

中信里昂料港樓價再跌17%

早前美國及港銀宣布維持利率不變，短暫利好本港樓市。反映二手樓價的中原城市領先指數CCL最新報157.02點，按周微升0.15%，中止8周連跌。中信里昂發表報告指，房地產價格戰才剛開始，料本港樓價仍有17%下跌空間，又指發展商需要提供類似15%至20%的折扣促進銷情。中原分析預料二手成交短期持續低迷，整體樓價下跌趨勢未變。中原又指，預料新一份施政報告對樓價的影響將會在11月中旬CCL才開始反映。

◆香港文匯報記者 黎梓田

中信里昂發表報告指，本港房地產價格戰才剛開始，估計本港樓價仍有17%下跌空間，本港發展商的盈利能力將無可避免地受影響，包括新地(0016)、新世界(0017)在內的發展商削減派息的風險較高。該行亦將恒地(0012)評級由「買入」降至「跑贏大市」。報告提到，長實(1113)早前減價促銷新盤，再次展現在市況低迷下的強勁銷售能力，相信其他發展商需要類似15%至20%的折扣幅度，否則銷情會繼續令人失望。

發展商盈利能力或受影響

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，本周指數是反映9月21日美國及本港主要銀行宣布維持利率不變，以及9月22日特區政府放寬樓花按揭當周的市況。CCL連跌8周後單周



◆中原分析預料二手成交短期持續低迷，整體樓價下跌趨勢未變。

資料圖片

回穩，但指數仍為41周次低，重返2022年12月底時水平。CCL比今年4月168.4點高位，近26周累跌6.76%，2023年整體樓價僅升0.16%，升幅近乎完全被蒸發。

市場續憧憬減辣 睇樓量升

楊明儀表示，CCL雖然單周回穩，惟短期二手成交持續低迷，整體樓價下跌趨勢未變。現時CCL距離2022年12月156.37點低位，只差0.65點或0.42%。市場繼續憧憬減辣，近期睇樓量上升，有買家加快入市，至於本月25日發表的新一份施政報告，對香港樓價的影響將會在11月中旬公布的CCL才開始陸續反映。

大型屋苑領先指數CCL Mass報156.85點，按周升0.33%。CCL(中小型單位)報155.57

點，按周升0.34%。CCL Mass及CCL(中小型單位)齊終8周連跌，但指數仍重返2022年12月底及2023年1月初時水平。CCL(大型單位)報164.19點，按周跌0.68%，連跌5周共2.45%，指數創近6年新低，重返2017年12月底時水平。

港島樓價指數連跌4周

四區樓價一跌三升。港島樓價指數報157.67點，按周跌1.17%，連跌4周共3.56%，指數重返今年1月初時水平。九龍樓價指數報150.94點，按周升0.59%。新界東樓價指數報169.14點，按周升0.24%。新界西樓價指數報146.15點，按周升1.66%。九龍、新界東及新界西樓價單周回穩，但指數仍分別重返去年底至今年初時水平。

啟德巨型宅地最低出價僅12億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)信和置業、中國海外、龍騰及華人置業於上月以53.5億元力壓5財團奪標的啟德2A區2號及3號巨型住宅地，地政總署昨以不具名方式，公布其餘4份落選標價，出價最低者竟只有12億元，呎價低見1,209元，不但較中標價低77.5%，比特區政府收回第一級別農地的每呎地價1,457元還要低。

該地皮以每平方呎樓面地價約5,392元，屬市場估值範圍之內，惟呎價創同區逾9年半新低紀錄，同時對比去年12月同區另一幅批出住宅地低出約12%。地政總署昨公布其餘4份落選標價，介乎12億元至40.1億元，樓面呎價約1,209元至4,041元。

最低標價呎價僅1209元

首兩標出價已見明顯差距，次標出價約40.1億元，與中標價相差約13.4億元或約33.4%，每方呎樓面地價約4,041元。然而最令人嘩然的是有財團以「執雞價」競投，最低標出價僅約12億元，與中標價相差41.5億元，中標價遠遠拋離其約3.5倍，每平方呎樓面地價僅約1,209元。當日有份入標者包括長實、新地、恒基地產、會德豐地產及南豐。

啟德2A區2號及3號合併招標住宅地，鄰近港鐵宋皇臺站，指定作非工業(不包括倉庫、酒店及加油站)用途。地盤面積約14.53萬平方呎，涉及可建總樓面約99.23萬平方呎。

財經簡訊

物監局率代表團訪深圳

香港文匯報訊 物業管理業監管局(下稱「物監局」)昨率領由物監局成員、物監局認可專業團體及物業管理(物管)業界組織代表組成的代表團，參與於深圳舉行的「2023中國國際物業管理產業博覽會」(物博會)及到訪深圳市住房和建設局，推動粵港澳大灣區物業管理合作。物監局副主席許智文表示，物監局會與物業業各持份者攜手合作，積極推動香港物業業擴展與大灣區內其他城市合作交流，相互銜接，實現共同發展，為區內市民大眾提供更專業優質的物管服務。

星凱·堤岸單日連沽4伙



◆星凱·堤岸本月至今累沽10伙，吸金逾1億元。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新一份施政報告公布前夕，發展商主力促銷新盤貨尾。中洲置業營銷策劃總監楊聰永指出，火炭星凱·堤岸昨日連沽4伙，成交價由660.4萬元至1,173.8萬元，呎價17,140元至20,665元，合共套現4,044.9萬元。其中1座6樓B室，實用面積337平方呎，以660.4萬沽出，呎價19,596元。10月至今該盤累沽10伙，吸金逾1億元。

明雋一房654萬沽 分層單位新高

佳明集團旗下土瓜灣明雋昨日約654萬元沽出1伙一房高層海景單位，呎價達25,169元，創項目分層單位新高。

單位為21樓C室，實用面積260平方呎，據悉買家屬觀塘區客人，心儀明雋坐擁小學34校網而購入單位。

維港1號兩房1183萬成交

中國海外旗下啟德維港1號亦售出一伙，單位為第2B座9樓C單位，實用面積459平方呎，兩房(開放式廚房)間隔，成交價1,183.2萬元，呎價25,778元。

另外，路勁地產及深圳控股合作發展屯門掃管笏凱和山以534.9萬元售出1伙兩房單位，單位為第5座8樓F室，實用面積495平方呎，呎價10,806元，業主選擇120天付款計劃，享有合共18%折扣優惠。

投資理財

歐元區經濟疲弱 歐元偏軟

金匯動向

馮強

歐元本周四受制1.0640美元3周高位後迅速遭遇回吐壓力，周五曾走低至1.0515美元1周低位。歐盟統計局9月29日公布歐元區9月份通脹率升幅放緩至4.3%，低於8月份的5.2%，而德國聯邦統計局本周三亦公布9月份通脹率放緩至4.5%，遜

於8月份的6.1%，市場不排除歐洲央行將放緩其緊縮步伐。不過歐元卻於上周早段守穩1.0450美元水平便持續掉頭反彈，加上部分美國聯儲局官員本周前段連番發出偏鴿言論，該些因素反而帶動歐元本周重上1.06美元水平。

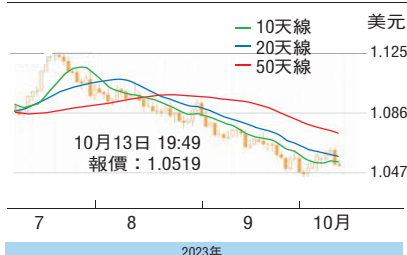
另一方面，美國繼本周三公布9月份生產者物價指數年率上升2.2%，而扣除食品及能源的核心指

數年率則上升2.7%，均顯著高於預期之後，周四公布的美國9月份消費者物價指數按月及按年分別上升0.4%及3.7%，亦雙雙高於預期，市場對美聯儲將有緊縮行動的預期升溫，歐元迅速失守1.06美元水平。雖然歐盟統計局本周五公布歐元區8月份工業生產按年跌幅較7月份的2.2%跌幅擴大，歐元區經濟表現依然疲弱。隨着歐元過去3周均未能向上衝破1.0650美元主要阻力位，預料歐元將反覆下試1.0400美元水平。

金價料反覆上行

周四紐約12月期金收報1,883美元，較上日下跌4.30美元。現貨金價周四在1,868美元獲得較大支持，周五曾向上逼近1,900美元水平逾兩周高位。美元指數本週尾段連日反彈，美國10年期債息繼續徘徊4.60%至4.70%之間，不過巴以衝突持續，局勢緊張，金價升幅有擴大傾向。預料現貨金價將反覆重上1,920美元水平。

歐元兌美元



金匯錦囊

歐元：歐元將反覆下試1.0400美元水平。
金價：現貨金價將反覆重上1,920美元水平。

匯市分析

華僑銀行(香港) 姜靜 王灝庭

美聯儲加息預期升溫 美元短線向好

美國9月通脹較預期高、長債標售慘淡，美債收益率和美元被推高，美股轉跌。CPI數據公布後，美債收益率曲線全線向上，其中長端收益率漲幅更大。匯市方面，連日創逾兩周新低的美元指數轉漲，重回106位置上。

美國9月CPI同比增長3.7%，持平8月增速，但高於預期的3.6%，凸顯通脹頑固；9月核心CPI增速從8月的4.3%放緩至4.1%，但環比增速並未放緩。另外，美國上周新申請失業援助人數維持20.9萬人不變，略少過市場預期；持續申領失業援助人數增加3萬人，多過市場預期。

美元支撐位於105.5關

美國9月通脹較預期高、長債標售慘淡，美債收益率和美元被推高。美元指數全日升0.74%，重回106位置上。美國最新通脹數據較預期火熱，增加美聯儲在一段較長時間內維持較高利率的可能性，互換合約定價顯示，投資者預計美聯儲今年內再加息一次的概率升至近四成，較一天前的三成概率大幅回升。另外，美國30年期國債得標利率為4.837%，創下16年新高，助推高美債收益率。

我們認為美聯儲進一步加息的門檻非常高，但在通脹較頑固，且增長差仍顯著，料短期內美元仍有支撐，但需要留意經濟數據的表現以及國債收益的走向，支撐和阻力位分別見105.50、107.20。

申請酒牌轉讓公告 GLOBAL GRILL

現特通告：李超人其地址為九龍尖沙咀厚福街8號H8 15樓，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀厚福街8號H8 15樓GLOBAL GRILL的酒牌轉讓給郭志峰其地址為九龍尖沙咀厚福街8號H8 15樓。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字樓酒牌局秘書收。

日期：2023年10月14日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE GLOBAL GRILL

Notice is hereby given that Lee Chiu Yan of 15/F., H8, NO. 8 HAU FOOK STREET, TSIM SHA TSUI, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of GLOBAL GRILL situated at 15/F., H8, NO. 8 HAU FOOK STREET, TSIM SHA TSUI, KOWLOON to Kwok Chi Fung of 15/F., H8, NO. 8 HAU FOOK STREET, TSIM SHA TSUI, KOWLOON. 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., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 14th October 2023

申請酒牌轉讓及修訂公告 OPPA & POCHA

現特通告：廖衍明其地址為新界元朗風攔街9號地下74,75及76號舖，現向酒牌局申請位於新界元朗風攔街9號地下74,75及76號舖醉好的酒牌轉讓給GURUNG Binod Kumar其地址為九龍佐敦吳松街88-90號4樓A室，及作出以下修訂：店號名稱更改為OPPA & POCHA。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：2023年10月14日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE OPPA & POCHA

Notice is hereby given that LIU Hin Ming of Shop Nos. 74, 75 & 76, G/F, 9 Fung Yau Street South, Yuen Long, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of 醉好 situated at Shop Nos. 74, 75 & 76, G/F, 9 Fung Yau Street South, Yuen Long, New Territories to GURUNG Binod Kumar of Flat A, 4/F, 88-90 Woosung Street, Jordan, Kowloon and the following amendment(s): Change the shop sign to OPPA & POCHA. 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 October 2023

申請酒牌轉讓及續期公告 THAI NINE

現特通告：蔡子軒其地址為新界荃灣書坊5號德仁樓地下及閣樓C舖，現向酒牌局申請位於新界荃灣書坊5號德仁樓地下及閣樓C舖THAI NINE的酒牌轉讓給彭貝晴，其地址為新界天水圍天恒邨恒運樓506室及續期。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：2023年10月14日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE THAI NINE

Notice is hereby given that CHOI Tsz Hin of Shop C, G/F & Cockloft, Tak Yan House, No.5 Tso Kung Square, Tsuen Wan, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of THAI NINE situated at Shop C, G/F & Cockloft, Tak Yan House, No.5 Tso Kung Square, Tsuen Wan, New Territories to PANG Pui Ching of Room 506, Heng Wan House, Tin Heng Estate, Tin Shui Wai, 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: 14th October 2023