



新盤攻勢凌厲 兩日成交140伙

放寬按揭成數後一手樓市再接再厲，剛過去的周六日(7月15及16日)多個新盤錄得不俗銷售成績，黃竹坑港島南岸海盈山及洪水橋滙都首輪推售，鰂魚涌THE HOLBORN亦繼續推盤。市場數據顯示，過去兩日新盤市場累錄約140伙成交。

◆香港文匯報記者 周曉菁

主 打鐵路豪宅盤的海盈山於周六展開首輪108伙銷售，折實平均呎價28,167元，即日售出約48伙。泛海國際旗下洪水橋新盤滙都I周六首輪推售188伙，入場費為440.92萬元，即日沽出約64伙單位，佔可售單位約34%。

THE HOLBORN單日售17伙

恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝透露，鰂魚涌THE HOLBORN反應熱烈，昨日售出17伙，包括14伙1房及3伙兩房戶，套現逾1.2億元。

億元，當中港島客接近6成，另3成客人來自九龍區。該盤至今累售154伙，套現逾11.8億元。

新盤推售浪接浪，二手樓市陷入困境。四大代理數據顯示，過去兩日十大屋苑錄得3至7宗成交，按周均有縮減，多個屋苑錄零成交。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑分析，過去兩日兩大新盤開售，而且訂價極具競爭力，成功搶去大批市場購買力；加上颱風來襲，天氣不穩下，買家睇樓意慾大減，導致客源流向一手新盤。該行過去兩日錄得4



◆韓家輝表示，THE HOLBORN昨日售出17伙，包括14伙1房及3伙兩房戶，套現逾1.2億元。

宗成交，已連續11個周六日錄得單位數成交。

一手搶客 十大屋苑交投淡靜

儘管放寬按揭成數新措施有助重啟換樓鏈，美聯住宅部行政總裁(港澳)布少明認為，難對二手市場帶來太大刺激，成交亦以筍盤為主，相信短期內二手樓價仍然在新盤低價開售影響下

而受壓，買賣交投將在低位橫行。該行過去兩日錄得5宗成交。

利嘉閣總裁廖偉強補充，星資巨額撻訂事件及美國月底將再議息等消息，令準買家表現審慎觀望，拖慢二手成交進度。該行十大屋苑過去兩日錄5宗成交，連續15周處於單位數水平窄幅上落。港置則連續20個周六日錄單位數水平，僅有3宗個案成交。

大行透視

上周受惠於美國公布6月通脹率降至28個月以來最低之3%，生產物價指數年比更降至0.1%，美匯指數應聲大跌逾2%，創下近一年新低；與此同時美元利率下滑，刺激環球風險資產大幅上揚。通脹數據令市場對美聯儲加息預期出現較大轉變，從先前估計至少尚有半厘加幅，目前變為預期本月26日加息25基點後，今年的加息周期將暫時告一段落。

美國通脹受控，美元回吐，最有機會表現的市場相信會是年初以來落後

美匯下滑 亞洲新興市場受惠

恒生銀行財富管理首席投資總監 梁君辭

歐美股市的亞洲新興市場。上周亞洲新興市場之股匯表現大幅領先環球其它地區，MSCI亞太區除日本指數勁升6%。中國香港、中國台灣及韓國股市升幅排前，因這些市場一般而言對美元大跌最為敏感。

市場憧憬內房新措施

當然，中央近日對內地房地產的支持措施及支持平台經濟的言論令市場又有新一輪的憧憬。內地消費者買樓意慾仍然不旺，未來還看是否陸續有

支持需求端的政策來帶動樓市銷售，這將對港股帶來正面刺激。

另外，今年環球AI相關概念大漲，AI晶片帶動一些科技為主的亞洲股市，但亞洲股市同時需要的重要催化劑，是內地經濟活動和消費復甦，及中美雙方繼續保持溝通管道和貿易上的合作。筆者對下半年的復甦保持審慎樂觀。

本輪的美匯回吐，令亞洲股市有望繼續受到環球資金的青睞。但提醒投資者需提防本月27日美聯儲議息會，

若鮑爾繼續堅持加息抗通脹，屆時或會又再度引起股市匯市和債市的波動。

宜增長股收息股並重

投資策略方面，筆者認為，股市與債市共同部署，不偏重單一市場及單一板塊，增長股與收息股並重，才能做到進可攻退可守。

(以上資料只供參考，並不構成任何投資建議)

投資理財



市場趨複雜 執掌證監宜「懂行」

錦囊



宋清輝 著名經濟學家

7月8日，網傳中證監原主席劉士余以「中國人民銀行總行參事」的身份在企業調研。綜合官方新聞，劉士余確已出任中國人民銀行總行參事。2019年10月，中央紀委國家監委網站發布了一條重磅消息，劉士余為官不廉，受到留黨察看等處分。由於其能夠主動投案，如實交代違紀違法問題，認錯悔錯態度較好，中央按照「懲前毖後，治病救人」的原則，對其從輕處理。據了解，劉士余自2016年2月起執掌中證監，2019年1月卸任，履新中華全國供銷合作總社黨組副書記、理事會主任，而後中證監主席由易會滿接任。

在擔任中證監主席之前，劉士余在央行系統工作長達20多年，「平易近人、勤勉刻苦、要求嚴格」是內部人士對其行事作風的普遍評價。我和市場分析人士當時也對其中證監主席一職十分看好，畢竟他在主政央行期間分管過多個核心部門和重要事務，並親歷過金融危機、央行分拆、金融機構重組、國有銀行改革、農村金融改革、互聯網金融推行等許多重要金融改革，具有豐富的金融改革經驗和功底扎實的專業理論素養。這樣專業能力強，懂經濟懂金融、經驗豐富的專業人士擔任主席，資本市場可能會越來越好，也表明高層讓專業的人做專業事之目的，最終都是為了中國資本市場能夠行穩致遠。

言論風格曾引熱議

劉士余自上任以來，其整治力度並不亞於前任主席肖鋼。但由於證券市場和銀行市場有所不同，其領導下的中證監的工作依然不輕鬆。這可以從他在中證監工作期間喊出的不少「劉氏語錄」可以看出。2016年12月，他在一次脫稿演講中發表了一番市場熱議的「妖精論」：「我希望資產管理人，不當奢淫無度的土豪、不做興風作浪的妖精、不做坑民害民的害人精。」後來，他又在多個公開場合猛烈抨擊資本市場弊病，向資本大鱗發出凌厲挑戰。

我認為，劉士余在任期間大談嚴厲監管

方向是對的，可以起到整肅證券市場亂象的積極作用，可以避免監管套利的發生，但是卻忽略了證券市場自身配置資源的決定性作用，不利於市場信心的修復和長遠穩定發展。其次是證券市場的變化過快，中證監的監管未必跟不上形勢的發展需要。中證監主席是一份被譽為「坐在火山口上」的工作，更是市場公認的「燙手山芋」，不但時常需要平衡好各方利益，還需要經常面對政策抉擇過程中的兩難處境，用「如履薄冰」來形容一點不為過。當前，內地證券市場的金融衍生品越來越多，交易手段日趨複雜化，只有曾經在市場證券公司或基金公司擔任過要職的人，才可能會更加熟悉這個市場。

資源配置關鍵在市場

因為劉士余的前任肖鋼任職期間不斷受到市場的指責，我當時認為劉士余在履新之後也一定會有所借鑒，令其言行更加謹慎。但令人遺憾的是，劉士余履新之後，似乎延續了他在擔任中證監主席之前的一些言論風格，多次針對股市頻繁表態，向市場發出自己的獨到觀點和認識。例如他說險資舉牌上市公司是「妖精、害人精、野蠻人」，更是一時語驚四座。劉士余還曾經說過，天使和魔鬼就一念之差。如今回過頭來再看，意味顯得深長。

作者為著名經濟學家，著有《強國提速》。本欄逢周一刊出

金銀均呈超買態勢 上升空間受限

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

在上周三公布的美國數據顯示6月通脹放緩速度遠超預期，這引致美元創出5個月來最大單日跌幅，美元兌歐元和英鎊創下一年多來最低，兌瑞郎創下8年多來最低點。數據顯示美國6月消費者物價指數(CPI)小幅上漲，3.0%的同比漲幅創逾兩年最小，顯示通脹進一步消退，核心CPI亦錄得2021年8月以來的最小環比漲幅。

美國6月生產物價指數(PPI)則幾乎沒有上漲，同比增幅為近三年來最小，這進一步證明美國經濟已進入去通脹時代。美元指數跌破100整數關口，觸及15個月最低位，因為美國通脹降溫提振對美聯儲今年將僅再加息一次的預期。利率期貨價格顯示，市場預期美聯儲7月25至26日政策會議上加息的可能性約為95%，但此後一年不會再加息。

金價支持位料於1953美元關

倫敦黃金方面，金價上周五有所回落，稍早金價觸及6月16日以來最高。技術走勢而言，由6月29日的1,892.80到上周高位1,963水平，已累計錄得70美元漲幅，僅在本周就已上升約40美元，而圖表已見RSI及隨機指數均已站在超買區域，並且有些微回跌跡象，估計短期金價上升空間已為受限。留意金價在6月份先後受制1,985及1,970美元，這亦將會視為金價當前的重大關口，較大阻力亦將直指2,000美元關口。下方支撐回看100天平均線1,953美元，較大支持位參考25天平均線1,933及1,910美元。

銀價阻力位料於25美元關

倫敦白銀方面，自上周三約23美元關口，到周五高位25.02美元，銀價有2美元漲幅；慎防已顯現了技術超買壓力，初步估計銀價短線作進一步上行動力或見受限。上方阻力位料為25美元關口，下一級看至25.50及26.10美元。支持位將回看24.52及24美元，較大支撐留意25天平均線23.30美元。

本周數據公布時間及預測 (7月17-21日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
17			無重要數據公布		
18	美國	9:30 PM	6月份零售額	+0.5%	+0.3%
		10:15 PM	6月份工業生產	0.0%	-0.2%
		11:00 PM	6月份設備使用率	79.5	79.6
19	歐盟	6:00 PM	6月份歐元區協同化消費物價指數#(修訂)	-	+5.5%
		3:00 PM	6月份消費物價指數#	-	+8.7%
			6月份生產物價指數#(輸出)	-	+2.9%
20	美國	9:30 PM	6月份建屋動工(單位)	147.5萬	163.1萬
		9:30 AM	6月份失業率	-	3.5%
			7:50 AM	6月份貿易盈餘(日圓)	-
21	英國	3:00 PM	6月份生產物價指數#	-	+1.0%
		9:30 PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	24.0萬	23.7萬
			11:00 PM	6月份二手房屋銷售(單位)	425萬
21	英國	3:00 PM	6月份領先指標	-0.6%	-0.7%
			6月份公共財政赤字(英鎊)	-	167.91億
			6月份零售額#	-	-2.1%

註：#代表增長率

申請酒牌轉讓、續期及修訂公告 元朗咖喱屋

現特通告：林文喜其地址為新界元朗福田徑2-16號樂富大廈地下10號舖，現向酒牌局申請位於新界元朗福田徑2-16號樂富大廈地下10號舖泰妹記泰國菜館的酒牌轉讓給LIMBU, SARSWATI，其地址為新界元朗裕景坊8號同益大廈15樓B室及續期，並作出以下修訂：店號名稱更改為元朗咖喱屋。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樓酒牌局秘書處。

日期：2023年7月17日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER, RENEWAL AND AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE YUEN LONG CURRY HOUSE

Notice is hereby given that HARCHAI, CHANNARONG of SHOP 10, G/F, LOK FU BUILDING, 2-16 FUK TIN PATH, YUEN LONG, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of SANDY THAI RESTAURANT situated at SHOP 10, G/F, LOK FU BUILDING, 2-16 FUK TIN PATH, YUEN LONG, NEW TERRITORIES to LIMBU, SARSWATI of FLAT B, 15/F, TUNG YIK BLDG., 8 YU KING SQUARE, YUEN LONG, N.T. with the following amendment(s): Change the shop sign to YUEN LONG CURRY HOUSE. 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: 17th July 2023

申請酒牌續期公告 WM CAFE & BAR

現特通告：梁文輝其地址為新界荃灣大道100號海之戀商場3樓3094號舖，現向酒牌局申請位於新界荃灣大道100號海之戀商場3樓3094號舖WM CAFE & BAR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樓酒牌局秘書處。

日期：2023年7月17日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE WM CAFE & BAR

Notice is hereby given that Mr. LEUNG Man Fai of Shop No. 3094, 3/F, OP Mall, 100 Tai Ho Road, Tsuen Wan, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of WM CAFE & BAR situated at Shop No. 3094, 3/F, OP Mall, 100 Tai Ho Road, Tsuen Wan, New Territories. 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: 17th July 2023

寻施荣山

见字后请即致电内地电话: 13268160986 或香港电话: (852) 2835 7542 与香港国际社会服务社社工熊小姐联络, 以商讨一个在香港出生孩子的抚养及福利事宜, 孩子在2022年8月4日出生。

申請新酒牌公告 越大哥 (港大站分店)

現特通告：宋永澤其地址為香港德輔道西230號3樓，現向酒牌局申請位於香港皇后大道西427-437號地下C舖越大哥(港大站分店)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字樓酒牌局秘書處。

日期：2023年7月17日

酒牌廣告

申請新牌及續牌 熱線: 3708 3888 傳真: 2873 0009