

買家趁低入市 周末二手回升

多區錄低價交易 駿景園蝕400萬

樓市持續低迷，惟二手住宅市況稍見起色。中原地產統計十大屋苑市場成交過去兩日錄得11宗，對比上星期的4宗明顯回升。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，美國通脹顯著放緩，市場期望未來有機會縮減加息幅度，加上內地放寬入境檢疫措施，為通關拉近一步，部分買家趁機會把握低價入市，交投氣氛略為回升。不過，各區仍錄得低價成交，火炭駿景園更有業主持貨4年後，賬面蝕讓約400萬元離場。

◆香港文匯報記者 顏倫樂



◆外籍人士持有火炭駿景園3房單位4年，最終賬面蝕讓約400萬元或約27%離場。 資料圖片

除中原地產二手成交見回升，美聯物業周末十大二手指標屋苑成交亦按周回升1倍，錄得12宗買賣，創3周新高並重返雙位數水平。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，內地宣布放寬檢疫至「5+3」，刺激港股大幅反彈，加上加息等壞消息陸續被市場消化，有利樓市氣氛。

十大屋苑成交見雙位數

其他代理行方面，利嘉閣地產過去周末十大屋苑市場錄得10宗成交，按周亦升1倍。香港置業則錄16宗成交，按周升逾兩倍。雖然二手市況有起色，但負面因素仍然困擾買賣市場，多區繼續錄得低價交易，火炭駿景園錄大額蝕讓。中原地產霍柏雄表示，駿景園8座高層C室，面積990方呎，3房間隔，望山景，放盤時間約1,200萬元，議

價後以1,100萬元沽出，呎價11,111元，買家為用家。原業主為外籍人士，2018年以約1,500萬元購入單位，持貨4年賬面蝕讓約400萬元，單位貶值約27%。

淘大兩房逾4年實蝕25%

另外，九龍灣淘大花園亦錄得蝕讓個案，利嘉閣地產鮑允中表示，M座高層4室，面積322方呎，2房間隔，望山景，原業主上月底起叫價538萬元放盤，及後累減60萬元或約一成，以478萬元易手，實呎14,845元。原業主2018年6月600萬元購入，持貨逾4年，賬面蝕讓122萬元或約兩成；若連使費計，料實蝕逾150萬元或約25%。

至於一手方面，雖然有全新盤於周末開賣，但規模較細，銷情亦不理想，令周末一手總成交量只得約23宗。當中，萬科香港

旗下深水埗連方I錄得7宗成交，恒地粉嶺ONE INNOVALE Cabanna錄得6宗成交，雖然合共只得13宗成交，但已佔周末一手57%交投。

全港周末一手23宗成交

此外，恒地紅磡必嘉坊，迎匯上周四公布首批56伙價單，過去周六開始收票，兩日約收245票，約超額逾3倍。

至於ONE INNOVALE - Cabanna昨晚加推第3號價單，涉及57伙，面積224至683方呎，以224至304方呎的迷你戶為主，佔45伙。整批單位維持7%折扣，折實價336.3萬元至950萬元，折實平均呎價14,438元，較上一張2號價單均呎價14,208元，上升1.6%。項目同時公布銷售安排，將於本周四先先得出售113伙。

花旗盼港續放寬防疫措施



◆香港花旗銀行總經理江碧彤表示，今年第三季香港零售銀行業務表現良好。

香港文匯報訊(記者 岑健樂)繼香港於9月宣布將入境防疫措施放寬至「0+3」後，內地亦宣布優化防疫措施，入境人員由「7天集中隔離+3天居家健康監測」，調整為「5天集中隔離+3天居家隔離」，以及取消入境航班熔断機制。香港花旗銀行總經理江碧彤稱，對香港與內地先後宣布放寬防疫措施表示歡迎，期望香港日後能進一步放寬防疫措施，最終能至全面復常，令經濟活動得以進一步重啟，為業務表現帶來正面影響。

上季存款與貸款俱增

江碧彤表示，縱然經營環境仍具挑戰，今年第三季香港零售銀行業務仍然表現良好，收益按年表現平穩。其中，受惠本港息口上升，淨利息收入表現正面；至於手續費收入則因投資產品與保險產品銷售方面存在挑戰而表現受壓，但她強調該行表

現與同行相若。資產負債表仍健康，第三季存款按年升7%，貸款按年升5%。

此外，第三季信用卡新客戶人數按年升18%，信用卡業務亦錄得反彈，其中本地零售銷售額按年升2%，海外零售銷售額按年升13%，整體零售銷售額按年錄得單位數字增長。香港實施「0+3」後，港人外遊意慾大增，因此她對今季海外信用卡零售銷售額表現感到樂觀。

她表示，該行有兩大發展路向，包括財富管理與數碼發展。在財富管理方面，今年初至9月花旗私人客戶(CPC)及Citigold客戶人數按年上升14%，第三季淨新資金對去年同期超過雙倍。此外，為配合花旗集團全球財富發展策略的核心，該行於2021年提及的5年目標，是在2025年將香港區財富管理業務的客戶數目增長至原本的3倍，以及令管理資產規模(AUM)倍增。

明年首季可線上買債

在數碼發展方面，2022年初至今推出逾260個數碼創新項目，而該行客戶的數碼應用持續上升，逾85%零售客戶為數碼活躍客戶。她預告明年首季該行將推出新服務，客戶將可以於線上購買逾400隻債券。此外，她表示Citi Plus的客戶人數持續上升，截至2022年9月客戶總人數較去年增加40%，客戶平均結餘超過15萬港元。

投資理財

◆責任編輯：王里



宋清輝 著名經濟學家

內地有相當一部分城市經濟模式相對單一、產業結構尚不完善等，亟需通過轉型升級、培育戰略性新興產業等舉措，為各地經濟發展注入後勁。

理論上，各個城市有不同的專業化分工，有助提升當地產業生產效率，對當地經濟產生刺激作用。因此某些實體經濟表現不佳的城市會大力發展旅遊業；有些城市則因具備可使用資源等，也會通過大力開採資源或採用粗放型作業模式進行運營，在這種情況下的隱患或將越來越多。

以旅遊業為例，一旦市場經濟出現危機、實體產業遇

內地單一經濟城市亟需轉型

冷，旅遊人數自然會減少。而在新冠肺炎疫情以及旅遊業過熱於求的影響之下，沒有其它產業支撐，這種衝擊下城市經濟必將受到比其他城市還要嚴重的創傷。同樣，對於以資源開採或單一產業模式的城市，如資源開始枯竭或是行業市場蕭條，也會對城市經濟產生巨大衝擊。

經濟現波動 傷害衝擊更大

2014年9月，國務院總理李克強提出的「雙創」，我認為有一點就是希望各個城市的產業發展多元化而不要局限在單一的結構模式中，因此舉一方面能夠探索出更多的可盈利模式，另一方面則能夠規避大量的風險。

一個城市之所以出現單一結構有兩種情況：一種是當地政府為在任期內快速交出成績，加大對單一產業的推進；另一種是當地居民認為當前局勢已滿足生活所需。後者的想法可以做出衍生，即某些特殊的地理位置、自然環境決定某些地方無法開展其他業務，雖不排除這種情況但大多數都是「藉口」。

以深圳為例，這個改革開放之前什麼都不具備的小漁村，通過人們的辛勤建設已成為世界知名城市，集眾聚

多產業。或許會有人反駁，深圳能發展是因具備諸多先天性優勢，其實我們本用論據證明論點，現在多成了人們用論點反推論據。我們可以回想在改革開放前，又有多少人看好深圳的發展？總之，我認為一切事在人為。

「新興產業」漸變「傳統行業」

企業與城市不同，具備可遷移性和可開拓性，以扭轉不利局面。但對於城市來說，如果僅從事單一行業就如同靠天吃飯，更需注意的是，即便是當前強勢的「新興產業」，經過數年的運轉也必然會成為新時代的「傳統行業」。我們可以看到某些因煤炭而興起、因富士康工廠而興起、因房地產而興起的城市，經歷爆發式的增長後都會進入瓶頸。

除非是國家性的戰略布局，任何一城市都需要積極探索符合其本身發展的多元化渠道，絕對不能讓單一產業統領。否則，中國城市之間GDP增速極有可能出現更為明顯的分化，貧富差距可能會加大，這也是我們不希望見到的局面。(節錄)

作者為著名經濟學家，著有《強國提速》。本欄逢周一刊出

通脹緩抑美元 金銀築底攀升

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美國勞工部上周四公布美國10月消費者物價同比漲幅8個月來首次低於8%，引發市場對通脹可能已經見頂，或將推動美聯儲放慢激進的加息步伐，並提振風險資產，而美元則告承壓。數據顯示，美國10月消費者物價指數(CPI)同比上升7.7%，低於市場預估的8%，這是自2月以來CPI同比漲幅首次低於8%，也是1月以來的最小漲幅。

美聯儲激進加息幾率轉低

聯邦基金利率期貨顯示，市場認為美聯儲12月會議加息50個基點的幾率為71.5%，加息75個基點的幾率為28.5%。美元指數挫跌超過2%，創十多年來最大單日跌幅。美元兌日圓暴跌3.7%，創2016年以來最大單日跌幅；英鎊跳漲逾3%，創下2017年以來最大單日漲幅，澳元大漲近3%，創下2011年以來最大日升幅。

白宮表示，美國總統拜登和中國國家主席習近平將於11月14日在20國集團(G20)峰會期間會晤。另外，英國財政大臣侯俊偉(Jeremy Hunt)本周四公布中期財政聲明。

金價或築底形態反撲

倫敦黃金方面，金價剛在11月3日最低觸及1,615.50美元，上一次低位在10月21日的1,617美元，再而就是9月28日的1,613.60美元。要留意圖表見RSI及隨機指數正處走升，再者金價剛破了下降趨向線以及10月4日高位1,729.40美元，可望金價有機會以築底形態開展反撲。倘若以今年3月高位2,069.90美元至9月底低位1,613.60美元的累計跌幅計算，38.2%的反彈幅度看至1,788美元，擴展至50%及61.8%的幅度則為1,841及1,895美元。至於下方支持將回看1,740及1,700美元關口。

倫敦白銀方面，技術圖表見MACD指標升破訊號線，10天平均線正接近升破25天平均線形成黃金交叉，料將預示着銀價正再復走高。阻力位先看250天平均線21.75美元，下一級關鍵參考22.10以至於23.30美元。至於下方較近支持將回看21.20及20.50，較大支持看至20美元關口。

本周數據公布時間及預測

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
14	歐盟	6:00PM	9月歐元區工業生產#	-	+2.5%
15	歐盟	6:00PM	9月歐元區貨物貿易赤字(歐元)	-	509億
	德國	3:00PM	10月批發物價指數#	-	+19.9%
16	英國	3:00PM	11月失業率	-	-
	美國	8:30PM	10月生產物價指數	+0.5%	+0.4%
	英國	3:00PM	10月消費物價指數#	-	+8.8%
			10月生產物價指數(輸出)#	-	+15.9%
	美國	8:30PM	10月零售額	+0.9%	0.0%
			10月入口物價指數(減除能源)	-	+0.4%
10月工業生產			0.0%	+0.4%	
17	澳洲	9:15PM	10月設備使用率	80.3	80.3
		10:00PM	9月商業存貨	+0.5%	+0.8%
		9:30AM	10月失業率	-	3.5%
18	日本	7:50AM	10月貿易盈餘(日圓)	-	2,093兆
	歐盟	6:00PM	10月歐元區協同化消費物價指數#	-	+9.9%
	美國	8:30PM	首次申領失業救濟人數	22.2萬	22.5萬
			10月建屋動工(單位)	142.0萬	143.9萬
美國	10:00PM	10月零售額#	-	-6.9%	
		10月二手房屋銷售(單位)	438萬	471萬	
			10月領先指標	-0.5%	-0.4%

註:#代表增長年率

申請酒牌續期公告 裕滿人家

現特通告：朱偉其地址為新界沙田火炭駿景路1號駿景商場地下G22-G30號舖，現向酒牌局申請位於新界沙田火炭駿景路1號駿景商場地下G22-G30號舖裕滿人家的酒牌續期。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2022年11月14日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE HONORARY FAMILY

Notice is hereby given that Chu Wai Yiu of Shop G22-G30, G/F., Plaza Ascot, 1 Tsun King Road, Fo Tan, Sha Tin, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Honorary Family situated at Shop G22-G30, G/F., Plaza Ascot, 1 Tsun King Road, Fo Tan, Sha Tin, N.T. 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, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 14th November 2022

申請新酒牌公告 蕆薈

現特通告：李劍峰其地址為九龍新蒲崗六合街29號宏輝工業大廈3樓，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀北京道1號北京道一號11樓蕆薈的新酒牌。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樓酒牌局秘書收。

日期：2022年11月14日

刊登廣告

熱線 2873 9888

2873 9842

傳真 2873 0009

電郵 advert@wenweipo.com