

東涌東站項目不設補地價降流標風險

東涌東站1期發展項目上周五(6日)共收到32份意向書，港鐵昨起邀請財團遞交標書，將於下月9日截標。為減低流標風險，據悉，今次招標方案不設補地價安排，將由港鐵負責，中標發展商須支付一筆過約11億元前期費用，並建議分紅比例，將由分紅比例決勝負。同時項目設有的約8.8萬方呎商場則由港鐵保留。測量師指，前期費用某程度上反映補地價成本，而條例對於發展商確實較吸引，亦可加快其資金回籠速度，增加財團投標誘因。

◆香港文匯報記者 黎梓田



◆東涌東站屬東涌線延伸線一部分，將會位於填海區的東涌新市鎮擴展計劃東面。圖為東涌線延伸線動工典禮於5月份舉行情況。

上述項目位於被稱為東涌市地段第53號的地段，並位於興建中的港鐵東涌線東涌東站對面，該站預計於2029年竣工。項目將分期進行發展，提供完善的購物、社區設施及公共運輸交匯處配套。第一期位於項目的東南部分，其住宅可建總樓面約69.6萬方呎，預計提供1,200伙，另有約8.8萬方呎商場樓面，整個項目可建總樓面約78.3萬方呎。綜合市場估值約16億元至27.8億元，該項目每方呎樓面估值約2,300至4,000元。

翻查資料，港鐵對上一個東涌項目，為東涌牽引配電站項目，港鐵2021年10月截標，當時收到5份標書，但該項目最後流標收場，當時外界指項目補地價逾47.65億元、每方呎樓面補價達5,072元，比將軍澳日出康城高，影響發展商投標意欲。港鐵翌年重推項目，大幅調低補地價金額至35.48億元，每方呎樓面補價3,776元，最終由

華懋中標投得項目。

測量師：招標方案吸引

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，今次港鐵在招標方案中不設補地價安排，對於發展商確實吸引，發展商可以像投政府地一樣，用一口價投得項目發展；港鐵保留商場的作法亦同樣對發展商有利，因市況調整，發展商對於發展商業項目並不積極，而港鐵保留商場可加快發展商資金回籠，增加財團投標誘因。

張翹楚認為，港鐵「開口」在招標方案要求中標發展商支付一筆過約11億元前期費用，某程度上已反映補地價的成本，再考慮分紅比例的話，基本上中標價不太可能低於11億元。假設補地價成本為11億元，每呎樓面補地價成本約1,581元，預計地皮每呎樓面估值為2,840元左右才「有肉食」。

意向書數符市場預期

美聯測量師行董事林子彬表示，項目接收意向書數目符合市場預期，與過去多幅港鐵項目接獲數目相若。不過，項目招標時入標反應，仍要視乎招標章程及補地價條款，始終以目前市況下，發展商投資會較審慎，加上項目一帶未來不乏供應，相信出價亦傾向保守，若以每呎樓面地價約3,000元計算，項目地皮估值約23.50億元。

中原測量師張競達則表示，項目位於未來東涌東站對面，鐵路發展潛力向來優厚，今期規模及投資額亦適中，相信可吸引發展商參與入標競投。該帶現時交通及配套並未完善，但日後有鐵路站、商場等配套，吸引力定必上升，預計項目開則以中小型單位為主，迎合市場剛性需求。預計項目每呎樓面地價約3,000元，地皮估值約23.5億元。

渣甸山獨立屋4億放售 28年前3550萬購入

香港文匯報訊 渣甸山畢拉山徑50號獨立屋昨推出放售，市場估值約4億元，實用呎價近11萬元。資料顯示，業主為投資者劉軍，其在1995年僅以3,550萬元購入，若最終以4億元售出，換言之物業28年升值逾10倍。

業主曾斥數千萬改造

該獨立屋樓高5層，實用面積約3,700平方呎，並額外附帶約3,700平方呎的花園，配備有電梯、泳池。大廳大則，擁5間臥室套房以及車庫。業主在2014年曾花費數千萬對物業進行全面外部和內部改造。仲量聯行資本市場部執行董事鄧潔瑩表示，渣甸山豪宅市場一直備受關注，近期亦接連錄得大額成交個案。例如，位於高士美道5號洋房，於今年4月以約7.5億元成交，佔地面積約13,283平方呎，可出售面積約7,317平方呎，成交呎價約102,501元。

上季工商舖成交額131億逾3年新低

香港文匯報訊(記者 黎梓田)新冠肺炎疫情後市道恢復速度不似預期，拖累投資者對入市工商舖物業信心。中原(工商舖)資料顯示，2023第三季市場僅錄得約801宗工商舖買賣成交，為今年單季新低；總成交額約131.20億元，更是2020年第一季後最低紀錄。該行指出，現時工商舖投資市場受外圍因素如息口、股市、環球經濟等影響而見疲弱，預測第四季工商舖市場會持續看淡，將出台的政府施政報告料會推出救市撤辣措施，相信有助推動物業交投。

商舖租金或再降約一兩成

商舖方面，中原(工商舖)商舖部董事黃偉基表示，旅客數字未如理想，加上內地旅客來港旅遊模式改變，將會影響到第四季舖位租務及買賣表現，第四季租賃市場料將個別發展，大額租務仍屬主流，核心區表現平穩，相信會繼續以餐飲業最為活躍，而民生區則受北上消費拖累，市道較為疲弱，租金或再下調約一、兩成。至於買賣市場仍需要時間復甦，預測第四季商舖買賣會與第三季相若，料第四季買賣宗數維持約200宗水平，至於買賣價則料有機會進一步下調約10%至20%。

星凱·堤岸3日連沽4伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場憧憬香港特區政府有機會出招減辣令樓價反彈，買家趁施政報告前偷步入市。中洲置業營銷策劃總監楊聰聰指出，火炭星凱·堤岸3日內連沽4伙，昨日再售出1伙，單位為3座18樓D室，實用面積677平方呎，三房戶，成交價1,306萬元，呎價19,291元。10月至今一手市場累售約77伙，當中不乏3,000萬元以上豪宅成交。

另外，信置夥莊士及市建局合作發展的現樓盤旺角ONE SOHO今日會公布推售餘貨安排，早前佔項目40%股權的莊士機構公布早在2021年ONE SOHO推出時已為其合營公司提供2億元循環貸款融資，目的是為項目住宅單位之合資格最終買家提供按揭貸款。

加息礙住宅交投 三辣稅收入大減

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)加息令樓價回落，亦嚇怕置業人士入市意欲，稅收亦大減。稅務局昨日公布9月份3項住宅辣稅個案(包括15%新住宅印花稅、BSD及SSD)合共錄157宗，按月下跌約21.9%，創8個月最少；若以第三季計算，僅錄552宗，較第二季735宗按季跌約24.9%，僅略高於去年第四季509宗，創有紀錄以來的季度次低。宗數不僅較疫情爆發後的2020年至2023年第二季平均每季947宗少約41.7%；比起疫情爆發前的五年(2015年至2019年)平均每季3,528宗更大跌約84.4%。

辣稅個案較疫時時還少

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，3項辣稅中，15%新住宅印花稅個案於今年第三季錄339宗，較次季499宗大跌約32.1%，創有紀錄的季度新低。宗數比起疫情爆發後平均680宗大減五成，與疫情爆發前5年平均2,668宗更大跌約

87.3%。香港息率升，供款增，同時樓價跌，長線收租投資意欲大減；樓市吹淡風，股市不振，定期利息上升，吸引投資者轉投銀行定期存款，導致15%新住宅印花稅個案創新低。

買家印花稅個案方面，雖然今年初內地與香港已恢復全面通關，內地買家來港置業入市於今年首兩季曾一度略為回升，分別錄187宗及200宗，但比起疫情前5年平均每季727宗仍相差甚遠；今年第三季港樓市顯著轉靜，BSD個案跌至162宗，按季跌約19%，比起疫情前平均更大減約78%。

至於反映短炒個案的SSD持續於低水平反覆徘徊，今年第三季整個季度只有51宗，反映住宅市場短炒近乎絕跡。縱使宗數按季回升超過四成，並創5季新高，但主要是「基數」偏低，導致相關個案出現「顯著」回升。事實上，若與疫情爆發後平均74宗相比，今年第三季仍低約31%，比起疫情爆發前5年平均134宗更低約62%。

彭博料明年負資產或達19年新高

據彭博行業研究，如果香港樓價繼續下跌，負資產住宅按揭貸款佔比明年可能達到2005年以來最高水平。彭博行業研究分析師Francis Chan和Patrick Wong昨發布的報告中表示，未來12個月二手樓價預計將再跌10%，2024年負資產住宅按揭貸款在住房貸款中所佔的比例可能會超過5%。

不過，根據金管局數據，2023年第二季末負資產住宅按揭貸款佔比其實只有0.57%，宗數則為3,341宗；2022年第四季末佔比曾見2.1%，宗數12,164宗。2005年4個季度負資產佔比約2%至3%，宗數約8,700至14,040宗。2004年第二季負資產佔比達6%，宗數為28,264宗。

中原地產的數據顯示，利率上升令香港樓市承壓，二手樓價格已較2021年峰值下跌約18%。

投資理財

美元跌勢減緩 關注周四通脹數據

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元兌主要貨幣周三仍然承壓，美元指數更一度觸及兩周低點105.60，但下跌勢頭已較周初兩日有所減弱；周三深夜美聯儲公布會議紀錄而周四則迎來美國9月通脹數據，投資者希望從中尋找有關未來利率走勢的暗示。美國公債收益率繼續下滑，使美元接近兩周低點，因市場正在消化決策者們最近發表的關於美聯儲可能不需要進一步收緊貨幣政策的言論。

亞特蘭大聯儲總裁博斯蒂克(Raphael Bostic)周二表示，美聯儲不需要進一步加息，尼尼阿波利斯聯儲總裁卡什卡利當天稍晚也表示，有可能不需要進一步加息。投資者還密切關注以色列與巴勒斯坦伊斯蘭組織哈馬斯之間的衝突，近幾日出現了一些避險走勢的跡象。

在澳洲國內，來自澳洲央行的聲音似乎也傾向於繼續暫停加息。澳洲央行助理總裁肯特(Christopher Kent)周三表示，升息正在為澳洲帶來冷卻需求和減緩通脹的作用，同時重申或許還需要進一步緊縮措施以完成工作。澳洲央行10月份連續第四個月維持利率不變，但警告稱可能需要繼續採取緊縮措施來抑制通脹。市場對澳洲央行再次加息的預期逐步減弱，目前認為澳洲央行在11月的下次會議上上調4.1%隔夜拆款利率的可能性僅為14%。

澳元兌美元自超買區回落

澳元兌美元方面，技術走勢而言，隨著RSI及隨機指數正自超買區域呈現初步回落跡象，倘若本周仍居於0.65下方的情況下，短線澳元兌美元有再復探底的傾向，延伸下方支持將看至0.6270以至

2022年10月低位0.6170，關鍵直指0.60的心理關口。較大阻力位參考100天平均線0.6570及250天平均線0.6670水平。

紐元兌美元受制100天線

紐元兌美元走勢，技術圖表可見，紐元兌美元在9月6日挫跌至0.5857，為去年11月以來最低水平，之後匯價保持在此區之上窄幅持，上周的一度反彈但受制着100天平均線，目前100天平均線位於0.6060，近兩日高位亦剛好受制於此區之下；較大阻力預估在0.6170，下一級阻力參考7月27日高位0.6273。至於向下跌試支持關鍵參考0.5850，進一步指向0.58及0.5650水平。

今日重要經濟數據公布

時間	國家	數據項目	預測	前值
14:00	英國	截至8月的三個月GDP環比	預測+0.3%	前值+0.2%
		8月GDP月率	預測+0.2%	前值-0.5%
		8月GDP年率	預測+0.5%	前值+0.0%
		8月服務業產出月率	預測+0.3%	前值-0.5%
		8月服務業產出年率	預測+0.1%	前值-0.3%
		8月工業生產月率	預測-0.2%	前值-0.7%
		8月工業生產年率	預測+1.7%	前值+0.4%
		8月製造業產出月率	預測-0.4%	前值-0.8%
20:30	美國	8月製造業產出年率	預測+3.4%	前值+3.0%
		8月全球商品貿易收支	預測逆差147.00億	前值逆差140.64億
		8月對非歐盟地區貿易收支	前值逆差23.61億	
		9月消費者物價指數(CPI)月率	預測+0.3%	前值+0.6%
		9月消費者物價指數(CPI)年率	預測+3.6%	前值+3.7%
		9月核心CPI月率	預測+0.3%	前值+0.3%
		9月核心CPI年率	預測+4.1%	前值+4.3%
		9月每周平均實質所得月率	前值-0.1%	
	美國	初請失業金人數(10月7日當周)	預測21.0萬	前值20.7萬
		續請失業金人數(10月7日當周)	預測20.875萬	前值20.875萬
	美國	初請失業金人數(10月30日當周)	預測168.0萬	前值166.4萬
		續請失業金人數(10月30日當周)	預測168.0萬	前值166.4萬

候美9月份CPI日圓區間上落

金匯動向 馮強

美元兌日圓上週尾段受制149.55阻力走勢偏軟，本周二曾向下逼近148.15水平1周低位，周三大大部分時間處於148.40至149.00之間。日本總務省數據顯示8月份扣除新鮮食品的核心消費者物價指數年率保持在3.1%，與7月份相若之後，日本核心通脹年率已是連續12個月企穩3%水平之上，不排除日本央行有機會在10月31日公布的經濟與物價展望報告再度上調對今年核心通脹的預測，高於早前評估的2.5%。不過日本10年期債息上週觸及0.81%水平10年高點便逐漸掉頭回落，反映日本央行10月31日政策會議頗有機會維持寬鬆政策不變。

另一方面，日本央行上週初公布9月份短觀季報，大型企業製造業景氣判斷指數上升至9，高於6月份季報的5，不過9月份的中型及小型製造業景氣指數則分別為0及負5，均與6月份數據相若，顯示日本中小型及小型製造業的景氣指數依然雙雙表現不振。美國將於本周四公布9月份消費

物價指數(CPI)之際，美國10年期債息過去兩個月持續企穩4%水平之上，抑制日圓表現，加上美元兌日圓過去1個月仍守穩147水平，預料美元兌日圓將暫時區間上落於148.00至150.00之間。

周二紐約12月期金收報1,875.30美元，較上日升11美元。現貨金價周二持穩1,853美元升幅擴大，周三曾向上接近1,875美元水平。美國聯儲局官員近日連番作出偏鴿發言，美國10年期債息本周三未能企穩4.60%水平，同日美元指數一度向下逼近105.60逾兩周低點，加上巴以持續衝突，金價有進一步上移傾向。預料現貨金價將反覆重上1,880美元水平。

金匯錦囊

日圓：美元兌日圓將暫時上落148.00至150.00之間。

金價：現貨金價將反覆重上1,880美元水平。