



■ 港股9月最後一個交易日失守二萬三。總結全月，港股仍升5.2%，而第三季更升約10%。 中通社

# 港股本季料先低後高

多位財金界人士均表示，美國經濟已緩慢復甦，相信兩黨很快會就財政預算達成共識，對金融市場的影響較短暫；內地則有「十一黃金週」和「三中全會」這兩大憧憬因素刺激，均利好港股表現，預計恒指第四季開局或會「先低後高」，十月份有望上衝24,000點，全季總體表現「穩中向好」。

## 美財產衝擊減 內地PMI不算差

第一上海證券首席策略師葉尚志對本報表示，驢象角力令美國再度面對財政危機，必然對港股帶來負面影響。不過，美國已非首次面臨「財政懸崖」，市場於去年底已經歷過由此造成的衝擊，對其破壞性有所適應，加上近期恒指下跌已反映部分負面因素，故他相信港股此次受「關門」危機影響的程度較溫和。對於內地9月官方PMI數字，他認為不算太

差，顯示內地經濟仍有足夠動力持續增長，對港股的影響將是「中性偏向正面」。

據國家統計局和中國物流與採購聯合會公布，9月份中國製造業PMI為51.1，較8月微升0.1點，而彭博調查經濟師的預估中值為51.6。

## 大市短期仍受壓 22800有支持

綜合中、美兩大經濟體對港股第四季走勢的影響，葉尚志預料，港股短期內仍有調整壓力，今日開市後不排除會繼續向下調整，但在22,800點關口將有支持。他又強調，無論是美國「退市」、兩黨角力，還是市場炒作的意大利政府倒台危機，都只是「小插曲」，全球宏觀經濟已步入「穩中向好」的態勢，相信港股第四季的總體表現亦將如是，本周則會呈現「先低後高」格局，最高可見23,200點。

## 憧憬三中全會 本月上望24000

耀才證券研究部副經理植耀輝也認為，美國因素對港股影響有限，反而內地股市走勢更值得關注，市場憧憬11月舉行的「三中全會」有新政策出台，將會帶動港股造好，預期港股本月將於22,500點至24,000點區間波動。敦沛金融副總裁黃志陽亦指，雖然若干因素令投資者不敢重倉部署，導致大市缺乏方向，但美國政府最終違約引發系統性風險的機會微乎其微，估計10月份恒指有力上望24,000點。

板塊方面，葉尚志看好零售股，主要是由於「十一黃金週」來臨，市場循環將會有不少題材炒作，零售股板塊有機會表現突出。對於「自貿區概念」板塊，他認為短線利好因素已反映於大市，以長線而言，可留意與自貿區金融業務和運輸業務相關的個股。

# 國慶日一手盤未旺場 僅銷43伙

# 本地客1.85億掃YOO 10伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場觀望情緒濃，國慶日一手盤銷售表現悶悶，綜合市場消息及一手住宅銷售網頁顯示，一手盤昨天只售出43伙，相比去年因連中秋及國慶有一連4天長假售出457伙，大幅回落90%。不過，銅鑼灣YOO RESIDENCE 有本地買家一口氣斥資逾1.85億元掃入10伙21樓以上全部2房戶；元朗濠柏昨天推售42伙，全日售出26伙，荃灣昇柏山及油塘OCEAN ONE各售出3伙、黃大仙現崇山佔1伙。

一手住宅銷售網頁顯示，YOO RESIDENCE 昨日售出10伙，分佈於21樓E、22樓C、22樓E、25樓C、25樓E、27樓C、27樓E室、28樓E、29樓C及29樓E室，全部用建築期付款方式，涉資逾1.85億元(已扣優惠)，買家享10%折扣及3.75%釐印費優惠，省回約2,700萬元。

## 濠柏加推42伙 售出26伙

新世界於元朗濠柏昨天上午推售加推42伙，全部位於第3座，實用面積467至786方呎，售價由376.42萬至746.9萬元，其中售價較細的D室(實用532方呎)最快沽清，記者於售樓處現場所見，逾百名代理及準買家一早到場等候抽籤安排揀樓次序。新世界發展營業及市務高級經理黃浩賢表示，樓盤加推42伙，錄40個登記，昨日有31組客到場，入票者以元朗、天水圍用家為主，亦有少量九龍客，開售首小時已售出21伙，全日售出26伙，主要由本地買家承接，全部均以即供付款，其中第6座26樓D成交額930.5萬元，創項目開售以來新高。項目累積653伙，套現逾25億元。

## 昇柏山送旅遊套票吸客

荃灣昇柏山為吸引買家入市，發展商長實昨宣布



■ 元朗濠柏售樓處內不少準買家揀樓。

於10月5日至10月14日期間一連10日送出「看高一線」旅遊大獎，每日首2名3房買家可獲贈價值3.6萬元的雙人杜拜5天3夜旅遊套票，長實高級營業經理封海倫昨表示，昇柏山開售至今已售出307伙，套現逾16億元，尚餘95個單位，當中2房戶售出近93%，只餘17伙。

## 天璽第6期上樓書趕推售

信置營業部聯席董事田兆源表示，昨日國慶假期，大埔海鑽、天賦海灣昨日參觀人數逾1,200人，比上周末單日參觀人數多，項目將在本周五公開發

售首批50伙，至今已錄超額購樓意向登記。

一手住宅物業銷售資訊網顯示，新地於九龍站天璽第6期昨上載售樓書，包括第20及21座，合共提供826伙，實用面積由435至3,045方呎。此外，由利凱資金發展的西營盤懿山前晚公佈重推首張19伙價單，包括17個標準單位，實用面積由385方呎至826方呎，平均實用呎價2.66萬元，入場費823.5萬元，另有2伙特色戶。發展商提供即供付款(照訂價減4%)、90日建築期付款(照訂價減2%)、及180日建築期付款(照訂價)，此批單位於本周五上午10時於中環新世界大廈售樓處推售。

# 推盤加快 一手交投連升3月

香港文匯報訊(記者 方楚茵)隨發展商更適應《一手》新例，加快推盤，帶動一手交投回升。美聯首席分析師劉嘉輝指，據美聯研究部綜合土地註冊處資料，9月27日一手私樓註冊量錄785宗，率先超越8月全月535宗，連升3個月。目前多個大型項目已相繼獲批預售樓花，料陸續推售，相信新盤仍持續吸引市場注意力，反觀，二手業主暫時未有誘因大幅減價出賣，買賣雙方拉鋸將持續。

9月27日一手私樓註冊宗數以元朗濠柏最多，其次為元朗尚悅。月內登記的新盤以不乏中細價銀碼個案，因此一手私樓註冊金額表現暫時未能與宗數看齊，暫錄43.6億元，尚未超越8月46.4億元。而「一手升、二手跌」的情況進一步顯現，9月27日一手私樓註冊量佔整體一手住宅市場的比率亦再進一步向上，在不包括一手公營房屋之下，9月27日暫時錄得的21.7%，突破2成水平，並創5個月新高。

## 二手續低迷 上季料僅8700宗

利嘉閣研究部主管周滿傑指，「白居二」熱潮興起，上車購買力集中資助房屋，加上3D稅項出爐，按揭成數收緊等，致第三季二手私宅交投持續低迷。據土地註冊處最新數據，今年第三季(截至9月27日止，下同)全港共錄8,529宗二手住宅買賣登記，成交總值451.27億元，預期全季登記量最終僅達8,700宗及459.8億元，較次季8,173宗及403.0億元，分別回升4%及12%，惟全季登記數字始終未能突破1萬宗關口，表現與02、03年樓市低谷期相若。

周滿傑指出，展望第四季，美聯儲年內仍可能退市，引發按揭息口回升，加上第四季一手攻勢排山倒海，二手購買力或加速流失，故推算第四季有機會再跌10%至7,800宗水平。

# 心儀單位已沽清等加推

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)抽中濠柏28號的梁先生表示，自己心儀中層D室已沽清，只餘下低層D室，因此未有買到單位，梁生原計劃以女兒名義買入單位作自住，預算金額約300多萬至400萬元。對於樓價走勢，他認為樓價升跌對自用無影響，亦不覺樓價會跌。



■ 梁先生認為樓價升跌對自用無影響。



■ 買家李先生稱，現時新盤開價都合理。



■ 買家陳先生稱，買入單位計劃作自住。

## 訂價合理買入自住

買家李先生指出，買入第3座一個D單位，作自住用，亦不排除作投資收租。對於市場有意見認為樓價已見頂，他指買樓主要看自己的需要，現時大部分新盤開價都合理。

另一位現住荃灣區的陳先生買入第3座17樓D室，計劃作自住用。至於為何不買區內的昇柏山，他稱，皆因昇柏山的售價較貴。

# 新盤搶客 二手紛紛減價求沽

香港文匯報訊(記者 方楚茵)一手新盤攻勢頻密，搶去市場焦點，二手交投再陷放緩，港島區樓亦不敵紛紛減價招客，當中鯉景灣錄劈價90萬元成交。

## 鯉景灣半島豪宅劈逾7%成交

據中原分行經理陳凱超指，剛促成鯉景灣觀峰閣高層D室成交，原業主最初開價1,250萬元，放盤個多月後，有感區內市況膠着，遂回歸現實劈價90萬元，將單位以1,160萬元沽出，減幅7.2%，折合實用

呎價14,555元。紅磡半島豪宅亦錄降價成交，中原分行經理黃社賢指，單位為3座中層A室，實用面積780平方呎，獲買家以910萬元承接，實用呎價11,667元。單位2個月前開價980萬元，原業主終願大幅降價70萬元沽出單位，減幅達7.1%。

而新界區一手新盤頻出爐，令新界區二手再成重災區，業主紛紛割價求售。中原高級區域營業經理徐可志指，分行新錄銀湖、天峰一特色戶成交，單位為6座低層連平台戶，業主原開價730萬元，經議價

後減30萬元，以700萬元將單位易手，實用平均呎價11,382元。

## 景盛苑居二層降20萬易手

「白居二」效應爆發，加上近期一手盤源充裕，居屋業主紛紛讓價空間吸客，中原分行經理陳燮佳指，粉嶺景盛苑D座中層10室，業主原開價300萬元，見二手交投量急跌，終減價20萬元，以居二市場價280萬元沽出，實用平均呎價4,643元。原業主持貨約7年獲利186.8萬元。

# 4公司上創板共籌2.6億

香港文匯報訊(記者 黃子慢) 港股失守兩萬三關口，市場氣氛轉淡但未阻新股湧出，單計創業板，有4公司公布上市，集資額共2.6億元。另外，市傳巨星國際(2393)公開發售部分錄得超購2倍。

家夢控股(8101)公布，計劃透過配售方式，配售3,000萬股股份，以每股配售價1.15元，料集資3,450萬元，淨額為1,350萬元，每手2,000股，預期股份本月15日創業板掛牌。大股東皇朝傢俬(1198)目前持股量38%，上市後將攤薄至約26.6%。

家夢控股主要從事專注中高端價位消費群的床墊及軟床產品的設計、製造及銷售。集資所得中約460萬元用作資本開支，於天津建新生產廠房。設施完成後，假設新生產房全年運作，廠房年產能預期將增加5萬件床墊及8,000套軟床。

## 眾安房產擬分拆業務上市

另外，長三角房地產開發商眾安房產(0672)日前宣布建議分拆旗下全資附屬公司中國新城市於主板上市。公司眾安地產主席施侃成指，是次分拆將使中國新城市及餘下眾安集團建立更為明確的業務範圍，亦能夠擁有獨立的融資平台。未來眾安房產將繼續擴大業務規模，並加快向其他市場擴展的步伐。

# 廣船擬非公開配售H股購資產

廣船國際(0317)昨宣布非公開配售H股以收購龍穴造船100%股權，公司擬以每股7.29元，分別向中船集團旗下中船航運租賃、寶鋼集團旗下寶鋼國際及中海集團旗下中海香港，非公开发行H股股份約3,459萬股、3,113.5萬股及和1,037.8萬股，發行對象均以現金方式認購。擬集資金約28.245億港元，其中9.596億元人民幣將用於收購上述3間配售對象公司所持之龍穴造船合計100%股權，餘款不超過20%用作補充公司一般營運資金，其餘部分用作償還債務。

# 華瀚核心少賺26% 擬送紅股

香港文匯報訊(記者 陳遠威) 華瀚生物製藥(0587)昨日公布6月底止全年業績，期內溢利2.23億元，按年倒退67.9%；扣除出售美即控股收益後，核心純利2.035億元，按年減少約26%，每股基本盈利7.43仙；派末期息2.3仙及特別息4仙，去年分別派3.4仙及5仙。擬派發紅股每5股普通股發1股。該公司年內出售持有美即控股已發行股本約9.998%，獲現金流入(未扣除交易成本)約2.9億元。

## 幸福投資擬引入Legend Capital

中國幸福投資(8116)昨宣布，在9月30日收市後與Legend Capital就公司引入其為策略性投資者訂立諒解備忘錄，希望藉以加強股東基礎及引入專業知識，繼續發展鑽石及珠寶銷售業務。Legend Capital為聯想控股成員企業及專業投資機構。

## 中駿置業全年銷售目標已達

中駿置業(1966)公布9月銷售數據，月內實現合同銷售12.91億元(人民幣，下同)，同比大升3.16倍。合同銷售面積約14.38萬平方米，同比升3.83倍。今年首9個月累計合同銷售約82.59億元，上升1.12倍，已完成全年銷售目標。

# 康宏3千萬購母資產管理

香港文匯報訊(記者 陳遠威) 康宏理財(1019)昨宣布，與母公司康宏金融在9月底訂立買賣協議，將以3,000萬元收購康宏資產管理，將按發行價每股康宏資產代價股份約1.87元支付；同時，將向母公司全購Kerberos，代價10.1萬元，將按發行價每股Kerberos代價股份約1.87元支付；Kerberos主要從事代名人服務。交易完成後康宏資產及Kerberos將成為康宏理財旗下子公司。

主席王利民表示，康宏資產已獲證監會發出證券買賣(1號牌)、就證券提供意見(4號牌)及資產管理(9號牌)牌照，相信可擴大公司業務至其他金融及證券服務，有信心收購可為未來發展及盈利帶來重要貢獻；收購完成後，康宏資產管理一切運作及管理層均維持不變。