

中東局勢緊張 資金湧油金股

「北水」回歸 港股不足半日市成交 469 億

港股昨日受颶風「小犬」影響，上午停市，下午2時復市，在不足半日市下，由於A股復市、「北水」回歸，交投有469億元。大市方面，巴以爆發大規模衝突，資金流入石油及黃金板塊，紐約期油曾升穿86美元，升幅逾4%。但事件同樣影響投資氣氛。港股先升後曾倒跌，尾市回穩下全日升31點報17,517點。市場密切關注中東局勢不穩，將影響石油供應。分析員指出，若西方國家將衝突規模擴大至伊朗，當地的產油量及出口亦會受打擊，投資研究公司Alpine Macro警告，若以色列襲擊伊朗的核設施，油價或飆升至150美元以上。

◆香港文匯報記者 周紹基

巴勒斯坦和以色列日前爆發激烈衝突，國際油價周一開盤後飆升超過4%，亞洲早盤布倫特原油價格上漲4.7%，至86.65美元，美元上漲，美債收益率回調，美股期貨下跌，國際金價亦攀升。這場衝突爆發正值部分產油國減產引發供應擔憂、油價回升之際，加劇了全球通脹再度高企的擔憂。

恐拖累供應推升油價 加劇通脹

高盛首席商品策略師Daan Struyven預測，巴以衝突可能會在未來一段時間內從兩方面拖累全球石油供應：1.沙特-以色列關係正常化進程放緩，這將影響下一步石油的供應政策；2.由於衝突可能進一步加深，伊朗原油產量面臨下行風險。假設伊朗原油產量的增長大幅放緩，到2024年1月，伊朗產量可能僅從2023年8月的每日320萬桶小幅上升至每日325萬桶，將使明年底的布倫特油價上漲略高於1美元的預測。不過，Alpine Macro首席地緣政治策略師

Dan Alamaru指出，如果衝突加深，在衝突持續的期間，海灣國家不太可能提高石油產量，可能會發出進一步減產的信號。最極端的情況是以色列襲擊伊朗的核設施，雖然這僅有約20%的可能性，但這可能會使油價飆升至每桶150美元以上。

東亞銀行首席投資策略師李振豪則認為，巴以衝突會令油價短期出現波動，但長期影響有限，走勢仍取決於中美經濟復甦所帶動的需求。不過，若西方世界將今次巴勒斯坦人發動的突襲，歸咎於伊朗，並採取進一步的軍事行動，中東局勢將會增添更多不明朗因素，對全球市場都有很大影響。現時全球約有兩成原油運輸，需經過位於伊朗的霍爾木茲海峽。一旦美國因今次事件，加強制裁伊朗，伊朗或通過封鎖海峽回應，最終令原油運輸受影響，進一步推高油價。

美元強勢 削弱黃金避險需求

李振豪續說，中美兩國經濟形勢已有改善，但未見十分突出，在目前的復甦數據下，他預計紐

約期油今季內，只會在每桶80美元至90美元水平之間波動。李振豪又指，目前未見大量資金因為巴以局勢緊張而大舉流入黃金避險，主要因為美元一直保持強勢，令金價受壓。隨著11月美國有機會再加息，金價難以受惠於避險需求而上升，他預計，金價會在每盎司約1,850美元的水平徘徊。

倫敦期油在9月底曾逼近每桶100美元關口，見2022年11月初以來高位，之後市場憂慮需求轉弱，油價走勢近日回調，到了巴以發生衝突才再轉強。艾德證券期貨投資策略總監文錦輝表示，巴以屬長期衝突，環球對有關的風險其實有頗強的消化能力，故他不覺得油價升勢會持續長時間，油價在升至每桶90美元左右亦會遇上阻力。

巴以衝突推高油價及金價，「三桶油」及金礦股齊獲追捧，中海油(0883)升2.3%，中石油(0857)升2.5%，中石化(0386)升1.5%。紫金(2899)升3.7%，是升幅最大藍籌，招金(1818)亦升4.7%，山東黃金(1787)升3.5%。

法外貿銀行：巴以衝突料影響亞洲較小

香港文匯報訊(記者 岑健樂)近日巴勒斯坦與以色列發生衝突，立場親伊朗的黎巴嫩真主黨亦向以色列開火。地緣政局突變，資金避險意濃，刺激昨日油金價升。法國外貿銀行表示，關注表態支持以色列的西方國家，會否進一步經濟制裁伊朗，影響國際原油供應，令油價與通脹升溫。

法國外貿銀行亞太區首席經濟學家艾西亞昨表示，正如2022年開始全面爆發的俄烏衝突一樣，對於包括中國在內的亞洲經濟體而言，相信近日巴以的衝突對其的負面影響將會是暫時性的，亞洲經濟體所承受的負面影響，將較歐元區為低。

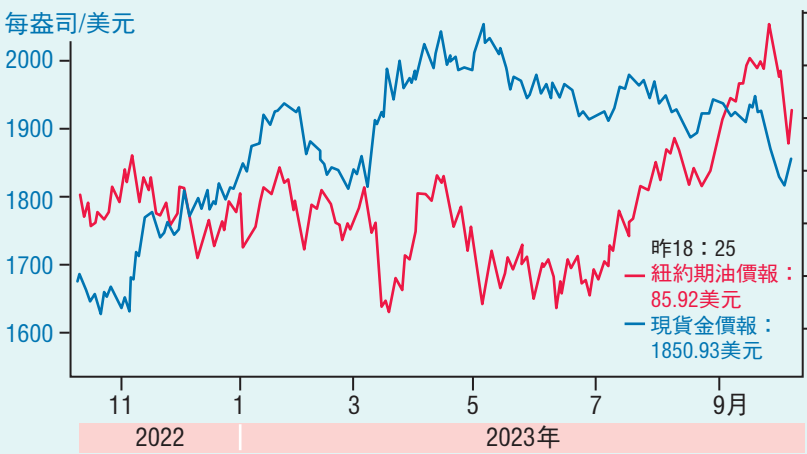
她續指，雖然人行實施較寬鬆的貨幣政策，但假如下周中國公布的9月經濟數據(零售銷售與固定資產投資數據)表現良好，將有助支持人民幣匯率表現。艾西亞稱，假如美國通脹仍然較高，令美聯儲維持偏向鷹派的立場，美元持續強勢，將不利新興市場的貨幣與金融市場表現。

美經濟本季或僅增0.5%

法國外貿銀行認為，美聯儲為壓抑美國通脹自2022年起持續加息，這情況有望轉變。隨着美國通脹回落，加上預期美國經濟增長將由第三季的3%，放緩至本季只有0.5%，故該行預料明年美聯儲貨幣政策合共減息150點子，以支持美國經濟表現，減息幅度較美聯儲9月公布點陣圖時顯示的50點子更為進取。

該行指，雖然中東戰火有可能令油價與歐美等國通脹升溫，不過美聯儲與歐洲央行較看重的，是撇除食品與能源價格變動的通脹，假如美國與歐元區的核心通脹繼續回落，預期美聯儲與歐洲央行明年的貨幣政策將會轉向寬鬆。該行預料當美聯儲開始減息後，歐洲央行將會跟隨減息，時間點可能是2024年9月。

油金價昨齊急升



◆巴以衝突影響投資氣氛，港股昨在不足半日市下，表現反覆，收升31點，成交469億元。
中新社

康城半新盤揸3年蝕逾兩成沽

香港文匯報訊(記者 黎梓田)政府月底將公布新一份施政報告，樓市整體觀望氣氛濃厚，二手市場疲弱，市場以減價主導。有代理透露，日出康城半新盤Ocean Marini一伙3房套連儲物房單位，新近以1,250萬元沽，原業主持貨3年，賬面蝕讓達266萬元，若連使費料實蝕逾335萬元或21%離場。反映二手樓價的「美聯樓價指數」8連跌，年內樓價倒跌0.05%，創約6年半新低。

中原地產伍錦基透露，是次成交為日出康城Ocean Marini的1A座高層B室，實用面積813平方呎，屬3房套連儲物房間隔，坐向西南，外望海景。原業主於今年7月以約1,630萬元叫價放盤，單位新近以1,250萬元沽貨，呎價15,375元，換言之單位放盤約3個月，累劈380萬元沽出。

翻查資料，對上同類型成交為2B座28樓A室，實用面積785方呎，於5月以1,310萬元沽出，呎價16,688元。據知，原業主於2020年3月以1,516萬元購入，持貨3年，是次轉手賬面蝕讓266萬元，單位期內貶值17.5%，若連使費料實蝕逾335萬元或21%離場。

帝堡城3房3年蝕157萬易手

中原地產黎宗文表示，沙田大圍區本月暫錄約14宗二手成交，與上月同期相若，其中沙田帝堡城剛錄本月首宗成交，屋苑最新錄8座低層C室，單位實用面積873方呎，採3房連套房間隔，6月開價約1,150萬元，7月

減至1,098萬元，日前議價後以988萬元易手，實用面積呎價11,317元。

據了解，新買家為用家，見屋苑環境舒適，單位業主提供較大議價空間，即入市單位自住。原業主則於2020年以1,145萬元購入單位，持貨3年，現轉手賬面蝕讓約157萬元離場，期內單位貶值約13.7%。

美聯樓價指數跌至6年半低

另一邊廂，美聯公布，「美聯樓價指數」最新報145.96點，按周跌0.51%，連跌8星期；較四星期前更跌2.3%；該行首席分析師劉嘉輝指出，本年迄今已倒跌0.05%，創約6年半新低，重返至2017年4月中的水平。

若按3區劃分，3區樓價連續4星期全線下跌。「美聯港島樓價指數」最新報157.34點，按周跌0.37%；較四星期前則跌2.63%；港島樓價重返去年底，意味着年內升幅已全數蒸發。「美聯九龍樓價指數」最新報148.35點，按周跌0.09%，比起四星期前跌1.37%；本年迄今樓價倒跌0.07%；「美聯新界樓價指數」最新報134.57點，按周跌0.89%；較四星期前相比跌2.93%；本年迄今樓價倒跌0.13%。

根據美聯物業網站的減價盤比率反映，全港3區之中，新界區減價盤比率為3區最高；若以細區劃分，減價盤比率最多的三個區份分別是荃灣、四小龍/荔枝角、九龍灣。

詹榮光家族放售山頂豪宅 市值13億



◆山頂盧吉道25及26號A&B獨立屋放售。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)由從事玩具業和物業投資的詹榮光家族持有之山頂盧吉道25及26號A&B獨立屋，以現狀交吉放售。據獨家代理第一太平戴維斯投資部董事胡子申表示，該物業位於香港最珍貴的地段之一，毗鄰業主包括城中名人、名門望族和集團主席，目前市值約為13億元，呎價約11萬元。

該相連超級豪宅總地盤面積約31,544平方呎，最大可建面積約11,687，總實用面積約11,487平方呎。胡子申表示，該物業目前市值13億元，相較於附近山頂的獨立地段，如白加道45號呎價逾25萬元及加列山道59號呎價約12萬元，此物業極具價值

且價格相對合理。此外，還可以進行公司股權轉讓，非常適合企業或尋求擁有頂級罕有物業的買家自用。

據了解，該相連超級豪宅早於約30年前由詹榮光家族在不同時期分別以約7,000萬及約8,000萬元買入，總購入價約1.5億元，過去多年一直自用，惟近年年事已高，預計出售該幢豪宅遷往生活配套更完善的地區。新買家買入物業可進行全面翻新，若果想重建項目，則需要留意重建後總樓面面積將維持不變。

星凱·堤岸一房631.9萬沽

此外，儘管昨天天氣不穩，亦無阻買家入市。中洲置業營銷策劃總監楊聰永指出，火炭星凱·堤岸在昨早八號風球除下後仍錄成交，售出單位為1座6樓F室，實用面積331平方呎，一房間隔，成交價631.9萬元，呎價19,091元。項目自上月13日重推後連沽14伙，合共套現逾1.7億元。樓盤開售至今累售888伙，套現逾91億元，平均呎價20,377元。

市建局九龍城項目今起收意向

香港文匯報訊(記者 黎梓田)市區重建局宣布，今日(10日)起就九龍城啟德道/沙浦道發展項目，邀請有興趣參與的發展商及財團提交合作發展意向書。發展意向書截止日期為10月24日中午12時。項目預計可提供810伙住宅，另撥出8,611方呎樓面建設一所社區幼兒中心。

可提供810個住宅單位

項目地盤面積為57,125方呎，可發展的總樓面面積上限為514,121方呎，預計可提供約810個住宅單位。市建局亦會在項目撥出約8,611平方呎的總樓面面積，以提

供一所幼兒中心予社區使用。

市建局表示，項目是將九龍城舊區與啟德新發展區連接的重要節點，作為實現以「規劃主導」和「融合策略」推行市區更新的關鍵組成部分。市建局將重新規劃及重整道路網絡，以興建一個面積約10,763平方呎的分層地下廣場，設有各類零售店舖，並連接一條新建的行人隧道至啟德發展區的地下購物街。

地下廣場亦將整合市建局的衙前圍道/買炳達道發展項目的部分範圍，以形成一個門戶廣場。項目亦會興建一個地庫停車，提供約300個公眾停車位，以解決區內車位不足、減少街上違例泊車問題。

K11兩商場黃金周整體銷售增四成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)通關後首個中秋節及「十一黃金周」長假期，K11集團旗下尖沙咀K11 MUSEA及K11 Art Mall舉辦多場文化藝術活動，消費人流絡繹不絕，在長假期表現強勁，人流比去年同期急升超過70%，再創開業以來歷史新高；整體銷售同比亦增長超過40%。K11集團預料零售市道將持續暢旺，估計年終前顧客的消費意慾及消費金額將進一步上升，將持續升級

商戶組合，迎接節日消費旺季。

K11 MUSEA亦持續引進不同類別的品牌，其中法國經典品牌愛馬仕Hermès進軍美妝產品，旗下Hermès Beauty將於10月中登場，並發售全新香水系列Tutti Twilly d' Hermès。而加拿大高檔戶外品牌Arc'teryx始祖鳥位於K11 Art Mall之分店經擴充後，於上月底重開，並成為全港最大概念店。