「0+3」今實施 新盤趁勢加推

上周本港銀行跟隨美聯儲加息，市民供樓成本增加，惟金管局亦宣布調低壓力測試要求，對沖置業人士憂慮。加息後首個周末（24至25日）未見大型新盤上市，一手氛圍平淡，但二手睇樓量和成交量均呈小幅回升。本港今日起實施「0+3」入境檢疫措施，新地發展的天水圍Wetland Seasons Bay第3期趁熱打鐵，昨宣布加推3號價單，涉及43伙，折實平均呎價為14,745元，入場費506.2萬元起。

◆香港文匯報記者 周曉菁

◆雷霆(左)指隨着經濟復甦，市民置業信心將加強。香港文匯報記者 攝

新地副董事總經理雷霆昨指出，金管局放寬壓力測試要求一舉是基於本地及外圍利率的走勢，並因應本港整體經濟情況而定，不可視為「減辣」。隨着本港入境限制逐漸放寬，經濟復甦在望，相信市民置業信心大大加強。他表示，鑒於Wetland Seasons Bay首輪推售單位全數沽清，預料於周內進行次輪推售，涉及價單第1號、第2號及第3號的單位。

WSB第3期加推43伙 506.2萬入場

新地代理總經理胡致遠補充，新3號價單屬原價加推，以定價計市值逾3.1億元。新價單涵蓋1房至3房，實用面積331平方呎至651平方呎，價單折實價506.2萬元至865.92萬元，折實呎價13,178至17,241元。集團部署下月推售元朗錦田北PARK YOHO Bologna及大埔白石角Silicon Hill第2期等。

Bellevue收逾2800票 超購逾11倍

此外，恒地發展的粉嶺北ONE INNOVALE - Bellevue擬周二推售共253伙，當中243伙以價單形式發售。截至昨晚8時，項目累收逾2,800票，超額認購逾11倍。綜合市場數據，周末兩日新盤市場沽出約7伙餘貨。

調低壓力測試百分比亦利好二手市場，加上市場不斷湧現減價盤，買家趁機出動尋寶，加息後首個周末交投略有回彈。綜合四大代理數據，十大二手指標藍籌屋苑過去兩日分別錄得約8至10宗成交，按周相比均有1至3宗增加。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑分析，現時業主普遍擴大議價空間，二手樓價由年初至今調整後，現水平可謂相當吸引。該行十大屋苑剛過去的周末錄得9宗成交，按周上升12.5%，零成交屋苑回落至3個。

二手樓市亦受惠交投回升

美聯住宅部行政總裁(港澳)布少明則認為，疫情影響仍未完全退散，後市未明，或要待施政報告公布新房策後，樓市才會出現明顯轉勢，料暫時二手交投平穩，樓價續有下調壓力。該行剛過去的周末十大屋苑錄得10宗成交，按周增加1宗，重返雙位數水平。

港置過去兩日合共錄8宗成交，按周升逾14%，徘徊低位。

利嘉閣剛過去的周末累錄10宗二手成交，按周增加3宗，亦重回雙位數。

港出口跌幅續擴大 商家料明年中始改善

香港文匯報訊（記者 莊程敏）政府統計處今日將公布8月份出口數字，財政司司長陳茂波昨於網誌預告8月份出口跌幅會繼續擴大。事實上，本港商品出口已連續3個月按年收縮，全球各地紛紛收緊貨幣政策，將進一步削弱環球增長動力，本港出口面對的挑戰料將持續。

有出口港商指，最近數月的出口較去年差，主要受到運費高，匯率低，美國加息及環球經濟氣氛所影響，料要到明年中才有改善。

運費高企匯率下跌雙重夾擊

僑豐行有限公司行政總裁黃偉鴻昨接受香港文匯報訪問時指出，今年7至9月的出口訂單較去年下跌了約一成，主要是因為運費仍然偏高，雖然已較高峰期回落，但公司出口的食品單價較低，故成本則會相對高昂。

他又指，第二個原因是匯率問題，由於內地及英國的訂單都下跌，人民幣及英鎊均貶值，客戶在買貨時要「買貴了」，影響其下單意慾。

他表示，最近疫情有好轉跡象，這抵消了部分加息等不明朗因素，出口下跌一成已算是不錯。對於出口前景，他相信短期仍處觀望，難有大改善，因美國加息，環球經濟氣氛亦不太好，消費者都趨向審慎及保守。

黃偉鴻預計，美國可能加息至明年中，屆時出口情況才會好轉。

大行透視

美國加息未止步 股債後市續波動

恒生銀行投資顧問服務主管 梁君彥

市場對美聯儲加息的決心相當恐慌，過去兩周美國股市大跌一成，美國10年長債息率升至3.7%，美匯指數衝上113水平。美聯儲前所未見地連續大幅加息，令環球股債匯市場皆出現動盪。其於今年11月議息會再加75點子幾乎已是市場共識，息口急升對經濟需求面的影響相當大。筆者認為，美國此輪收緊貨幣政策，恐難以達成經濟軟着陸，投資者要準備明年美國經濟衰退及企業盈利增長倒退。股市正在反映經濟衰退的假設及可能性，未來表現仍將相當波動。

美元走強嚇窒投資者

美元今年一直如此強勢，對各國繼續輸出通脹，這已令全球各地大部分的央行都要收緊貨幣政策或加息，以捍衛自身貨幣和內部通脹壓力。部分國家本身正面對着龐大的進口通脹壓力，卻堅持作出寬鬆的財政政策或寬鬆的貨幣政策，例如通脹達雙位數字並剛宣布削減企業所得稅的英國，及通脹已開始飆高卻堅持超寬鬆貨幣政策及零利率的日本，它們的貨幣繼續被拋售，令美元更加走強。除此以外，一些基本面較差，且美元外債高築的小型經濟體系，有可能會因美元走強而甚至要出現違約。這樣艱難的局勢和環境，令大多投資者卻步。

美匯及利率左右股市

以上對投資市場和環球經濟的負面因素，何時能得到紓緩？首先，需見到美國通脹下降。油價若不回到50美元至60美元水平，供給面的通脹連鎖反應或會繼續。但若美國通脹能成功連續下降，將令加息周期快快完結，而當息口穩定下來，美匯及利率對市場和經濟的衝擊將會下降。所以未來仍要密切留意通脹的變化及美元利率走勢，這將會是環球市場回升的重要拐點。

美短期債券息率吸引

那麼，現在美國仍然通脹高企之時，投資者可以做些什麼？現在美元的短期貨幣市場及短期債券市場息率相當吸引。一年期的美國國債收益率目前已逾4%，明顯的高息率環境將改變市場交易員的投資行為，亦將改變一般投資者管理現金的方式。**（以上資料只供參考，並不構成任何投資建議）**

投資理財

內地城市群發展仍須「補短板」

滬港通錦囊

宋清輝
著名經濟學家

在協調發展新發展理念指引之下，京津冀、長三角、粵港澳大灣區三大城市群正探索有效破解的新路徑，並取得了階段性成果，發揮了全國經濟壓艙石、高質量發展動力源、改革試驗田的重要作用。然而，中國幅員遼闊、人口眾多，區域發展不平衡問題由來已久。根據「木桶效應」理論，一隻水桶能盛多少水，並不取決於最長的那塊木板，而是取決於最短的那塊木板。因此，補足區域發展的短板，是城市群發展亟待解決的問題。

近年來，京津冀、長三角、粵港澳大灣區三大城市群相繼推出了一批創新政策先試先行。此外，除了目前國家戰略的頂層設計外，三大城市群亦因地制宜在科技創新、產業協同、人才流動等維度精準施策，助力城市群經濟高質量發展。

政策先試先行助力發展

與此同時，城市群內的各大城市也在根據自身的功能定位各展所長、協同發展，極大地促進了城市之間的優勢互補效應。

粵港澳大灣區便是城市群之間產業協同的典型範例。廣州作為省會兼具重要經濟功能與政治功能，擁有多所雙一流、985、211高校，為粵港澳大灣區儲備了許多優秀人才；深圳和珠海地處沿海，分別與香港、澳門為鄰，產業多以知識密集型為主，重點發展高精尖的科技創新產業；東莞、佛山、中山等城市與廣州、深圳形成科技配套，多以技術密集型產業和人口密集型為主，圍繞製造、加工等環節發展創新；香港、澳門則是對外開放的重要窗口，兩地旅遊業尤其澳門旅遊業是產業吸金重點。

大灣區成協同發展典範

不難發現，粵港澳大灣區的各城市分工明確，在創新、金融、產業、人才、技術、旅遊等各個方面，構成了一個龐大而又相對完整的生態網絡，使得產業足以在大灣區中實現國內大循環。各城市在聚焦某專業領域時，又在城市發展建設中做到均衡發展，城市之間做到相互溝通和協助，形成較好的協同發展格局。此外，在京津冀協同發展過程中，北京、天津注重研發，河北注重落地成果轉化，長三角在加工製造業上實現錯位協同等等都是城市群間產業協同的具體實踐。

人才流動壁壘亟需解決

需要指出的是，在硬件設施配套齊全之後，要想實現「築巢引鳳」，就需要為人才流動解後顧之憂。當今，人才已是高度市場化資源，具有很大的流動性，既然一個人才能夠從其他城市吸引過來，也有可能被另外一個城市吸引過去，過客般的人才對城市未來的發展難有實質性意義。所以城市需要想方設法留住人才，或令人才長時間在城市中發揮力量、為城市培養自己本土化的人才，才能將人才的力量發揮到極致。留住人才無外乎兩點：物質生活和精神生活。符合市場所需的薪酬是對人才的一種承諾，也是城市對人才的誠意表現。另外，還要尊重人才，讓人才享受在這座城市中的生活，讓他們發自內心地願意在城市中安家立業。但是，當前有許多人才流動的壁壘需要解決，例如戶口、教育、社保、醫療等問題亟待解決。

作者為著名經濟學家，著有《強國提速》。本欄逢周一刊出

技術超賣呈現 金價短線有望反彈

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

上周被視為超級央行周，引致投資市場頗為動盪，美元先是在周三晚受惠美國加息而繼續衝高；美聯儲決策者宣布連續第三次加息75個基點，政策利率目標區間提高到3.00%至3.25%。在美聯儲利率決議前，俄羅斯總統普京下令進行二戰以來的首次戰時動員，計劃徵召約30萬軍隊，同時又宣布支持烏克蘭四個地區「入俄公投」，並威脅使用核武器保衛俄羅斯，宣稱「這不是虛張聲勢」。美聯儲加息前景和俄烏局勢升級帶動避險買盤，推動美元走強，而強勢美元壓制其他貨幣持於數年低點附近。

日圓後市走勢未明朗

日本央行在全球升息浪潮中逆勢而為，周四央行維持其超寬鬆貨幣政策和鴿派政策指引不變；日本央行一如廣泛預期，一致投票決定維持其短期利率目標在負0.1%，並維持10年期公債收益率在近零水平不變。日圓跌破關鍵的145關口，一度觸及145.89這個24年低位。然而，隨後日本在匯市進行干預以支撐日圓，此為1998年以來首見。美元兌日圓其後大幅回挫，至141水平下方；但干預成效尚有待觀察，美元兌日圓在周五回升至143水平之上。另外，瑞士央行一如預期將加息75個基點之後，瑞郎挫跌，瑞士央行將其政策利率提高0.75個百分點，為15年來第二次加息。至於英國央行亦將指標利率從1.75%上調至2.25%，但與最近幾個月的加息一樣，此舉未能支撐英鎊，因為被對經濟的擔憂所蓋過；英鎊兌美元至周五見37年低位至1.0836。至於美元指數升上113.23，為2002年5月以來最高。

金價或上望1680美元關

倫敦黃金方面，隨着美元上周表現強勢，金價上周五亦出現挫跌，低見1,639美元，為2020年4月以來的最低點。技術走勢而言，RSI及隨機指數處於超賣區域，而金價近日大致於1,650關口之上持穩，但上周五稍告失守，倘若金價本周可重返此區之上，將有望進行反撲。以最近一輪累計跌幅計算，23.6%及38.2%的反彈幅度為1,680及1,705美元，擴展至50%及61.8%則為1,725及1,745美元。下方支持續會關注50個月平均線1,640美元。另外，由2018年8月低位1,160至2020年8月高位2,072.50的累計漲幅計算，61.8%的回調幅度為1,614美元。其後關鍵看至1,600關口以至1,558美元。

銀價阻力位料於22.06水平

倫敦白銀方面，價位仍見受壓自4月以來的下降趨向線，短線走勢仍稍呈下跌傾向，但亦要留意近一周多時間銀價仍居於25天平均線之上，即整體大致呈待變格局，正在守候一次突破；向上要聚焦下降趨向線阻力19.88美元，若然破位將扭轉這段期間的下跌走勢，延伸上試目標估計為20美元關口及100天平均線20.17。關鍵阻力料為200天平均線22.06。另外，目前25天平均線處於18.90美元，倘若本周仍見明確處於此區下方，則近日嘗試的築底態勢宣告失敗，銀價將重新探低，下一級支持看至18.75及18.50，關鍵參考18美元以至9月1日低位17.53美元。

申請酒牌續期公告

NOOT

現特通告：韓一霆其地址為香港跑馬地黃泥涌道149號地下，現向酒牌局申請位於香港跑馬地黃泥涌道149號地下NOOT的酒牌續期。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2022年9月26日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

NOOT

Notice is hereby given that HON Yat Ting Jason of G/F., No. 149 Wong Nai Chung Road, Happy Valley, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of NOOT situated at G/F., No. 149 Wong Nai Chung Road, Happy Valley, H.K. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 26th September 2022

申請酒牌轉讓、續期及修訂公告

良記

現特通告：麥頴欣其地址為九龍大角咀埃華街72號大成樓地下，現向酒牌局申請位於九龍大角咀埃華街72號大成樓地下肥强火鍋的酒牌轉讓給李偉良，其地址為香港天后廟道26–32號飛龍台8D室及續期，並作出以下修訂：商號名稱更改為良記。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：2022年9月26日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER, RENEWAL AND AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE

LEUNG KEE

Notice is hereby given that MAK, WING YAN ANGELA of G/F, TAI SHING BUILDING, NO. 72 IVY STREET, TAI KOK TSUI, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of FEI KEUNG HOTPOT situated at G/F, TAI SHING BUILDING, NO. 72 IVY STREET, TAI KOK TSUI, KOWLOON to LEE WAI LEUNG, MICHAEL of FLAT 8D, FLY DRAGON TERRACE, 26-32 TIN HAU TEMPLE ROAD, HONG KONG and the following amendment(s): Change the shop sign to LEUNG KEE. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 26th September 2022

本周數據公布時間及預測(9月26－30日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
26	德國	16:00 PM	9月IFO商業景氣指數		
27	日本	7:50 AM	8月份企業勞務生產物價指數#	–	+ 2.1%
	美國	9:30 PM	8月份耐用品訂單	– 0.1%	0.0%
		11:00 PM	9月份消費信心指標	105.0	103.2
			8月份新屋銷售(單位)	50.0 萬	51.1 萬
28	澳洲	9:30 AM	8月份零售額#	–	+ 16.5%
29	德國	3:00 PM	9月份消費物價指數#	–	+ 7.9%
	美國	9:30 PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	21.3 萬	21.3 萬
			第二季國內生產總值(修訂)	– 0.6%	– 0.6%
30	歐盟	6:00 PM	9月份歐元區協調化消費物價指數#	–	+ 9.1%
			8月份歐元區失業率	–	6.6%
	德國	3:00 PM	8月份失業率	–	3.2%
	英國		第二季國內生產總值#	–	+ 8.7%
	美國	9:30 PM	8月份個人收入	+ 0.3%	+ 0.2%
			8月份個人開支	+ 0.2%	+ 0.1%
		10:45 PM	9月份芝加哥採購經理指數	51.9	52.2
		11:00 PM	9月份密歇根大學消費情緒指數	59.5	59.5

註：#代表增長年率