行（尤其新興市場央行）已經採取行動動通脹上升，而其他央行則按兵不動，靜候反映經濟持續增長的更有力證據。

環球市場面臨的主要風險包括通脹高企、央行政策失誤、中國增長正常化、供應鏈中斷、監管壓力加劇、加稅計劃以及地緣政治憂慮升溫。

相對債券和現金，我們繼續採取對股票保持適度偏低的配置，因經濟增長放緩和經濟刺激措施減少，會令股票的估值吸引力降低。另外，加息、供應鏈瓶頸引致的投入成本上升，以及潛在加稅計劃或對短期盈利前景構

成挑戰。

周期性公司受惠於流動性增加

事實證明，通脹水平較預期更高、持續時間更長，迫使部分央行採取行動。巴西和墨西哥等多個新興市場央行已在今夏開始加息，以應對物價上升。部分已發展市場央行亦尋求採取類似行動。

通脹或將升至4%，較其目標水平高出兩倍。雖然聯儲局計劃減少買債規模，但仍維持目前的利率政策，重申通脹攀升屬「暫時性」。

歐洲央行亦警告無需對目前通脹水平反應過度，維持政策不變。雖然大部分央行認為通脹升溫僅屬暫時性，但物價或將在較長時間內保持高企，或將迫使其改變政策及採取行動。

能源危機下的避險貨幣