

# MONACO ONE 加推 123 伙 加價 2%

新盤持續推售，並錄得理想銷情，發展商亦打鐵趁熱，立刻進行加推安排。會德豐旗下啟德 MONACO ONE 繼上周六首輪銷售341伙並全數沽清後，昨日立即加推餘下123個單位，並加價2%，折實平均價28,932元。另外，西區堅尼地城卑路乍街新盤KENNEDY 38昨日亦加推50伙，折實平均價為27,677元。

●香港文匯報記者 顏倫樂



●會德豐旗下啟德 MONACO ONE 加推餘下 123 個單位。左起為會德豐黃光耀、陳惠慈及楊偉銘。

上週六進行首輪公開發售的 MONACO ONE，341 個單位即日沽清，套現逾 35.5 億元，折實平均呎價為 24,359 元。首輪發售中超過一半單位為 1 房戶型，吸引不少年輕人入市，估買家中約 4 成。有見銷情理想，發展商昨宣布加推 123 個單位，並安排於周四發售 150 個單位，意味樓盤悉數盡推。

新加推的 123 伙，包括 81 個 1 房單位、31 個 2 房單位、11 個 3 房加儲物房單位，最高優惠維持 12% 不變，折實售價為 799.6 萬元至 1,788.6 萬元不等，折實呎價由 23,665 元至 30,381 元，平均呎價為 25,533 元，預計可套現約 13.8 億元(售價計)，撇除定向、景觀、樓層等因素，輕微加價約 2%。

至於本周四安排發售之 150 伙，同樣涵蓋 1 至 3 房，實用面積由 326 至 671 方呎，折實售價由 792.1 萬元至 1,788.6 萬元，折實呎價由 22,550 元至 30,381 元，折實平均呎價為 25,461 元，預計可套現約 17.1 億元(售價計)。

## KENNEDY 38 加推 50 伙

另外，新地與會德豐及恒地合作發展的西區堅尼地城卑路乍街新盤 KENNEDY 38，繼上週上載首批 70 伙價單後，

昨亦宣布加推 50 伙，包括 18 伙開放式單位及 32 伙一房單位，實用面積由 262 至 302 方呎，計算最高折扣直減樓價 10% 後，折實售價由 690.12 萬元至 852.75 萬元，折實呎價由 25,400 至 30,733 元，折實平均呎價為 27,677 元，較首張價單的 26,888 元貴 3%。消息指，項目已收票 630 張，按目前已推的 120 伙計算，超額約 4.25 倍。

新地天水圍 Wetland Seasons Bay 2 期，過去一周進行兩輪銷售。新地副董事總經理雷霆表示，價單形式發售的單位全數沽清，涉及 300 伙，平均成交呎價近 16,000 元，另有 1 伙以招標形式出售，為集團套現逾 20 億元。項目餘下 87 個單位將以招標出售。接下來的 Wetland Seasons Bay 3 期共提供 384 個住宅單位，屬整個濕地公園項目 Wetland Lot No.33 最後一期，明年第一季將以現樓形式推售，故不用申請預售樓花同意書，待入伙紙批出後推售。

## 周末一手成交 539 伙

過去周末一手成交到 539 伙，當中上述兩盤佔了約 95%，是 9 月初嘉里黃竹坑揚海等多盤共賣近 560 伙之後，兩個月最旺周末。

# 新盤氣氛帶旺二手 十大屋苑交投彈

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 新盤熱賣推動樓市氣氛，不少向隅客流入二手市場，推動周末二手交投回升。美聯統計，十大屋苑過去周末錄得 12 宗成交，為連續五周錄雙位數成交。中原統計的周末十大屋苑成交亦為 12 宗，按周勁升 3 倍兼創 10 周新高，但主要因之前基數較低所致。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，樓市近日交投氣氛造好，過去周末兩天錄超過 500 宗一手成交，帶動整體入市氣氛，加上市場基礎利好因素不變，本港疫情持續穩

定，通關有望，買家普遍入市心態相當正面，部分一手向隅客亦陸續流向二手市場，帶動交投。

## 通關在即利好樓市

美聯物業分行統計的周末十大藍籌屋苑錄得 12 宗買賣個案，較上周末增加 1 宗，連續五周錄雙位數成交。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，新盤接連推售且銷情理想，二手睇樓活動活躍，反映買家入市意慾未減。他指本港疫情漸穩，更有通關在即等利好消息，相信二手成交將穩定。

利嘉閣十大屋苑過去周末錄 9 宗成交，較前一周的 5 宗升八成。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，一手新盤繼續搶去市場購買力，同時間二手市場已消耗不少盤源，不少買家已入市，而市場仍處高位拉鋸局面，再加上目前仍未通關，未能帶動交投進一步增加，相信要待樓市高位爭持的情況出現突破後，交投才有望進一步增加。香港置業周末錄 8 宗成交，與之前周末減少 2 宗。港置營運總監及九龍區董事馬泰陽表示，樓市暫時依然維持「一手旺二手穩」的局面。

## 上水洋房環連錄成交

而受惠「北部都會區」的消息，過去屢錄蝕讓的上水洋房屋苑天鑽交投回升。消息指，上水天鑽環連大道雙號屋剛易手，為屋苑本月第 2 宗成交。單位實用面積 1,818 方呎，三套房間隔，原叫價 3,600 萬元，減價 320 萬元或 8.9%，以 3,280 萬元成交，實用呎價 18,042 元，買家為一名資深投資者，以公司股權轉讓形式購入。原業主於 2011 年 9 月以 3,211.8 萬元購入上址，持貨 10 年，賬面賺 68.2 萬元。



# 氣候峰會協議將加快新能源投資

恒生銀行投資顧問服務主管 梁君翹

為期兩周環球矚目的聯合國氣候峰會(COP26)終於結束，這個影響未來生活環境和福祉的峰會最終達成協議，代表着所有人對阻止地球氣候變遷和全球暖化的決心。本次 COP26 達成的協議，可以說是繼 2015 年之《巴黎氣候協定》後，另一個歷史上的重要里程碑。

## 各國加倍斥資改善氣候

許多科學家警告，我們只剩下不到十年的時間將氣候升溫控制在 1.5 度以內。過去所做出種種關於減碳的努力仍然不夠，越來越多人呼籲在 2025 年就要明顯加快減碳的進度。本次峰會協議的目的，當然是要說服排碳大國設定更積極的減碳目標。筆者認為此次協議重點有三：1. 對於跨國「碳市場」規則達成了清晰的規定；2. 加快降低煤炭的使用和各政府對化石燃料的補貼；3. 將各國集體提供用於氣候相關的資金增加一倍，以幫助發展中國家適應能源轉型和氣候變化。

投資者應留意以上 3 點都將對未來的投資市場帶來重大的意義與影響。雖然新能​​源和潔淨能源的建設由 2015 年《巴黎氣候協定》後已快速起飛，筆者相信未來 5 到 10 年無論是依賴傳統石化能源進口的大國，如美中印等，或是目前仍以出口石化能源為主的國家，如澳洲，都將必須加速對新能​​源的建設和投資，投資新能​​源的成本效益也將更進一步提升。

同時，筆者認為新能​​源科技將於未來數年取得更大的突破，如新一代的潔淨能源「綠氫能源」目前的高成本將在未來幾年得到明顯的改善，這也將造就投資市場及融資市場繼太陽能和風能後，另一個非常重要的新能​​源子板塊。

## 電動車將加快成為主流

提到減少化石燃料補貼和使用，不可不提電動車市場。今天生產一部電動車的​​成本，可以與傳統汽車的​​成本媲美，未來當電動車的電池技術和充電站技術再度得以升級之時，相信全球各車商都將加快腳步淘汰傳統能源車，並以更新、更綠的電池科技來為汽車、貨車和巴士提供續航​​能力。筆者回顧 2015 年當​​彭博為環球電動車的銷量做出預測時，萬萬沒​​能料到 2021 年之銷售數字可以突破 5 百萬量，目前其對 2030 年的 3 千 2 百萬部電動車的銷售預測，筆者相信也隨時有可能拜科技突破之賜而提早達標。(以上資料只供參考，並不構成任何投資建議)

# 投資理財

投資攻略 第一金投信

近期資金重回成長股懷抱，帶動全球科技型基金淨值迭創新高。業界表示，聯儲局鴿式退場、科技業旺季來臨、企業加快數位轉型，為科技業增添中長期成長動能，尤其看好 AI 人工智慧、雲端運算、金融科技、物聯網、電動車、精準醫療等創新應用帶來的投資機會。

根據 Morningstar 資料統計，全球科技股票型基金今年來表現不俗，平均報酬率約 14.7%，而且將近 20 隻淨值陸續創下歷史新高，這些基金大多與創新科技主題相關，淨值漲幅甚至超過兩成以上。

## 資金重回成長股懷抱

第一金全球 AI 人工智慧基金經理人黃筱雲表示，美國聯儲局本月雖然宣布啟動縮減購債，但不急於升息，並且預期通脹壓力可望在明年中左右緩解，被喻為「鴿式退場」，讓投資人大鬆一口氣，資金因此重回成長股懷抱。科技類股在資金熱潮帶動，以及時序進入第 4 季傳統旺季、企業投注大量資本加快數位轉型，近期走勢一路衝高。納斯達克指數自 10 月初波段低點來，上漲 11.4%，而扮演創新科技領頭羊的 ROBO 全球人工智慧指數，同期漲幅甚至達 12.5%。黃筱雲表示，雖然這些創新科技類股短線累計漲幅不小，但是從評價面來看，ROBO 全球人工智慧指數市盈率仍低於近一年平均值 1 個標準差，未有過熱情形。而且，隨著 AI 應用興起，雲端運算、金融科技、物聯網、電動車、精準醫療等商機正蓬勃發展，預期 AI 相關企業未來 3 年獲利將有倍數成長的機會，可望為股價提供上漲動能，中長線投資潛力值得期待。

# 金融科技助力大灣區高質量發展



宋清輝 經濟學家

日前我受主辦單位廣東省委網信辦、廣東省委統戰部、香港中聯辦、澳門中聯辦等方面的邀請，赴廣州、珠海和澳門參加「同心逐夢大灣區」網絡名人灣區行主題采風活動。通過對灣區的實地考察調研，我認為在金融科技的賦能之下，大灣區互聯互通、創新發展以及要素融合等方面有望再進階，繼而成為粵港澳大灣區經濟發展的又一重要創新引擎。

相對應的，金融科技要服務好大灣區相關產業，就必須「吃透」灣區經濟內的金融制度和相關要求，在框架限制範圍內大膽創新；同時必須深入研究政府對灣區內各產業制訂的政策、優惠條件以及扶持方式，才能更好地為大灣區內的產業、企業提供有針對性的金融服務。

## 金融發展更需要接地氣

大灣區的金融發展更需要接地氣，不僅

是科技金融本身的優化與創新，還需要各地政府的配合以及區域內產業的互聯互通。粵港澳大灣區的金融服務需要打通內地與港澳之間的金融貿易往來，便於境內外各產業人群以便捷的金融通道完成一系列交易，精簡流程、節省時間成本。總體而言，需要從以下六個方面着力推動粵港澳大灣區高質量發展。一是推進科技金融機構「一卡通」。這裏的「一卡通」是指相關金融企業獲得由粵港澳共同制訂標準下的牌照，憑此牌照能夠在廣東、香港、澳門成立分支機構，不需要再經過層層政策審批，便於打通境內外的金融互聯。

二是引入優質的天使投資、創投、風投機構。通過可靠的投資機構，在大灣區範圍內解決高新科技產業或是新興產業融資難的問題。政府出面，引導投資機構成立初創、併購、發展等不同類型投資基金，同時為高潛質企業提供加速和孵化服務。投資機構也需要結合實際積極創新，支持資金跨境流動，也為為跨境公司繼續提供金融支持。三是加強物聯網、供應鏈與科技金融的融合，提升各類服務效率。例如加快物流、貿易的審批速度，縮短通關時間，提高服務效率；通過大數據分析，快速完成企業融資風險評估並提供相應資金額度；根據

●責任編輯：黎永毅

# 金價高位遇阻 醞釀回調壓力

## 金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元上周五升至 16 個月高位，周中數據顯示美國通脹率升至 1990 年來最高後，市場對美聯儲將提前升息的預期升溫。美元指數觸高至 95.27。歐元回落至 16 個月低點 1.1431 美元，英鎊跌至 1.3352 美元，為今年以來最低水平，美元兌日圓最高升至 114.30，創下一周高位。接下來於本周經濟數據頗多，日本和歐元區將公布第三季 GDP 數據，還將迎來中國 10 月工業、投資和消費數據，美國 10 月工業生產，以及歐元區、英國和日本 10 月通脹數據也將出爐。

## 美指中短期有續向上動力

美元指數過去一個多月幾度受阻於 94.50 關口，直至上週三通脹數據公布後則出現顯著突破，同時，隨著 MACD 指標亦已剛上破訊號線，預料中短期美指有繼續向上的動力。預計當前上試目標先為 95.70 以至 96.40 水平，下一級目標看至 97.80 水平。至於向下將觸目於 93.70，此區為為延伸自 6 月的上升趨向線支撐，亦是 50 天平均線所在，故要慎防若失守趨向線，將見這段時期的上升態勢亦見扭轉。

以自 9 月 3 日低位 91.94 至 10 月 12 日高位 94.56 的累計漲幅計算，23.6% 及 38.2% 的回調幅度為 94.50 及 94 水平，擴展至 50% 及 61.8% 的幅度為 93.60 及 93.20 水平。倫敦黃金方面，繼 8 月及 9 月先後兩趟在 1,834 美元水平遇阻力，至上週三終見出現突破，並引燃一波升勢至最高 1,868.2 美元，但似乎當前在 1,870 稍緩腳步，而圖表見 RSI 及隨機指數均出現回跌，需慎防金價短線有調整傾向。較近支持亦會先回看 1,842 及 1,834 美元。另外，以最近一輪的升幅計算，38.2% 的回調幅度看至 1,811 美元，擴展至 50% 及 61.8% 則為 1,794 及 1,776 美元。至於向上較大阻力料將看至 1,878 及 1,900 美元關口，進一步參考 6 月高位 1,916.40 美元。

## 銀價走升呈現技術背馳

倫敦白銀方面，圖表見 RSI 及隨機指數正自超買區域掉頭回落，並相應近期銀價的走升正呈現着技術背馳，估計銀價短期正顯現回調壓力。支持位回看 24.50 及 25 天平均線 23.92 美元，進一步參考 11 月低位 22.99 美元。至於上望阻力將為 250 天平均線 25.40 美元，上週高位亦暫見居於此區之下，較大阻力看至 8 月高位 26.01 以至 26.45 美元。

## 本周數據公布時間及預測(11月15日-19日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
15	歐盟	6:00 PM	九月份歐元區貨物貿易盈餘(歐元)	-	140 億
16	英國	3:00 PM	九月份失業率	-	4.5%
	美國	8:30 PM	十月份零售額	+1.2%	+0.7%
			十月份人口物價指數(減除能源)	-	0.0%
		9:15 PM	十月份工業生產	+0.8%	-1.3%
			十月份設備使用率	75.9	75.2
17	日本	7:50 AM	十月份貿易盈餘(日圓)	-	6240 億
	歐盟	6:00 PM	十月份歐元區調化消費物價指數#(修訂)	-	+4.1%
	英國	3:00 PM	十月份消費物價指數#	-	+2.9%
			十月份生產物價指數(輸出)#	-	+6.7%
	美國	8:30 PM	十月份房屋動工(單位)	159.0 萬	155.5 萬
18		8:30 PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	26.0 萬	26.7 萬
		10:00 PM	十月份領先指標	+0.8%	+0.2%
19	德國		十月份生產物價指數#	-	+14.2%
	英國	3:00 PM	十月份零售額#	-	-1.0%
			十月份公共財務赤字(英鎊)	-	146.35 億

註：# 代表增長率