剛需強勁 Bellevue首日沽235伙近清袋

金管局上周五調低承造按揭的壓力測試的息率要求1厘後，累收2,970票、恒基地產旗下樓花期長約9個月的粉嶺北ONE INNOVALE–Bellevue昨展開首輪發售253伙(其中10伙標售)，據發展商表示，該盤昨日以價單發售單位售出231伙，連同招標售出4伙地下連花園單位，合共售出235伙，銷售率近93%，最高成交呎價23,500元，並隨即於昨晚加推83伙，單位面積228至458平方呎，折實平均呎價14,880元。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

▶ Bellevue昨日展開首輪銷售，圖為準買家排隊進入售樓處。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

◇ Bellevue售樓處現場人頭湧湧。 記者梁悅琴 攝

縱然本港4年來首度加最優惠利率0.125厘，股市又持續波動，市場對細銀碼盤需求依然十分大。ONE INNOVALE-Bellevue昨日首輪以價單發售243伙，包括開放式至3房單位，實用面積221至462平方呎，折實價306.8萬元至693.2萬元。香港文匯報記者昨日下午2時於尖沙咀售樓處所見，數十名A組及B1組準買家一早到場輪候入場登記，而之後的B組準買家更熱烈，不時有約百名準買家於大堂輪候。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，該盤於昨日下午3時開始揀樓，首2小時已售出逾140伙，其中大手客A組有6組買家，合共購入12伙，最大手買家斥資1,011.81萬元分別買入1伙一房戶及1伙一房連天台戶。

大手客逾千萬連掃兩伙

至於昨日同步推售的10伙招標單位，他指，該盤昨日中午率先招標售出4伙連花園特色戶，成交價介乎578.14萬元至713.5萬元，呎價約20,503元至23,500元。當中C座地下11室，實用面積288平方呎，一房連衣帽間間隔，連286平方呎花園，成交價676.8萬元，呎價23,500元，創下該項目第1期及第2期的新高。

◆韓小姐

買家韓小姐：加息都冇得擔心

ONE INNOVALE-Archway向隅客韓小姐表示，加息都冇得擔心，一直等機會入市，今次抽中65號籌，斥資逾700萬元購入1伙中高層三房戶，實用面積438平方呎，計劃作自住用途，現與家人同住北區，鍾情項目位置，方便家人上班及小孩上學，認為樓盤價錢較同區二手屋苑吸引，準備了約100萬元作首期。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行錄得2組大手客購入ONE INNOVALE-Bellevue 2伙單位，其中一組客人斥資近1,000萬元購入1伙一房戶及1伙一房連天台單位。

WSB 2期2伙標售單位沽出

另一邊廂，新地旗下天水圍Wetland Seasons Bay第2期以招標形式售出2伙，分別為別墅RV5地下B單位，實用面積1,121平方呎，連783平方呎花園，成交金額1,490.93萬元，成交呎價13,300元；以及別墅RV5 2樓C單位，實用面積757平方呎，成交金額1,046萬元，成交呎價13,818元。

市建局西營盤項目收33意向

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓市持續回落，但市區地買少見少。昨日市建局西營盤皇后大道西及賢居里發展項目招意向，吸引多達33間發展商遞交，以取得「入場券」，大部分屬本港發展商。項目地盤面積16,864平方呎，最高可建樓面約12.15萬平方呎，預計提供約185個住宅單位。市場預期，項目估值約14.6億元至17億元，每呎樓面地價約1.2萬元至1.4萬元。

市建局公布，西營盤皇后大道西/賢居里發展項目收到33份合作發展意向書。綜合市場資料，昨日遞交意向書的發展商，包括信置、新地、長實、恒地、富豪酒店集團、華懋、其士、招商局置地、中國海外、資本策略、英皇、遠東發展、鷹君、建灝、永泰地產、蘭桂坊地產集團等。

英皇：出價會反映加息因素

蘭桂坊地產集團為市建局項目的「新面孔」。蘭桂坊地產集團物業發展總監王國基認為地皮位於港島區，位置優越，而且配套不俗，又指港島區的住宅需求相對高，日後必定會留意這些地區。他稱今次是集團首次參與競投市建局項目，無論市建局或政府官地，日後均會考慮參與競投，但會視乎地區及項目能否配合集團策略而選擇性競投。而集團位於西貢蠔涌的項目正在發展中，佔地7萬多平方呎，將發展洋房項目。英皇集團（國際）物業經理蔡宏基指，集團在區內擁有數個項目，加上地皮距離西營盤站約3分鐘步程，所以先交意向書取得「入場券」，日後如出價競標會反映加息等因素。

市建局表示，項目將重新規劃公眾休憩用地，以加強地方的連接性和可達性，並改善地區環境。而地盤內的賢居里垃圾收集站、公廁及公眾休憩用地，將會作原地重置及融入在未來的發展項目內，其可用性亦會相應提升。

市況波動 發展商出價料審慎

普縉助理總監(估值及諮詢)李雋傑的估值是市場下限，因近期市況及環球經濟趨勢，會令發展商出價保守。李雋傑指，加息是發展商出價其中一個考慮因素，但項目預計2028年至2029年落成，有關因素未必影響到6年至7年落成的樓盤。而西營盤近期部分招標項目都以低於市場估值下限批出，反映發展商出價已轉趨審慎，不過港島區地皮買少見少，預計仍會吸引中小型發展商入標。相信項目會以發展中小型單位為主，未來呎價約2.3萬元至2.5萬元。

財經簡訊

荃灣廣場料下季生意額升逾一成

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 配合本周六(10月1日)發放新一期消費券，新鴻基地產代理租務部總經理周淑雯表示，荃灣廣場於10月將會投放400萬元宣傳推廣費，推出多項消費禮遇，對第四季消費行情樂觀，預料人流及生意額按年升10%和15%。隨着政府放寬機場入境檢疫至「0+3」，她表示有助香港經濟復常，相信香港零售市道最差日子已過去。

濟豐包裝料食品家電相關訂單回升

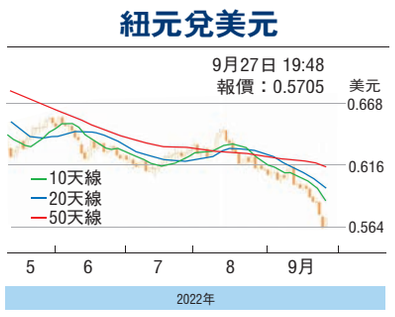
香港文匯報訊（記者 周曉菁） 內地原材料價格逐漸穩定，濟豐包裝（1820）董事會主席鄭顯俊昨於線上業績會表示，集團主要生產瓦楞紙，客戶覆蓋食品、家電、電子、公共衛生等行業，最近飲品和家電等零售市道有所好轉，相關訂單有所提升。

投資理財

金匯動向

候央行會議結果 紐元料暫區間上落

馮強



紐元上周初受制60.00美仙阻力走勢連日偏弱，上周尾段失守58美仙水平，本周初曾走低至56.25美仙水平兩年半以來低位，周二呈現反彈，一度重上57.20美仙水平。美國聯儲局自上周三會議作出第5次加息行動，美元指數持續攀升，本周初更上揚至114.65的20年新高，抑制紐元表現。此外，新西蘭統計局上周四公布外貿數據，8月份商品出口值為54.83億紐元，按年上升26%，不過按月卻呈現近14%跌幅，更是今年2月份以來最小的按月出口值，而8月份貿易逆差則擴大至24.47億紐元，大幅高於7月份的14.06億紐元赤字，數據不利紐元表現。

雖然新西蘭央行8月份貨幣政策報告上調第4季的官方指標利率預測至3.7%，但央行的官方指標利率已攀升至3%水平，加上央行已下修今年第4季經濟評估至按季增長0.2%，預示下半年經濟增長將趨於放緩，央行往後可能放慢其緊縮步伐。隨着美國聯儲局立場偏鷹，而鮑威爾以及部分聯儲局官員均於本周持續發言，美元指數本周早段連日向上觸及114水平20年高點，不過新西蘭央行下周三將舉行政策會議，該因素有助紐元跌幅放緩，預料紐元將暫時上落於56.00至58.00美仙之間。

金價料低位徘徊

周一紐約12月期金收報1,633.40美元，較上日下跌22.20美元。現貨金價周一在1,621美元兩年半低位獲得較大支持，周二曾反彈至1,642美元水平。美國聯儲局官員持續發出偏鷹言論，市場預期聯儲局11月2日政策會議將繼續大幅加息，美國10年期債息本周早段連日向上觸及3.90%水平12年高點，抑制金價表現，預料現貨金價將暫時低位徘徊1,620至1,650美元之間。

金匯錦囊

紐元：紐元將暫時上落56.00至58.00美仙之間。

金價：現貨金價將暫時低位徘徊1,620至1,650美元之間。

美元持續走強 價值股可吼

投資攻略

美元勢如破竹，全球匯市持續震盪。美元指數昨日一度突破114.5，年初至今累積漲幅達到19%。另外，英國政府上周公布自1972年以來最激進的減稅方案後，財政大臣克沃滕周末透露可能進一步出台減稅措施，投資者對英鎊失去了信心，英鎊昨日最多下挫4.7%至1.035美元。 ◆瑞銀投信

在沒有足夠資金的支持下，英國政府大規模寬鬆財政政策，加上英國央行全年在收緊貨幣政策上小心翼翼，目前幾乎沒有「催化劑」能夠提振英鎊。即使英國央行採取更激進的政策也可能不足夠，因為投資者正在等待美聯儲改變政策基調，而這在短期內不太可能發生。

財政刺激措施將會改變英國經濟的前景，但我們認為這不足以讓其避免經濟衰退。英鎊可能在未來幾天或幾周內跌至1美元以下，但從估值角度來看，這是難以持續的水平，當風險情緒消退時，英鎊將會快速反彈。

目前，美元的實際有效匯率接近2000年以來的高點，按購買力平價計算，美元其實相當「昂貴」，特別是相對歐元、英鎊和瑞典克朗而言。長遠來看，我們相信美聯儲能夠成功控制通脹，當利率前景變得更清晰，美元料將在明年起走弱。但在短期內，我們認為美元牛市尚未結束。

瑞郎或成新「避風港」

最近，我們上調對美元的觀點至看好，投資者可以考慮將現金和債券配置向美元傾斜。未來幾個月，此操作回報有望跑贏，而且為資產組合提供多元化和帶來收益。瑞士法郎是替代「避風港」，但其收益率較美元低。

價值股續跑贏成長股

價值股領跑的趨勢不變。全球通脹普偏仍遠高於央行目標，美國8月CPI同比上漲8.3%，物價壓力廣泛存在。歐元區及英國8月CPI更分別加速至9.1%及9.9%。為壓抑通脹，多國央行激進加息，但通脹要回到央行目標恐怕還需要一段時間。

在通脹升溫期間，價值股（特性是估值較低）通常跑贏成長股（特性是盈利增長較高）。今年，MSCI所有國家世界價值指數跑贏了成長指數13個百分點。我們預計這趨勢將會繼續，因此將股票敞口轉向價值領域。 （節錄）

商品貨幣跌勢趨緩 靜候技術回穩

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元周二稍緩近期漲勢，當中歐元、日圓及英鎊均呈小幅回升。不過，歐元仍然接近前一天創下的20年低點；英鎊兌美元亦離周一創下的紀錄低點1.0327美元並不遠。自上周五，市場對英國未找到財源下就推動減稅以刺激經濟增長策略感到擔憂，引發英鎊暴跌，也使得短期英國公債收益率在兩天內上升了100個基點。英國央行周一表示，必要時將毫不猶豫地調整利率，並「非常密切」地關注市場走勢。不過央行沒有採取任何更引人注目的行動。美元指數回見至113.50附近水平，上周曾觸及114.58的20年高位。

澳元兌美元周二亦呈喘穩，之前於周一觸及2020年5月來的最低0.6438美元，全球經濟前景黯淡，將對商品價格和商品貨幣構成壓力。在利率方面，市場認為澳洲央行下周將升息50個基點至2.85%，到明年中期來到4.45%高位。技術圖表所見，RSI及隨機指數正落入嚴重超賣區域，預料澳元兌美元下跌壓力將有所減緩。較近阻力先看0.6550及0.6670水平，至於25天平均線0.6760將為短期的反制阻力，後市能回穩此區之上料更為確立澳元的反彈行情；較大阻力將會指向0.70關口。至於向下將會矚目於0.6460，此區為2020年低位0.5510至2021年2月高位0.8007累計跌幅的61.8%回調水平，而剛在周一匯價已曾一度下破；預料較大支持為0.64以至0.62水平。

新西蘭方面，市場認為新西蘭央行幾乎肯定會在10月5日的會議上加息50個基點，使得利率達到3.5%。紐元上周下跌超過6%。

這將給新西蘭央行帶來更大壓力，要求其進一步加息。新西蘭央行總裁奧爾周二表示，央行仍有一些工作要做，但緊縮周期已經非常成熟。奧爾亦指出，紐元下跌是由於美元上漲，人們將資本重新投向美國，因為美國資產被認為是安全的。

紐元阻力位料於0.5760

紐元兌美元走勢，技術圖表可見，RSI及隨機指數剛自超賣區域呈初步回升跡象，預料紐元兌美元暫可0.56水平附近喘穩。上方阻力預料先會回看0.5760及25天平均線0.6010水平，後市見紐元須突破25天平均線才可視為擺脫近月多時間的下跌走勢；進一步阻力料在0.6160水平。至於較大支撐將看至0.5580水平，下一級指向0.55以及0.50關口。