

MIAMI QUAY I 收千票提價加推 65 伙

連日收近 1,000 票的啟德 MIAMI QUAY I 在昨晚加推 65 伙，折實平均呎價 23,991 元，比首張價單折實平均呎價 22,452 元上升 6.9%。而今批單位首度推出 716 方呎三房一套連工作間及洗手間單位，折實約 1,785 萬元入場，比鄰近同屬前跑道區的維港 1 號相近面積單位售價平 10%，並可享優先認購停車位之資格。此外，啟德現樓項目 OASIS KAI TAK 逾半億元沽出的複式單位撻訂收場，發展商料殺訂約 814 萬元。



◆啟德 MIAMI QUAY I 展銷廳現場。

滙豐新盤「封頂息」再現 2.5 厘

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）滙豐銀行上月 18 日宣布，將 H 按「封頂息」由最優惠利率(P)減 2.5 厘上升至 P 減 2.25 厘，以該行 P 為 5 厘計算，實際「封頂息」2.75 厘。然而，據了解，該行會向宣布加「封頂息」前已經提交申請的一手盤個案沿用「封頂息」2.5 厘，新申請的一手盤及二手盤按揭則會維持上調後 2.75 厘的「封頂息」，勢保樓花按揭市場「一哥」佔用率。

◆香港文匯報記者 梁悅琴、顏倫樂

由會德豐地產夥恒基地產、新世界及帝國集團合作發展的 MIAMI QUAY I，最新加推的 65 伙，面積 250 至 716 方呎，涵蓋開放式至三房戶，扣除最高 12% 折扣，折實價 566.98 萬至 1,861.46 萬元，整批折實平均呎價 23,991 元。

新增 5% 首期建築期付款

為谷客上車或換樓以至作投資，該盤昨增「匠心粉飾」建築期付款計劃，買家在簽署臨時買賣合約當日屬「Club Wheellock」或「恒地會」或「New World CLUB」會員，首期只須成交價 5%，95% 餘款於交樓時才支付，相比本身已提供的建築期付款計劃要支付成交價

10% 作首期，首期支出大減一半。會德豐地產總經理（市務）陳惠慈表示，截至昨晚 7 時，該盤累計已經超過 1.2 萬人次到現場展銷廳參觀，項目同時累收近 1,000 票。會德豐地產總經理（業務拓展）楊偉銘表示，項目料於中秋節假期銷售，首輪銷售將分 A 及 B 組進行，其中 A 組為有意購入 1 伙兩房連儲物房，或 1 伙三房，或 2 伙以上單位者，現時入票者中大手客佔總票數約三分之一。至於 1,335 方呎的頂層特色單位於過去一周有 10 組準買家查詢，料於首張銷售安排招標發售。他指，入票人士當中佔 70% 至 80% 為自住客，其餘則為投資客。在價單 1 號中，以一房及兩房單位最受

歡迎，不乏區內工作的醫護人士及金融專業人士查詢。三房單位亦獲不少客人查詢，價單 2 號涵蓋此戶型，包括首次登場最大的三房一套連工作間及洗手間單位。OASIS KAI TAK 複式撻大訂 此外，會德豐地產旗下啟德現樓項目 OASIS KAI TAK 低座 C 座 2 及 3 樓 C 室複式戶，面積 1,491 方呎，連 351 方呎天台，去年 5 月以 5,430.48 萬元招標售出，呎價 36,300 元，當時曾連環創出項目新高。不過，成交紀錄顯示，買家昨終止買賣合作，合計撻約 15% 大訂離場，涉款約 814 萬元。發展商隨即重推該複式，於本周五及下周一招標發售。

一客連掃維港滙 II 三伙

一手成交方面，會德豐地產、信和、嘉華及瓜哇合作發展的西九龍維港滙 II 昨獲同一組客戶斥資 5,790 萬元連掃 3 伙三房單位，面積均為 794 方呎。其中，第 6 座 20 樓 A 室，成交價 1,934 萬元，呎價 24,538 元，而 6 座 18 及 19 樓 A 室，成交價同為 1,928.2 萬元，呎價 24,285 元。

貨尾量維持 1 萬伙

另外，本港新盤貨尾量居高不下。中原地產研究部最新指出，截至 2022 年 7 月，以 2017 年至 2022 年落成新盤計，全港新盤貨尾量合共有 10,753 伙，按月只減少 88 伙。

蝶翠峰呎價近 2 年新低

香港文匯報訊（記者 黎梓田）踏入九月，二手市況繼續向下，樓價亦愈跌愈低，元朗持續出現多宗大幅減價個案。蝶翠峰 13 座低層 B 室，面積 776 方呎，採 4 房套房間隔，叫價 750 萬元，買賣雙方議價後，終於 695 萬元易手，低市價 6%，創同類單位一年半新低，呎價更跌穿 9,000 元，低見 8,956 元，屬該屋苑近 2 年以來呎價新低水平。中原地產王勤學表示，同區元朗溱柏 2 座中層 G 室也錄低價易手，面積 523 方呎，2 房間隔，開價 640 萬元，新近減至 622 萬元沽出，呎價 11,893 元，較日前同類成交 628 萬元再少 6 萬元，低市價約 3% 至 4%，續創屋苑 2 房單位約 1 年新低。其他地區方面，美聯物業謝建業表示，將軍澳東港城 3 座低層 G 室，面積 466 方呎，今年 6 月放盤時叫價 785 萬元，先後減至 768 萬元、718 萬元、700 萬元，最終以 688 萬元易手，累減 97 萬元，減幅 12.4%，呎價 14,764 元。

投資理財

◆責任編輯：王里

美元兌加元上週四向上逼近 1.3210 水平 7 周高位之際遭週回吐壓力，周五曾回落至 1.3075 水平，本週初大部分時間處於 1.3125 至 1.3175 之間。加拿大統計局上週三公布 6 月實質經濟按季增長 0.1%，較 5 月的停滯表現略為改善，同日公布的第 2 季實質經濟按季增長 0.8%，與首季增幅相若，以年率計則攀升 3.3%，遜於央行早前評估的 4%，是連續 4 個季度呈現增長，不過數據未對加元構成支持。

加元等候央行會議

紐約期油低位抑制加元

此外，紐約期油上週尾段連日向下觸及每桶 86 美元水平，再次逼近 7 個月以來低位，抑制加元表現。隨着石油輸出國組織及其合作夥伴本週初會議宣布，將於 10 月開始，把每日產油量減少 10 萬桶，加元跌幅放緩。另一方面，加拿大 7 月通脹年率的升幅放緩至 7.6%，遜於 6

月的 8.1%，但加拿大央行在 7 月的貨幣政策報告預期第 3 季通脹率將處於 8% 水平，反映通脹水平現階段不容易顯著回落。雖然美元指數本週初升幅擴大，一度上揚至 110.28 水平 20 年高點，不過市場等候加拿大央行本週三的政策會議結果之際，不排除加元的波動將暫時受到限制。預料美元兌加元將暫時區間上落於 1.3000 至 1.3200 之間。上週五紐約 12 月期金收報 1,722.60 美元，較上日升 13.30 美元。現貨金價上週五在 1,695 美元獲得較大支持迅速反彈，本週初大部分時間處於 1,707 至 1,715 美元之間。歐元本週初進一步下跌至 98.80 美仙 20 年新低位，帶動美元指數曾攀升至 110.28 水平，不過現貨金價在 1,707 美元獲得較大支持使掉頭反彈，重上 1,710 美元之上，有助金價上移。預料現貨金價將反覆重上 1,720 美元水平。

金匯錦囊

加元：美元兌加元將暫時區間上落於 1.3000 至 1.3200 之間。
金價：現貨金價將反覆重上 1,720 美元水平。

關注歐洲議息 歐元弱勢見緩

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

歐元兌美元周一再創 20 年新低，跌破 0.99 美元。俄羅斯停止通過其通往歐洲的主要管道供應天然氣，加劇人們對整個歐洲能源危機加深的擔憂。近幾個月來，歐元與天然氣價格的關聯性越為加強，相應天然氣價格上漲時，歐元就會下跌。歐洲正急於擺脫俄羅斯天然氣，並在寒冷的冬季到來之前建立儲備。俄羅斯取消周六恢復北溪一號管道天然氣輸氣的最後期限，理由是一台渦輪機漏油。此舉恰逢七國集團(G7)國家着手制定計劃對俄羅斯石油施加價格上限。

今日重要經濟數據公布

14:00	德國	7月工業訂單月率，預測-0.2%，前值-0.4%
16:30	英國	8月建築業PMI，預測48.0，前值48.9
21:45	美國	8月綜合採購經理人指數(PMI)終值，前值45.0
21:45	美國	8月服務業採購經理人指數(PMI)終值，前值44.1
22:00	美國	8月就業趨勢指數，前值117.63
22:00	美國	8月供應管理協會(ISM)非製造業指數，預測55.5，前值56.7

市場人士正在為週四的歐洲央行會議做準備，自上周公布通脹率創下 9.1% 的紀錄高位後，投資者對加息幅度提高至 75 個基點的預期升溫，市場已反映加息 75 個基點的可能性為接近 80%。反觀美國本月加息 75 個基點的可能性有所下降，因上周五公布的美國就業報告透露出一些就業市場鬆動的線索。聯邦基金利率期貨暗示加息 75 個基點的可能性約為 57%。此消彼長，這個局面或會限制歐元兌美元進一步下跌的空間。

美國大幅加息機會下降

歐元兌美元走勢，技術圖表所見，匯價在周一跌破近兩周的重要底部後，未見有延伸比較明顯的跌勢，並且很快回返至 0.99 關口之上；再者，RSI 及隨機指數已落入超賣區域，或見歐元比輪弱勢將見減緩。較近阻力先會回看 1.00 及 25 天平均線 1.0090 水平，匯價近期正是受壓於

25 天均線之下，之後較大阻力將會看至延伸今年 3 月的下降趨向線，現處 1.0230 水準。至於支撐位則料為 0.98，下一級直指 0.9680 以至 0.95 關口。而在中長線而言，歐元兌美元整體仍會延續弱勢，由 2017 年至 2021 年，從月線圖表看出匯價走出一組雙頂形態，頸線位置為 2020 年低位 1.0635，其後升至 2021 年 1 月高位 1.2349，累升 1,714 點子，視作技術後抽，故在今年年中明確跌破後，延伸下試目標則為 0.8920 水準。美元兌加元走勢，從技術圖表可見，RSI 及隨機指數已見重新上揚，而匯價在 8 月中旬已突破 25 天平均線，並在其後一路持穩在這指標上方，預料美元兌加元有望組織進一步升勢。阻力位料為 7 月高位 1.3223，下一級參考 1.34 以至 1.35 水準。至於下方支撐回看 1.30 及 25 天平均線 1.2950，關鍵指向 200 天平均線 1.2780 水準。

資訊

香港潮州商會舉行第 52 屆、53 屆會董會交接儀式

香港潮州商會日前於會所禮堂舉行第 52 屆、53 屆會董會交接儀式，馬鴻銘當選新一屆會長，六位副會長依次為高佩璇、鄭敬凱、蔡少偉、陳強、謝錦鵬、史立德。永遠榮譽會長莊學山、許學之、陳幼南、周振基、林宜亮見證了交接儀式。第 52 屆會董會於 8 月 31 日卸任，圓滿完成其光榮使命，新一屆會董會於 9 月 1 日起履職。第 53 屆會長馬鴻銘接過第 52 屆會長黃書銳移交的印信及該會財產文卷清單，標誌着新一屆會董會接手重任。黃書銳致辭談及，第 52 屆會董會肩負香港潮州商會一百周年會慶的重任，以「感恩、傳承、團結、奉獻」為主題舉辦百年慶典及系列活動，得到監事會會長、榮譽主席、名譽主席、會董和熱心人士的大力支持，取得圓滿成功。他相信，在馬鴻銘的帶領下，新一屆會董會定能為商會再創輝煌。馬鴻銘致辭表示，百年商會在另一個百年里程的新起點，任



◆第 52 屆會董及第 53 屆會董大合照。

重道遠。他表示定當竭盡所能，與新一屆副會長及全體會董同心協力、團結合作、全力以赴，通過年輕化、專業化、國際化，促進會務蓬勃發展，堅持愛國愛港愛鄉，讓百年老店譜出新篇章，為香港、為國家作出新的貢獻。

香港深圳社團總會青年委員會 中秋探訪基層家庭



◆香港深圳社團總會青年委員會中秋探訪基層家庭。

日前，由香港深圳社團總會青年委員會主辦，香港新來港人士服務基金、香港青年聯會合辦，深晴基金會贊助的中秋探訪基層家庭活動在深水埗/九龍中地區進行。來自以上團體的 60 多位義工分為 17 個小組，分別前往 55 戶基層家庭進行探訪，為居民送上中秋節福袋，同時關心詢問居民的日常生活，深入了解基層所需。

香港深圳社團總會常務副會長兼秘書長曾燈發，香港新來港人士服務基金會長張榮彩，香港深圳社團總會會長、立法會議員區欣宇，香港深圳社團總會青年委員會執行副主任任麥濶斌，當然副會長、青年委員會副主任兼香港新來港人士服務基金理事陳秋嫻，當然副會長兼香港新來港人士服務基金理事李慧敏，香港深圳社團總會青年委員會副主任鄧惠敏、曾建成、曾紫蕾、宋康喬、羅保侃、鄧鎮邦以及同鄉會青年幹事出席是次探訪活動。探訪活動在深水埗/九龍中地區進行。義工們分成小組，前往各個基層家庭，為居民們送上中秋福袋及祝願。青年義工紛紛表示，臨近中秋節，能在這個萬家團圓的日子裏為居民們送上關懷，非常有意義，他們會一直將義工工作堅持下去，傳承優良傳統、傳遞愛心與溫暖。結束深水埗地區的探訪後，一眾青年義工們前往梁文廣立法會議員辦事處以及楊永杰立法會議員辦事處，共致送 200 份關愛福袋及 200 盒月餅，供辦事處派發給有需要的當區居民。

慶祝香港回歸祖國 25 周年「文聯盃」全港中小學書法比賽舉辦

中國書協香港分會為慶祝香港回歸祖國 25 周年，舉辦「文聯盃」全港中小學書法比賽。是次活動獲中國文聯港澳台辦公室、中聯辦宣傳文體部和民政及青年事務局支持。比賽對象為全港中、小學生，共分初小、高小、初中、高中四組，藉着書法比賽推廣書法教育、提昇學生對書法的興趣，加強他們對國學的認知。是次書法比賽由香港賽馬會獨家贊助，是馬會撥款支持特區政府為慶祝特區成立 25 周年而舉辦的多個項目之一。此次比賽的各組別冠軍季軍得主除獎盃及獎狀外，亦將獲頒禮券以作嘉許。為鼓勵學校積極參與，該會設立小學及中學的金、銀及銅獎盃，依次頒予最多學生參賽的學校。該會收到 300 多份參賽作品，並派出有豐富教授書法經驗的招明、馮萬如、葉炳光、劉啟鳳、王建等老師對參賽作品進行初賽評審，分四組在每組挑選 15 位學生參與決賽。初賽主席施子清，連同該會的知名書法家李大洲、馬潤憲、陳用、招明、馮萬如等老師對決賽作品進行評審，選出各組別



◆中國書協香港分會舉辦「文聯盃」全港中小學書法比賽。

的冠軍季軍和優勝獎得主。頒獎禮將於 10 月 18 日下午在中央圖書館展覽廳，與該會舉辦的書法大聯展開幕禮同場舉行。冠軍季及優勝作品將在中央圖書館展覽廳展出，作品將編成專集，免費發給所有參賽學生及有參賽的學校。

◆責任編輯：蘇璇 ◆版面設計：歐鳳仙 特刊