

瑜悅開價涉50伙 呎價萬五同區8年最平

特區政府今日(16日)公布新一份施政報告，市場憧憬利好樓市，發展商昨群起推盤。當中，華懋與市建局合作發展的長沙灣東京街重建住宅項目瑜悅，昨公布首張價單，涉及50伙，入場費454.54萬元起；折實平均呎價14,888元，為同區8年新低，也較同區新盤貨尾平均實用呎價低逾17%。值得一提的是，瑜悅是全港首個採用組裝合成(MiC)建築法技術興建的私人住宅項目，過去MiC多在公營房屋及政府設施採用。

●香港文匯報記者 黎梓田

同日，長實與港鐵合作發展的黃竹坑站港島南岸第3C期BLUE COAST II，以及新地旗下啟德天璽·天，同步公布銷售安排，兩項目並分別將於周六(19日)以價單形式推售，合共471伙。

華懋集團銷售總監封海倫昨表示，首批推出50伙單位，包括34伙1房、13伙2房，及3伙3房，實用面積由343至594平方呎。單位售價由546萬元至1,221萬元，扣除最高折扣優惠後，折實售價由454.54萬元1,008.15萬元，折實呎價為13,252元至16,972元。其中入場最平單位為7樓F室，屬1房間隔，實用面積343平方呎，折實售價454.54萬元，呎價13,252元。項目將於本周五開放示範單位予公眾參觀以及收票，最快下周開售。

周五開示位收票 最快下周開售

封海倫形容，是次項目定價為「激安價」，價格合理而且能讓市民安居樂業。封海倫指，是次項目開價亦創同區8年來新盤最低呎價，較同區新盤有接近兩成折讓。項目將於本周五開放示範單位予公眾參觀以及收票，最快下周開售。發展商提供四種付款計劃，折扣由11.75%至16.75%，當中包括最多16.75%的120天即供付款計劃。

如翻查同區長沙灣近年新盤，2016年恒地南昌一號首批50伙，折實平均呎價15,482元，瑜悅開價較其低約4%，反映瑜悅開價倒流至近8年前水平。值得注意的是，瑜悅屬本港首個以「組裝合成建築法」(MiC)興建的私人住宅項目，設有3層基座商場。

中原地產亞太區副住宅兼住宅部總裁陳永傑表示，項目提供一房小型單位為主，適合有意於市區

置業的年輕家庭上車客。區內租金持續上揚，新晉屋苑的每呎租金普遍45至55元，部分更可高達60元，料瑜悅提可吸引投資收租客入市。

美聯物業住宅部行政總裁布少明則指出，施政報告今日出爐，市場憧憬有利好樓市措施出台，進一步提振樓市，加上中央政府積極出招振興經濟，種種利好消息為樓市注入活力；同時，隨著減息效應逐漸顯現，預計樓價於第四季回穩，個別屋苑樓價或上升。

BLUE COAST II 周六首輪賣 256 伙

另一邊廂，長實與港鐵合作發展的黃竹坑站港島南岸第3C期BLUE COAST II，昨公布銷售安排，項目將於本周六首輪銷售256伙，戶型涵蓋2房至3房，本周五下午3時正截止收認購登記。開售單位當中包括151伙2房及105伙3房，實用面積474至802平方呎。單位折實售價由921.4萬元至1,891.2萬元，折實呎價介乎18,998元至24,458元，市值39.9億元。

新地旗下啟德天璽·天昨公布銷售安排，共涉248伙，其中招標單位佔33伙，215伙以價單形式銷售，本周六正式開售。入場單位為第5座12樓B6室的開放式單位，實用面積236平方呎，折實售價509.55萬元，折實呎價17,054元。新地代理總經理胡致遠續指，1至3號價單中有60伙單位有3%至8%價格調整。同系元朗The YOHO Hub II第6座將於下周一(21日)進行第四輪推售，共涉及25伙，當中包括11伙2房單位及14伙3房單位，實用面積由462至905平方呎。



▲瑜悅昨公布首張價單。封海倫(右一)表示項目將於本周五開放示範單位予公眾參觀以及收票。香港文匯報記者黎梓田攝

▲瑜悅外貌。香港文匯報記者王里攝



瑜悅首批價單資料

單位數量	: 50伙
實用面積	: 343至594平方呎
間隔	: 1至3房
價單定價	: 546萬至1,221萬元
折扣	: 11.75%至16.75%
折實售價	: 454.54萬1,008.15萬元
折實呎價	: 13,252至16,972元
折實平均呎價	: 14,888元

資料來源：華懋及市場資訊

附近二手屋苑最新平均實用呎價

睿峰	20,000元
AVA228	17,871元
AVA61	17,133元
一號九龍道	17,219元
悅雅	16,744元
家壹	16,195元
青薈	15,794元
寓·式捌	15,400元
THE CAMPTON	14,563元
尚都	14,528元

資料來源：中原地產

住建部明舉辦發布會 介紹促樓市平穩發展

香港文匯報訊(記者王珏、孔雯瓊)國務院新聞辦公室通知，將於10月17日上午10時舉行發布會，住房城鄉建設部部長倪虹和財政部、自然資源部、中國人民銀行、國家金融監督管理總局負責人介紹「促進房地產市場平穩健康發展有關情況」，並答記者問。

一線城市二手樓成交爆發

樓市新政策效在節後快速顯現，上海、北京、深圳等一線城市的二手房市場成交持續走高。據多家機構統計，國慶節後六天，上海二手房日均成交超過900套，在10月13日出現1,334套的成交量，刷新近幾年單日成交紀錄。北京在同一日，僅大中介的成交數量就超過了1,000套，若推算全北京市交易量，或突破20年以來的紀錄。分析師認為，二手房價格已築底，已經具備「止跌回穩」的跡象。

據上海市房屋管理局和Wind數據，10月13日，上海二手房成交套數為1,334套，比上月同期增長147%，比去年同期增長108%，創下了去年9月以來的單日新高。而在10月7至13日，上海市二手房共成交6,412套，環比增加197%。另據安居客上海統計，節後六天，上海二手房日均成交969套。

北京二手房方面，據安居客北京統計，10月7至13日北京二手房網簽3,735套，同比漲234%。其中10月13日，鏈家成交超過了940套(含凌晨)。安居客北京認為，按市佔率50%推算，全北京成交超過了2,000套，這意味着北京樓市當天

成交登頂20年歷史新高。深圳二手房同樣火爆，據深圳貝殼研究院監測，10月13日，貝殼深圳合作門店的二手房成交量創下近四年來的最高紀錄。10月1日至13日，深圳二手房日均簽約量較9月增長了182%。

節後市場熱度不減

據北京鏈家研究院分析師冷會介紹，國慶節後首周，北京鏈家二手住宅成交量較前一周增長58.4%，較節前常規水平增長135.9%，單周成交量達到今年以來的最高水平。國慶假期期間諮詢量、帶看量和成交量均有較大幅度增長，節後市場熱度不減，成交量走勢始終保持高位運行。

「住房大數據動態監測」項目組、緯房研究院最新監測發現，在一攬子利好政策引導下，內地一二線城市景氣指數出現顯著回升。一線城市中深圳對新一輪政策的反應較為明顯，掛牌價調漲比例由5.7%上線上升至25.3%。北京和廣州掛牌價調漲比例也由2.61%和3.01%顯著提升為11.45%和10.77%。

二手房房東信心也恢復。安居客北京表示，之前一位着急賣房的業主現在稱「我不漲價，但像年中時那樣『大刀』讓價，很難。」遇到大幅度還價的寧願不賣，等市場轉好。上海易居房地產研究院副院長嚴躍進表示，目前二手房網簽量確實非常不錯，也意味着二手房交易的節奏加快。這和購房政策持續放寬的導向有關。

天寶集團擴越南產能

香港文匯報訊(記者曾業俊)電源製造商天寶集團(1979)公布，旗下位於越南的第2間工廠正式開幕，該廠房生產電動工具智能控制器，面積為5,500平方米，預期能為集團提升更多產值。集團主席兼行政總裁洪光椅表示，上述越南新廠房投資額約4,000萬至5,000萬元，越南是集團目前最大的海外生產基地，料當地兩間廠房的產能合共佔集團整體最多約30%。集團將越南廠房的不良率控制在可接受範疇，並指當地工人年輕勤奮，不良率主要出自溝通問題，集團為降低不良率並保證產品質量，已將部分惠州廠房的管理人員及技術專才調配至越南，同時積極教授當地工人中文，並教授由中國調去的員工講越南話。

明年前景審慎 預留現金儲備

洪光椅指，俄烏衝突等不同地區緊張局勢繼續擴大，對明年市況保持審慎，集團會繼續保留較多現金儲備以應付不時之需。雖然目前集團產能仍以內地為主，但隨地緣政治問題持續及緊貼客戶產地策略，未來會持續調整海外產能布局，配合客戶發展而在不同地區設立生產基地，相信全球業務布局可減低集團依賴單一生產基地的風險，又可依託各地區的生產成本和採購優勢，有效優化和鞏固供應鏈管理，令集團營收及盈利佔比持續向好。

洪光椅續指，目前集團分別在廣東惠州、四川達州、匈牙利、越南均設有生產基地並已經投產，並正於墨西哥興建新廠房。墨西哥廠房佔地約2,300

平方米，涵蓋5條生產線，估計最快可於2025年投產，目前已陸續接獲當地訂單。集團自2008年率先在惠州廠房推行智能生產系統，待系統完全成熟後會將有關技術複製在其他廠房使用。惠州新廠房累計投資額為5億至6億元人民幣，是在幾年之間分段投入。

天寶集團今年亦有參加由貿發局主辦的香港秋季電子產品展，洪光椅稱，今年展會人流與往年相若，當中內地客佔最多。由於洽商需時，集團暫未訂立訂單目標；參展的主要目標是擺放陳列室，向潛在客戶展示集團最新產品。



●洪光椅 香港文匯報記者曾業俊攝

投資理財

候美國9月份零售數據 紐元偏軟

金匯動向 馮強

紐元上周五受制61.20美仙阻力走勢偏軟，本周二大部分時間處於60.75至60.95美仙之間。新西蘭第2季GDP按季下跌0.2%，為3個季度以來首次呈現收縮，新西蘭央行隨即在上周三會議宣佈減息半厘，官方指標利率下調至4.75%，連續兩次會議作出減息行動。

雖然新西蘭第2季消費者物價指數年率仍有3.3%升幅，但新西蘭央行的會後聲明指出經濟活動不振，更評估消費者物價指數年率已位於央行1%至3%的通脹目標範圍，並邁向2%的中值水平，預示新西蘭統計局本周三公布的第3季消費者物價指數年率將進一步放緩，有機會接近央行早前預期的2.3%水平。

另一方面，新西蘭央行上週會議表示經濟大致符合8月份貨幣政策報告的預期，反映通脹正趨於放緩，同時第3季經濟按季有收縮風險，不排除新西蘭央行將在11月27日或明年2月19日

的政策會議繼續作出寬鬆行動。隨著新西蘭央行立場偏軟，加上美元指數本周早段連日向上觸及103.35水平近10周高點，抑制紐元表現，若果美國本周四公布的9月份零售銷售一旦好於8月份表現，則預料紐元將反覆下試60.00美仙水平。

金價企穩2600美元

周一紐約12月期金收報2,665.60美元，較上日下跌10.70美元。現貨金價本周初受制2,666美元阻力走勢略為偏軟，周二大部分時間處於2,638至2,656美元之間。美國聯儲局未來的寬鬆力度充滿不確定性之際，美元指數過去兩周持續從100.15水平逐漸回升至本周早段的103.35水平，但現貨金價過去3周依然企穩2,600美元之上，市場氣氛仍然利好金價。預料現貨金價將反覆走高至2,680美元水平。

金匯錦囊

紐元：紐元將反覆下試60.00美仙水平。
金價：現貨金價將反覆走高至2,680美元水平。

英鎊1.30上方窄幅待變 關注通脹數據

金匯出擊 英皇金融集團 黃楚淇

美元兌其他主要貨幣周二繼續持於兩個多月來的高點附近，美元指數周一觸及的8月8日以來最高水平103.36，在較有影響力的美聯儲理事沃勒(Chris Waller)呼籲對未來降息「更加謹慎」之後，美元有所上漲。近期一連串的美國數據顯示美國經濟具有韌性，同時9月消費者物價增幅略高於預期，使得交易商削減了對美聯儲將進一步大幅降息的押注。目前交易員認為11月降息25個基點的可能性為88%。

美元兌日圓周一觸高至149.98，僅僅半步之遙就可再訪150關口。從技術圖表可見，10天平均線已升破25天平均線形成利好交叉，若然匯價攻破150的心理關口以至250天平均線150.30，則預料中短線美元兌日圓有望續作上揚傾向，延伸目標預估在152以及155.20水平。下方較近支持預估在149及148，進一步參考在147.30及146水平。

英鎊兌美元維持在一個月低點附近，剛在周二公布的勞動力市場數據好壞參半。數據顯示，截至8月的三

個月，英國薪資漲速為兩年多來最慢，但失業率降至4%，為今年以來最低，就業人數增幅也創下紀錄高位。薪資數據將使英倫銀行更加確信通脹的頑固性正在緩解，因而提高11月會議上降息25個基點的可能性。相對於美聯儲和歐洲央行，此前市場預期頑固通脹將使英倫銀行保持漸進式降息，這種預期支撐了英鎊今年升勢。接下來將於周三公布的消費者物價報告有可能會令市場對英國央行寬鬆周期的定價和英鎊產生相當大的影響。

英鎊兌美元技術走勢呈超賣

英鎊兌美元走勢，技術圖表所見，RSI及隨機指數正在陷於超賣區域，而匯價近日仍勉力可守住1.30關口，預料短線出現喘穩的機會或會較大。預計阻力位在1.3180及1.33水平，下一級阻力預估為1.3430，此前多日已見匯價向上受制於此區，下個關鍵位在1.35水平。反之，要格外留意若然後市匯價失守1.30關口，亦即是出現技術破位，很大機會將開展新一輪跌勢，其後支持位將會看至1.28水平，中期關鍵支持參考在250天平均線1.2740以至8月8日低位1.2662水平。