



打風無人睇樓 周末二手靜局

十號颶風「蘇拉」襲港下，周末十大屋苑交投冷清。據美聯物業統計，剛過去周末（9月2至3日）十大屋苑買賣交投只有3宗，較上周末的4宗下跌25%，為2022年7月初以來新低，並連續18周單位數成交，當中8個屋苑於周末零成交。至於中原地產、利嘉閣地產及香港置業分別錄3宗、2宗及1宗十大屋苑成交個案，其中港置成績為2020年2月初以來新低。

◆香港文匯報記者 曾業俊

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，近月一手市場氣氛轉趨熾熱，發展商亦乘勢出擊，新盤推售步伐明顯加快，除搶去不少二手市場購買力之餘，部分二手準買家亦選擇先行觀望，導致二手交投顯著淡靜，加上颶風吹襲打亂買家睇樓計劃，影響本周末交投表現。他預計，9月陸續有多個新盤部署推售，相信二手樓價會繼續受壓，但同時會吸引買家於二手市場尋「筍盤」。

焦點在一手 息口未明朗

香港置業行政總裁馬泰陽認為，一手市場交投活躍，更多發展商加快推售步伐，若各大新盤繼續以吸引定價出擊，市場焦點仍會繼續集中於一手市場，而且息口走勢仍未明朗，料二手交投短期都難有明顯起色。

中原地產亞太區副總裁兼住宅部總裁陳永傑表示，受「蘇拉」襲港影響，大部分原先安排周末睇樓的預約取消，即使周六下午颶風逐漸過去，市民亦忙於善後，加上樓市缺乏利好消息，買家入市意態維持低企，只有「筍盤」才有承接。二手市場持續錄得低價成交，中原首席分區營

業經理邱漢偉表示，樓市持續疲弱，加上新盤頻頻低開，打擊業主持貨信心，早入市之業主亦紛紛沽貨止賺離場。荃灣爵悅庭北區軒低層G室，面積561方呎，原業主於2月開價900萬元試水溫，未料大市走勢下行，期內多次下調叫價，累減164萬元或18%，最終以736萬元獲承接，呎價13,119元，創同類型單位7年新低。

另一方面，颶風過後，市民生活回復正常，「落波」後沙田第一城錄得連環成交。中原資深分區營業經理陳旭豪透露，沙田第一城於9月暫有2宗成交，包括25座中層B室，面積688方呎，原業主開價920萬元放盤，同區換樓客昨午即睇即買，大膽還價至790萬元成交，呎價11,483元。

全港一手兩日兩宗成交

至於一手市場亦因為颶風襲港而暫停兩日，剛過去周五至六（9月1至2日）連續兩日零成交，不過昨日已恢復交投，周日（9月3日）錄得2宗成交，來自將軍澳凱柏峰III及長沙灣維港匯II。總計整個周末（9月2至3日）兩日新盤成交量僅2宗，較上周末（8月26至27日）的133宗大減98.5%。



◆荃灣爵悅庭有面積561方呎單位創出同類型單位7年新低價。資料圖片

今年1-8月 吉利銷車近100萬

香港文匯報訊（記者 蔡競文）吉利汽車（0175）昨日公布8月總銷量為15.26萬部汽車，較去年同期增長超過24%。以今年首8個月計，累計總銷量約98.48萬部，按年升15%。其中，8月純電動（BEVs，含換電）汽車銷量約3.17萬部，按年升13%。

理想8月交付車增6.6倍

另一方面，理想汽車（2015）8月共計交付新車約

3.49輛，按年增長663.8%，理想L系列三款車型月交付均突破萬輛。今年首8個月，累計交付量約20.81輛。

理想汽車董事長兼行政總裁李想昨表示，今年首8個月，該集團在內地30萬元人民幣以上新能源汽車市場的市佔率已經超過30%，成功獲得豪華新能源汽車銷量冠軍。從第二季開始，連續5個月成為內地30萬元人民幣以上高端SUV（包含燃油車和新能源）銷量第一的品牌，而較早前該集團亦宣布家庭科技旗艦理想MEGA的發布和交付時間。

理想MEGA的推出，李想相信將助力理想汽車實現明年中國市場豪華汽車品牌銷量第一的目標。



新車登場

香港文匯報訊 特斯拉（Tesla）在北京中國國際服務貿易交易會展示Model 3換新版轎車，是首次中國市場先於美國市場推出的產品，凸顯對中國市場的重視。該款車由上海工廠製造，新功能包括為後座乘客設計娛樂屏幕等，更符合中國買家偏好，產品還將出口到亞洲、歐洲和中東市場。

調查：中國首席數據官滲透率僅1.3%

香港文匯報訊（記者 馬曉芳 北京報道）普華永道昨日發布的一項調查報告指出，當前中國首席數據官或類似管理崗的滲透率僅為1.3%，遠低於全球27%的水平。

該行在2023中國國際服務貿易交易會發布的《2023普華永道中國首席數據官調研》，以中國2,500家最大上市企業年報為樣本。調研結果顯示，49%的中國企業在數據創新語境下提到了數據，僅不到4%的中國企業在數據資產的語境下提及數據，說明大多數企業還未充分認識

到數據資產的重要價值。受訪者認為，制定數據戰略、確保數據合規和安全性是首席數據官最重要的工作議程，而數據資產化的受重視程度在所有工作議程選項中排名最後。

數據戰略人才培养不到位

逾四分之一受訪者稱所屬企業的數據工作推進不暢，面臨人才培养和運作機制不到位、部門間責權分工不明、整體數據戰略和目標不明確等艱巨的挑戰。近九成受訪者認為首席數據

官應該對業務有充分的理解，並能將其融入數據戰略規劃中，超六成強調數據應用應該優先聚焦客戶洞察、銷售營銷、用戶運營等緊貼客戶的一線場景。

普華永道建議，任命專職的首席數據官全面主持數據工作，授權首席數據官全權負責企業數據戰略制定和執行，支持首席數據官打破組織和職能上的孤島，賦能首席數據官推進數據資產入表進程，支持首席數據官加快數據應用場景落地和推廣。

投資理財

投委會專欄



騙案日益猖獗，香港今年上半年錄得逾18,000宗騙案，較之前一年大升超過五成，有七成半為網上騙案。整體損失金額約27億元，上升接近三成。騙徒手法層出不窮，其中一種常見手法是冒充正規機構進行詐騙，例如冒充證券公司、銀行、監管機構或政府部門的職員。

停一停 諗一諗 先核實身份

所謂做戲做全套，騙徒可能偽造印有正規機構標誌的名片、職員證或文件，務求令人信以為真。他們會用不同藉口，例如指稱你的戶口出現問題、招攬購買不同投資產品、參與投資計劃、加入群組、繳交稅款、幫助申請貸款、提供優惠，或利用時下熱門話題作切入點，例如在新制度下須重新戶口或協助申請新服務，以騙取受害人個人資料、戶口號碼及登入密碼，或一次性驗證碼，或誘騙受害人付款、進行金錢交易或投資。

所以，若收到陌生來電、SMS、WhatsApp、WeChat或電郵，不論對方聲稱是代表什麼機構，我們都必須提高警惕，特別是在任何涉及個人資料或金錢的要求或指示。大家應保持冷靜，停一停，諗一諗，先核實對方身份，弄清楚是否騙徒冒充正規機構的陷阱。

勿用對方渠道進行核實

不要單憑來電顯示去辨別對方身份，或直接依從對方提供的方法進行核實。大家應記錄對方的資料，例如姓名、所屬機構、部門及職位、電話號碼或電郵等，之後自行尋找有關機構的聯絡方法核實對方身份。正規機構一般都設有網站，大家可以在網上找到有關機構的聯絡電話，亦可使用監管機構提供的網上紀錄冊或資料庫，找到金融機構的聯絡方法。例如對方若聲稱來自證券公司、基金公司或外匯投資公司，投資者可查閱證監會網頁的持牌人及註冊機構的公眾紀錄冊，輸入公司名稱後找出公司地址、網址、電郵、投訴主任電話及電郵，以核實對方身份。

大家必須時刻保持警惕，善用各種官方渠道核實信息，並提醒身邊親友提防受騙。如有懷疑，可致電警方反詐騙協調中心防騙易熱線「18222」尋求協助。

東盟基金有望追落後



近日內房事件繼續發酵，導致一眾內房相關產業鏈均遭到明顯拋售，內房、內銀、內險、水泥基建等舊經濟股份均無一倖免。縱然中央出招減低印花稅，看來只能夠為內地及香港市場爭取短時間的反彈，對長遠走勢而言仍然是未知之數。始終在股票市場，投資者信心最為重要。

我們身處香港，相信大部分投資者均以內地及香港市場為主軸。對於內地及香港股市年初至今的表現，大部分均認為不合格。然而，放眼全球，其實內地及香港以外大部分市場於今年均錄得不俗升幅。升幅超過兩成的包括Nasdaq、日經；而歐洲大部分地區也錄得超過一成升幅。不過，股市差亦非港股獨有。今年大部分東盟國家股市同樣失色，泰國、菲律賓、馬來西亞年初至今也是收跌。一眾東盟市場無獨有偶全線下跌，相信與區內以及中國近期的經濟復甦較預期慢有一定的關係。根據政府數據顯示，東盟自身國家是東盟本身的最大貨物出口市場，於2021年佔區內總出口21.7%，其次為中國內地（16.4%）、美國（14.9%）、歐盟27國（8.9%）、香港（6.6%）及日本

（6.6%）。

經濟增長優於發達經濟體

然而，根據國際貨幣基金組織估計，東盟其中5個成員國（印尼、馬來西亞、菲律賓、新加坡及泰國）於2022及2023年分別有望實現5.2%及4.3%的經濟增長，明顯較發達經濟體平均的2.7%（2022年）及1.2%（2023年）為高。若投資者抗拒高追上述強勢歐美日市場，而又不希望集中內地及香港市場，不妨考慮將部分資金泊入上述弱勢東南亞地區，以追落後角度來說可能會有意想不到的效果！

東南亞地區之相關參考指數為富時東盟指數（FTSE ASEAN All-Share Index），該指數涵蓋東盟地區各個不同類型的上市公司股份，屬於市場上



◆根據國際貨幣基金組織估計，東盟其中5個成員國（印尼、馬來西亞、菲律賓、新加坡及泰國）於2023年有望實現4.3%的經濟增長。資料圖片

較受關注的一個基準指數，有興趣投資東盟市場的可以這個基準指數作參考。該基準指數過去一年介乎757至906，現時處於829。若觀察周線圖，以技術分析來說，該指數正在運行於由2022年中開始至今，所出現的收窄三角形。從圖表顯示，該收窄三角形將於11月下旬出現交匯點。因此可以預期，在往後幾週內較大機會出現突破性發展而出現明確上升走勢，俗稱爆邊！投資者不妨多加留意往後幾週該指數的走勢，相信會對日後投資東盟市場給予重要啟示！

需先理解東盟特質與風險

讀者若理解東盟市場的特質及風險，而又希望透過基金經理的專業來作分散投資的話，不妨參考一下榮獲

評級機構晨星的四星評級的景順東盟基金。景順東盟基金成立於2018年9月10日，主要投資於東盟地區的股票。截至7月底，基金投資於新加坡的佔比最多，達到31.6%，其次為印尼（25.8%）、泰國（21.3%）、菲律賓（12.5%）及馬來西亞（7.8%）。

行業分布方面，投資組合約57.6%的資產投資於金融行業，包括多間知名大型銀行。非必需消費品及通訊服務等行業各佔投資組合約一成，相關板塊因消費升級及數碼化而受益。其餘所投資的行業為工業、房地產及必需消費品，相關行業受惠於製造業發展及城市化所帶動。截至8月28日，基金年初至今表現平穩，三年年度化回報約5.6%。如欲投資經濟快速增長的東盟，此基金屬不俗之選。

全球央行年會未對利率造成影響

恒生銀行財富管理首席投資總監 梁君翹



近期市場相當關注的8月底全球央行年會，似乎並無對市場帶來明顯的影響。聯儲局主席鮑威爾於年會的演說仍然強調，會否繼續加息將基於經濟數據變化而定。筆者相信投資者也不需要為此多做解讀，未來每月的經濟數據和通脹表現將繼續影響美元息口的走勢。正如上周五新出爐的美國就業數據及失業率出現一些放緩跡象，市場立即對聯儲局加息預期有所回落，並刺激美債利率回吐。至於美國股市，則已連升兩周，相信是市場

對美國經濟軟着陆的預期仍然偏高。
美息率倒掛料進一步改善

美國利率倒掛目前仍是維持倒掛狀況（短息高於長息），但倒掛程度已較早前輕微許多。隨着市場對美國經濟保持韌性的預期愈加強烈，料息率倒掛情況將進一步改善。換句話說，即是未來當市場對加息或減息的預期改變時，短年期債息將隨之升跌，但同時美國長年期債息率的升跌及波動性將會更大。只要美國的經濟表現維

持軟着陆態勢，倒掛的情形或繼續改善，令美國利率曲線逐步恢復正常。筆者認為，投資美元債券的策略，仍應偏重短年期，避開長期利率波動性的影響。

最後，許多投資者會問，為何美國長年期國債利率已攀升至4厘以上，而美國股市依然表現強勁？筆者認為，本輪長期利率和美股升勢大多是投資者對於經濟未來得以溫和增長的期待，市場對企業盈利的預測比起先前擔憂經濟衰退時，變得更加進取。

加上企業發展人工智能帶來的增長潛力令市場出乎意料地更快，料對科技股的增長預期也隨之更上一層。然而，過去兩周美股強勁反彈之後，又再度接近高位。筆者認為未來左右美股的重要因素為美國通脹是否真能繼續放緩。油價目前相當高企，加上美國不少工會相繼罷工要求大幅加薪，都將為其通脹表現添加變數，且這將大幅影響美國股市風險情緒，所以投資者仍需保持審慎。（以上資料只供參考，並不構成任何投資建議）