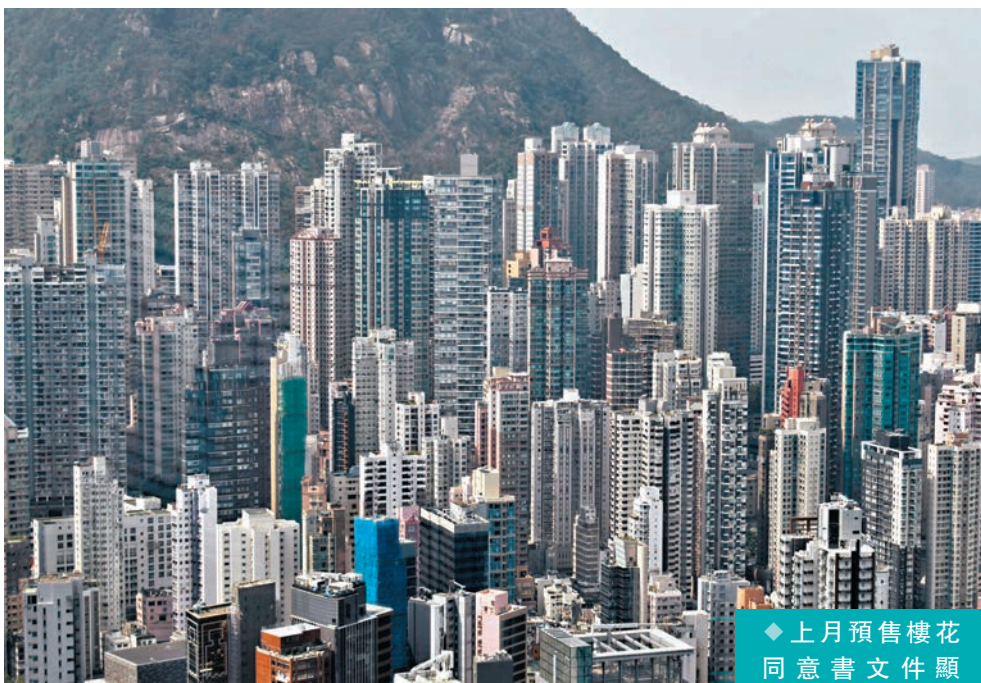


息口前景未明，市民入市持審慎態度，發展商續以低價策略去庫存。目前市場上未發售及貨尾新盤單位有達3.67萬伙，影響發展商推盤步伐，地政總署昨日公布，上月預售樓花同意書文件顯示，7月內未見有全新項目入紙申請預售，是繼今年1月後近半年再錄「零申請」。今年首7個月已兩度錄得「零申請」，若以私人住宅單位計算，並扣除被拒絕申請的安達臣道項目後，今年首7個月新申請預售單位只有4,440伙，比去年同期6,072伙大減約26.9%。

◆香港文匯報記者 黎梓田

# 近半年來再現 上月預售樓花「零申請」



◆上月預售樓花同意書文件顯示，7月內未見有全新項目入紙申請預售，是繼今年1月後近半年再錄「零申請」。資料圖片

地政總署7月僅批出1個項目售樓紙，為萬泰大埔滘項目，涉135伙，打破6月「零批出」情況，令累積待批單位數錄輕微回落，由6月底的13,578伙微跌至7月底13,443伙，按月減約1%。大埔滘項目於2016年7月以11.82億元投得，當時樓面地價約4,551元。資料顯示，發展商早於2023年1月為項目入紙申請預售，約18個月後成功於上月獲批出。項目預計落成日期為今年9月30日，距今僅不足2個月。

上月亦有項目撤回申請預售，九龍倉九龍半山龍翔道項目早前細分4期申請預售，發展商上月先撤回1期的28伙及第4期涉45伙申請，其後重新就1期申請預售，單位數目則增至73伙。

## 貨尾積存 發展商料續低價推盤

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，目前已批出預售樓花同意書但尚未發售的私人住宅合共1.45萬個單位，而目前累積貨尾約2.22萬個單位，單以上述獲批

未發售及貨尾合共已高達3.67萬伙。因此即使近數月無論新申請抑或獲批樓花的私人住宅單位均處偏低水平，但短期可推出的新盤單位依然不少，相信發展商仍會採用低價開盤策略。

利嘉閣研究部主管陳海潮表示，目前新盤貨尾仍多，發展商欲專注於先處理目前可售單位，並不急於申請新一批單位作預售，故再次出現「零申請」情況。預期在貨尾仍然堆積之下，不排除年內仍會出現「零申請」狀況。

# 雨後劈價近兩成半推11伙

香港文匯報訊 星星地產旗下一元朗現樓項目雨後昨日更新價單與銷售安排，推出共11伙3房單位應市，全數位於20樓或以下，屬3房開放式廚房隔間，實用面積介乎592至594平方呎（最低呎價之3樓J室為594平方呎，其他J單位均為592平方呎）。是次更新價單繼續提供「置好嘢」免費傢俬組合優惠，免費送贈全屋傢俬，若不選擇此優惠，樓價則可直接扣減15萬元，將於下周日（8月11日）以先到先得形式發售。

星星地產銷售及市場推廣董事總經理李平山昨日表示，項目現時已售出逾八成半單位，今次更新折扣的3房開放式廚房單位共設11伙，全屬J單位，折實呎價由10,336元至11,513元，折實入場價由614萬元至682萬元，其中逾半數單位呎價不超過11,000元，部分3房單位的售價更低於現時在售的2房單位，料吸引家庭首置客及換樓買家。

價單顯示，項目是次減價幅度近兩成半，以9樓J單位為例，實用面積592平方呎，折實售價僅627萬元，呎價10,593元，較去年3月成交的低一層單位8樓J室，成交呎價14,087元，減幅近25%。

# 長江中心推共享辦公室 4000元起租

香港文匯報訊（記者 黎梓田）早前進駐中環甲慶長江集團中心的新加坡「過江龍」共享辦公室營運商 The Great Room，改裝成旗艦共享辦公室，承租僅一年後提早近5年退場，並保留齊原有裝修。業主長實（1113）以現有狀況，把該共享辦公室重新招租，流動辦公桌月租由4,000元起。

單位，呎租達150元，租約期長達6年至2028年。

## 星國「過江龍」曾以月租320萬租用

據悉，The Great Room進駐前單位由虛擬貨幣衍生品交易所BitMEX於2018年租用，當時月租水平達452萬元，呎租更高達212元，當時創下全港商廈呎租最高紀錄。惟受疫情影響下，BitMEX在租約仍有一年屆滿時，將全層單位放頂租，並由The Great Room承接。

單位業主長實將該層連裝修以月租288萬元重新放租，在今年中亦因應市況將租金調低至256萬元，呎租近120元，亦未獲租客洽租。最終，業主決定以目前單位裝修及設施，以共享辦公室模式招租。據網上招租網站指出，該層的流動辦公桌月租由4,000元起，服務式辦公室每月由7,000元起，獨立海景辦公室月租9,000元起。以最基本的流動辦公桌月租計算，最新月租4,000元起，較The Great Room兩年前高出400元或一成。



◆是次招租的長江集團中心45樓全層，月租曾創下全港商廈呎租最高紀錄。資料圖片

# 投資理財

## 加拿大經濟改善 加元反彈

金匯動向

馮強

美元兌加元本週初受1.3945阻力連日下跌，周二失守1.38水平，周三曾向下逼近1.3735水平逾兩週低位，跌幅有繼續擴大傾向。全球匯市及股市均經歷近期動盪，日本央行副行長內田真一迅速在本週三發出不急於進一步緊縮的言論，預示日本央行9月20日會議頗有機會維持利率政策不變，市場大量回補日圓空倉盤的活動可能暫時告一段落。消息帶動加元兌日圓交叉盤延續連日來的反彈，從本週初的101.65水平逾14個月低位急速回升至周三的107.40水平，增加美元兌加元的下行壓力。

另一方面，加拿大央行7月份貨幣政策報告預期第二季經濟年率的增幅將放緩至1.5%，不過卻同時評估第3季經濟年率將顯著增長2.8%，預示加拿大統計局未來公布的7月份經濟數據將有明顯改善，不排除加拿大統計局本週五公布的7月份就業數據將好於6月份表現，有助加元延續連日來的升勢。隨着日本央行官員發出不急於加息的信號，日圓下跌，主要商品貨幣均掉頭回升，加元兌日圓交叉盤有進一步上行傾向，支持加元表現。預料美元兌加元將反覆下試

1.3600水平。

## 金價料區間上落

周二紐約12月期金收報2,431.60美元，較上日下跌12.80美元。現貨金價周二受2,418美元走勢偏軟，周三在2,379美元水平獲得較大支持呈現反彈，一度重上2,404美元水平。日本央行淡化短期加息機會，市場暫時偏穩，有助現貨金價繼續企穩連日來位於2,360至2,380美元之間的主要支持區。預料現貨金價將暫時上落於2,380至2,430美元之間。



## 金匯錦囊

加元：美元兌加元將反覆下試1.3600水平。  
金價：現貨金價將暫時上落於2,380至2,430美元之間。

## 經濟動能放緩 美股後市趨中性

投資策略

經濟成長動能放緩和市場獲利了結壓力增加，我們將股票資產類別評級調降至中性，並提升現金資產至中性。根據歐元區疲弱的經濟數據和中性的企業獲利前景，調降歐元區股票評級至中性。我們看好美國公債，尤其是美國抗通脹債券。此外，由於對企業獲利樂觀程度下修，調降美國投資等級債券評級至中性。

股市自年初以來表現良好，然而考慮到今年剩餘期間可能出現較弱的經濟成長和較低的企業獲利預期，夏季可能出現短期獲利了結走勢。因應疲弱的經濟成長、較低的企業獲利動能，同時應對即將到來的美國總統大選結果的不確定性，我們調降股票評級至中性。此外，美國股市作為全球指數的主要組成部分，過高的估值也是我們考慮的因素之一。同時，我們調升現金配置至中性。我們認為全球經濟朝着較為平穩的軟著陸發展，避免大規模衰退，這一觀點與我們對債券資產的中性立場一致。

## 小型股料受惠貨幣寬鬆政策

股市在2023年表現出色，年初至今又上漲13%，主要由少數科技巨頭帶動，特別是「驚奇」科技股。然而，最近對關稅影響的擔憂、企業獲利的不確定性以及動能驅動交易，導致科技巨頭的賣壓，投資者轉向購買估值較便宜的股票，例如小型股。小型股公司在利率緊縮周期中受到特別嚴重的打擊，這表明當美聯儲在未來幾個月開始降息時，小型股將從貨幣寬鬆政策中獲益最多。

歐元區的製造業繼續陷入困境，企業不願意進行投資。相反，私人消費成為成長的主要引擎。相比之下，英國表

現強勁，新的工黨政府可能會進一步增強這一優勢。美聯儲的逐步寬鬆政策很可能相當迅速地轉化為信貸成長，因為銀行展現願意貸款的態度，而借款人在強勁的私營部門資產負債表的支持下有能力承擔債務，歐洲央行降息的努力受到其量化緊縮政策的抵消。

在債券市場方面，各個固定收益資產都獲得收益。美國公債上漲近3%，因為美聯儲準備結束兩年對抗通脹的緊縮貨幣政策，並暗示將在9月進行降息。英國公債在7月上漲2%，因為投資者預計英國央行即將進行一次降息（8月初確實實現），英國的消費者物價通脹率已經降至英國央行的2%目標，此前在2022年10月曾達到11%以上，創下41年來最高水平。歐元區政府債券也上漲近2%，因為投資者預期歐洲央行將在9月進一步降低借貸成本，這是繼6月首次降息後的進一步寬鬆政策。

## 美投資級公司債調降至中性

另外，由於對企業獲利前景趨向保守，我們將美國投資級公司債從加碼調降至中性，主因是企業將很難像過去幾季持續超出市場獲利預期。這在美國尤其如此，原因是經濟成長放緩、美元走強和定價能力下降。（節錄）

## 就業數據勝預期 紐元重新走穩

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元周三回穩，美元指數返回至103水平，脫離周一觸及的七個月低位點102.15。歐元兌美元則跌見1.09水平，低於周一因美元下跌而觸及的八個月高點1.1008美元。歐洲股市也有所反彈，似乎避險需求正在消退。繼上周五數據顯示美國失業率意外上升之後，交易員周一加大了對美聯儲降息的押注，一度預計今年美聯儲將降息逾125個基點；但隨後這些押注已逐漸減少，交易員周三預計今年美聯儲將降息100個基點，9月降息50個基點的可能性為62%。美聯儲主席鮑威爾可能會利用8月22至24日舉行的傑克森霍爾經濟政策研討會作進一步探索。

## 歐元兌美元阻力位先看1.10關口

歐元兌美元走勢，技術圖表可見，RSI及隨機指數已為走高，MACD指標亦剛上破信號線，預料歐元兌美元仍有繼續探高傾向。當前阻力位先看1.10關口，剛在周一的飆高觸及1.1008，但未能再上一層樓；預計較大阻力在1.12以至7月高位1.1275水平。較近支持預估在1.0890及1.0770，其後支持料為1.0720以至1.0660水平。

紐元兌美元周三顯著上揚，新西蘭就業數據不像市場原先預期那樣的疲弱，這降低了新西蘭央行即將降息的可能性，從而亦給予紐元提振。新西蘭央行將於8月14日召開會議，大多數分析師預計該行將把利率穩定在5.5%水平。

## 紐元兌美元支持位料於0.59關口

紐元兌美元走勢，在今年4月19日，紐元觸低於0.5850，經過一輪升跌後，在7月29日低見至0.5856，至到剛在本周一則曾低見至0.5849，故此，在此區一直見到支撐的情況下，加上RSI及隨機指數已見回升，以至MACD指標亦已上破信號線，這可望紐元兌美元可再為踏回升軌。當前阻力位估計為0.60關口及25天平均線0.6030，下一級參考0.6220水平。支持位則預估在0.59及4月低位0.5850，進一步支撐看至去年10月26日低位0.5771以至0.55關口。

## 今日重要經濟數據公布

時間	項目	預測	前值	
20:30	美國	初請失業金人數 (8月3日當周)	24.0萬	24.9萬
		續請失業金人數 (7月27日當周)	187.0萬	187.7萬
		6月批發庫存月率修正值	+0.2%	+0.2%
22:00		6月批發銷售月率修正值	+0.3%	+0.4%

## 申請酒牌轉讓公告

MAIN PLACE

現特通告：馮曉鋒其地址為九龍旺角花園街227及231號翠庭閣地下1號舖，現向酒牌局申請位於九龍旺角花園街227及231號翠庭閣地下1號舖 Main Place 的酒牌轉讓給李偉全其地址為新九龍旺角花園街227及231號翠庭閣地下1號舖，其附加批註為酒吧。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樓酒牌局秘書收。

日期：2024年8月8日

## NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE

MAIN PLACE

Notice is hereby given that Fung Hiu Fung of Shop No. 1, G/F., Greenview Court, 227 and 231 Fa Yuen Street, Mongkok, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of Main Place situated at Shop No. 1, G/F., Greenview Court, 227 and 231 Fa Yuen Street, Mongkok, Kowloon to LEE WAI CHUEN of Shop No. 1, G/F., Greenview Court, 227 and 231 Fa Yuen Street, Mongkok, Kowloon with endorsement of bar. 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: 8th August 2024

## 有關規劃許可申請的通知

現特通知新界元朗八鄉七星崗 DD110 LOT NO.247, 248 (部份), 249, 250, 251S.A RP (部份), 251S.B (部份), 262 (部份), 263S.A&S.B&S.C (部份), 264 (部份), 265, 266 (部份), 267 (部份), 269 (部份), 270S.E (部份), 272, 273S.A, 273S.B, 274, 275, 276RP (部份), 277, 278, 279S.A, 279S.B, 280 (部份), 281 (部份), 285, 286, 287, 295 (部份), 299的擁有人：

本人計劃根據城市規劃條例第16條申請規劃許可，於你所擁有的上述地段，申請作「擬議臨時貨倉及露天存放建築機械和建築材料連附屬貨櫃辦公室及員工休息室（為期3年）及填土工程」用途。

申請人：東泰工程有限公司  
通訊地址：新界元朗八鄉錦田公路橫山新村40D號  
聯絡電話：9800 1037

## 刊·登·廣·告

熱線：3708 3888  
傳真：2873 0009  
電郵：wwpadv@tkww.com.hk