



YOHO WEST加推185伙 304萬入場

新盤銷情不俗，二手交投趨淡靜。由新地與港鐵合作的新盤天水圍YOHO WEST於剛過去周末開售，首輪即日沽出338伙，佔推出單位近97%。項目昨上載價單第4號，推出共185伙，涵蓋開放式至3房一套連工作間隔，折實平均呎價12,593元；該批單位包含首度推出的開放式單位及向南天水圍景觀單位，屬原價加推。

◆香港文匯報記者 莊程敏



◆YOHO WEST首輪即日沽出338伙。左為雷霆，右為胡致遠。

YOHO WEST價單第4號，單位折實售價由304萬至883.66萬元，折實呎價10,110至15,915元。入場單位為第2B座5樓B5單位，實用面積288方呎，1房間隔，折實售價304萬元；而最低呎價單位為第3A座5樓A11單位，實用面積426方呎，兩房開放式廚房間隔，折實呎價10,110元。

新地副董事總經理雷霆昨預計，項目本周末將再進行新一輪銷售。對於後市走勢，他認為，隨着內地及香港經濟穩步復甦，明年息口有機會見頂回落，加上租金持續上升，將加強置業人士入市信心，料明年一手成交量將錄可觀升幅，相信樓價將平穩向好。

首輪套逾17億 專才買家佔10%

新地代理總經理胡致遠稱，YOHO WEST首輪套現逾17億元，買家主要分為兩大組別，由周六上午8時30分開始發售，A組優先揀樓，近10組買家購入兩個單位，平均每組買家斥資約1,000萬元。45%買家來自元朗及天水圍區，另外外界其他區份大概佔三成，九龍及港島分別佔兩成及半成。買家除了是本地居民

外，有5%至10%買家是專才，相信是受惠於政府最近施政報告的政策。

胡致遠續指，項目暫錄最高成交呎價為17,839元，屬向南的第2A座39樓A3單位，為兩房間隔。最高成交金額則為第2A座40樓A1單位，成交價為1,172.17萬元。據成交紀錄冊顯示，332伙或約98%單位買家採用建築分期付款辦法，包括成交價最高的2A座40樓A1室的買家，而使用即供付款計劃的買家僅6個。

一手搶客 二手交投低位徘徊

一手搶去市場焦點下，二手交投普遍於低位徘徊，四大代理十大二手屋苑在剛過去的周六日錄2至6宗成交，其中，中原地產十大屋苑兩日錄6宗成交，按周多1宗，已連續6個周末錄得個位數交投量，有半數屋苑捧場。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，天水圍新盤首輪銷售，買樓人潮足證市場購買力不減，惟搶去二手客源，令二手交投受壓。新界區部分有意去貨的二手業主，願意擴大議幅，成功吸引買家入市，令二手交投成功從低位緩慢回升。

投資市場 短期留意事項

- ◆內地公布11月財新服務業與綜合PMI數據
- ◆內地公布11月外貿與外匯儲備數據
- ◆內地公布11月通脹(CPI)數據
- ◆美國公布11月失業率數據
- ◆美國公布11月服務業與綜合PMI數據
- ◆歐元區公布11月服務業與綜合PMI數據
- ◆日本公布11月服務業與綜合PMI數據
- ◆巴以地緣政治局勢最新發展

整理：香港文匯報記者 岑健樂

美聯儲放鴿 港股料有支持

香港文匯報訊（記者 岑健樂）美聯儲主席鮑威爾最新言論偏向鴿派，稱利率已深入限制性區域，美聯儲將審慎行事，加強了市場相信美國加息周期結束的預期。受消息刺激，上周五道指升近300點，外圍港股亦回升百多點，逼近17,000點關口。展望後市，有分析員認為，市場預期美國加息周期結束，加上美國國債孳



◆港股上周五失守萬七關。

資料圖片

息率已經由早前高位回落，美元轉弱，支持人民幣兌美元匯率以至港股表現，因此預期港股現階段大跌的可能性不大，16,500點仍是恒指支持位。

上周五美股三大指數全線上升。其中，道指收報36,245點，升294點，標普500指數與納指則分別升26點與78點。外圍港股亦表現良好，ADR港股比例指數報16,937點，升107點。多隻港股ADR上升，滙控(0005)ADR折合報60.4港元，升2.02%；阿里巴巴(9988)ADR折合報72.24港元，升0.55%；騰訊(0700)ADR折合報320.58港元，升0.49%；美團(3690)ADR折合報88.5港元，升0.68%；小米(1810)ADR折合報15.17港元，升0.06%。

金利豐證券研究部執行董事黃德凡昨接受香港文匯報訪問時表示，雖然市場持續關注內房債務危機，影響港股投資氣氛，但市場同時預期美國加息周期結束，加上美國國債孳息率已經由早前高位回落，美元轉弱，支持人民幣兌美元匯率以至港股表現，因此預期港股現階段大跌的可能性不大，16,500點仍是恒指支持位。

後市聚焦外圍多項數據

另一方面，本周內全球不同地區將有多項重要數據公布，或會影響環球

金融市場表現。這些數據包括內地公布11月財新服務業與綜合PMI數據、11月外貿與外匯儲備數據、11月通脹(CPI)數據、美國公布11月失業率數據、11月服務業與綜合PMI數據、歐元區公布11月服務業與綜合PMI數據、日本公布11月服務業與綜合PMI數據。此外，市場亦高度關注巴勒斯坦與以色列地緣政治局勢最新發展。

投資理財

AI正顛覆傳統社交媒體和電商領域



宋清輝
著名經濟學家

美國資本市場見證了中國電商行業的一個歷史性時刻，拼多多收盤市值超過阿里，成在美中概股市值第一。12月1日，截至美股收盤，拼多多(NASDAQ：PDD)收盤市值超過阿里巴巴(NASDAQ：BABA)，拼多多收報145.27美元，市值1,930億美元；阿里巴巴收報73.99美元，市值1,884.36億美元。我認為，這是中國互聯網行業的一個重要時刻，隨着人工智能(Artificial Intelligence，英文縮寫為AI)的迅猛崛起，傳統的社交媒體和電子商務領域或將會被徹底顛覆。

總體來看，拼多多美股市值超越阿里，向外界透露出三大方面的信號。

第一，在激烈的市場競爭中，阿里或已逐漸掉隊，特別是在馬雲卸任之後，阿里衰落的速度或呈現出肉眼可見的趨勢。例如，正如馬雲所言「2020年非常特殊」——在2020年9月30日舉行的年度股東大會上，馬雲正式卸任阿里巴巴集團董事，這也是他在阿里的最後一個職位。至此，阿里股價已跌去超七成，市值累計蒸發近6,000億美元。與此同時，拼多多的股價卻在節節攀升，已逆勢上漲超過了50%。

拼多多美股市值已超越阿里

至今，馬雲雖然仍然是阿里合夥人之一，但其影響力和判斷力已經大不如以往。據悉，在馬雲卸任阿里巴巴董事局主席當天的演講中，馬雲就強調，「今天不是馬雲的退休，而是一個制度傳承的開始。今天不是一個人的選擇，而是一個制度的成功。」並表示，「咱們換個江湖見」。今天再回過頭來看，馬雲當時顯得有點過於樂觀，而低估了時代科技潮流的「洪荒之力」。相較而言，拼多多、字節跳動等新巨頭的AI故事或更加精彩。

商業模式營銷策略更加吸引

第二，相較於阿里，拼多多的商業模式和營銷策略或更能夠引起消費者、投資者的興趣。具體而言，拼多多通過一系列創新，成功吸引到了大量的年輕消費者群體，而阿里則依靠成熟的供應鏈和支付系統，雖然依然佔據着中國電商市場的龍頭位置，消費群體也較為固定。但是，在市場和科技創新日新月異的背景下，阿里面臨着不進則退的局面。

除了阿里，我們再看看另外一個「新巨頭」字節跳動，其目前已經成為最賺錢的互聯網公司之一。根據公開披露的數據，今年第一季度，字節跳動營業收入同比增長34%至245億美元，實現利潤60億美元，幾乎是2022年的兩倍。接着是今年第二季度，其營業收入約290億美元，同

比增速超過40%。從「互聯網大廠」今年上半年的業績來看，字節跳動雖然以535億美元的營業收入排名第三，但是這個數據已經遠超騰訊的414億美元。

再者，相對於騰訊對遊戲業務的「鍾情」，字節跳動目前正在主動丟掉遊戲這一個包袱，轉而開始專注於AI賽道。在內地互聯網經濟滲透率基本已經達到頂點的背景之下，字節跳動對於AI的大規模布局，有朝一日或有望助力張一鳴登上世界首富的寶座。

AI發展速度遠超互聯網經濟

第三，如今的新風口是「AI」，其發展速度已經遠遠超過了當初的互聯網經濟，甚至有人認為AI是有史以來最大的人類革命，其規模將10倍於如今的移動互聯網規模。簡言之，在AI時代，誰能夠掌握領先於時代的科技，誰就走在時代和同行的前列。在這個過程中，相較於阿里，目前來看字節跳動、拼多多的AI基因或更為強大，它們在開啟AI與電商的深度融合方面也相對走的更速。

我認為，時代留給阿里的時間已經不多，若其在AI時代中不慎落後「半步」，就完全有可能無法再次與時代同行。與此同時，在互聯網時代掉隊的一些企業，亦試圖在AI時代「插隊」，以求「彎道超車」。顯而易見，AI時代的競爭或將比互聯網時代的競爭更加白熱化，新一輪科技革命誰主沉浮，我們不妨拭目以待。

對AI嚴格監管已是當務之急

最後需要指出的是，AI照此發展下去或將會賦予一批參與者巨大的無形權力，一些科技巨頭甚至有可能成為AI時代權力寡頭。例如在俄烏衝突中，基輔除了求助西方國家政府之外，還求助於歐美多家人工智能公司。因此，對AI進行嚴格監管已是當務之急。說到底，AI應為人類的未來服務，而不是對人類構成威脅。在必要時，對於那些掌握了AI技術的「巨無霸」科技公司，應毫不留情地進行拆分，否則巨頭壟斷AI將會造成災難性後果。

作者為著名經濟學家，著有《強國提速》。
本欄逢周一刊出

美減息預期升溫 金價續破頂

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元上周先跌後回穩，在11月30日(周四)呈現較明顯反撲，估計是受益於月末需求，投資者結清11月頭寸。美元指數11月跌3%，創一年來最差單月表現，於上周三曾觸見三個月低位102.46，因市場對美聯儲將在2024年上半年降息的預期不斷升溫。一向鷹派的美聯儲理事沃勒近日暗示，若通脹持續下降，幾個月後將開始降息；同時鷹派陣營的克利夫蘭聯儲總裁梅斯特的最新講話也不再提可能需要進一步加息。不過他們都表示將密切關注數據表現。

2088美元料現阻力

上周公布的數據顯示，美國個人消費支出(PCE)物價指數在9月份環比攀升0.4%後，10月份保持不變；10月PCE物價指數數同比增長3%，為2021年3月以來的最小同比增幅，此前9月份的增幅為3.4%。根據CME的FedWatch工具，市場認為美聯儲5月份至少降息25個基點的可能性超過75%，高於一周前的約55%。本周將會迎來澳洲及加拿大央行利率決議，此外還有各國將公布CPI、PPI、GDP和PMI數據，重頭戲則會是本

周五公布的美國非農就業報告。

倫敦黃金方面，金價上周走高約3.4%，而周五晚更觸高至2,075美元，創歷史新高。美國聯儲局主席鮑威爾的講話增強了交易商對美聯儲已完成貨幣政策緊縮並可能從3月開始降息的信心；鮑威爾表示緊縮不足和過度緊縮的風險正變得更加平衡，但美聯儲現在並沒有降息的想。技術走勢而言，金價在2020年8月觸高於2,072.49美元，2022年3月觸高於2,069.89美元，到今年3月則觸高至2,072.19美元，這三趟均見金價在接近2,070美元水平觸頂之後出現較顯著回跌，故此，如今作第四次上探，可審視若果本周早段金價受制此區域，這或會引發一段頗大幅度的回調走勢。以11月至今的累計漲幅計算，23.6%及38.2%的回調幅度至2,041及2,020美元，擴展至50%及61.8%的幅度則至2,003美元及1,986美元。至於當前較近阻力預料為2,088美元及2,100美元，下一級預佔在2,120美元。

倫敦白銀方面，銀價在11月13日低見21.85美元，至上周五觸高至25.51美元，為五月以來最高水平，這三周的漲幅達至16.5%。技術圖表見RSI及隨機指數正處於90水平上方的嚴重超買區域，或見銀價進一步上漲幅度將為受制。

本周數據公布時間及預測(12月4日-8日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
4	德國	3:00 PM	十月份貿易盈餘(歐元)	-	165億
	美國	10:00 PM	十月份工廠訂單	-2.6%	+2.8%
5	歐盟	6:00 PM	十月份歐元區生產物價指數#	-	-12.4%
	美國	10:00 PM	十一月份供應管理學會服務業指數	52.4	51.8
6	歐盟	6:00 PM	十月份歐元區零售額#	-	-2.9%
	美國	8:30 PM	第三季非農業生產力(修訂)	+4.8%	+4.7%
7	澳洲	7:30 AM	第三季國內生產總值#	-	+2.1%
	德國	3:00 PM	十月份工業生產#	-	-3.7%
8	美國	8:30 PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	22.3萬	21.8萬
	日本	7:50 AM	十月份來往賬盈餘(日圓)	-	2.724萬億
	德國	3:00 PM	十一月份消費物價指數#	-	+3.8%
	美國	8:30 PM	十一月份失業率	3.9%	3.9%
			十一月份非農業就業人數	+17.5萬	+15.0萬

註：#代表增長年率