

# 漆柏開放式單位提價加推

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新鴻基地產勞價推售九龍站天璽貨尾反應熱烈，發展商趁勢加推30伙。在天璽勞價搶客下，昨早推售第二批30伙的大埔海鏡·天賦海灣只沽出9伙，銷情比上周五首天1小時沽29伙明顯放緩。新世界於元朗「漆柏」昨晚再加推167個單位，於本周六先推124伙，平均呎價9,087元，其中開放式單位加價2%。

昨日九龍站天璽第6期地下大堂續有人龍等候參觀樓示範單位，新地昨早趁勢「加碼」安排30伙在周六揀樓，令本周六可供發售單位增至60伙，佔首批計劃推售181個單位的33%，並將其中指定只限售予香港永久性居民的單位數目由原本8個增加至38個，實行見好就收，減少向境外客送額印花稅。市場估計，過去3日已錄約500票登記。

## 天璽加推30伙周六應市

至於由信置、南豐及永泰合作發展大埔海鏡·天賦海灣第二批30個單位昨早11時以先到先得形式發售，亦有個別內地人士到場。信置營業部聯席董事田兆源表示，海鏡首小時售出7伙，首名買家為首批開售時已經購入單位的業主，今次再「添食」增購，此盤全日售出9伙，平均呎價14,286元，套現近1.8億元，項目上周五開售至今共售出39伙，套現逾8億元。

他表示，第二批推售單上的最貴的瓏海鏡海景大宅第3座6樓A室已於開售首小時售出，扣除90天現金優惠付款(照售價減4%)及信和之友會員額外2%售價折扣優惠後，售價為4,375.32萬元，

平均呎價約19,437。此外，第二批推售單上的第7座C及D室3房1套間隔單位亦幾近沽清。昨日的買家主要為本地家庭客，購入單位作自住之用。海鏡將於今日上午11時以先到先得形式發售第三批30伙單位。

## 漆柏新世界會員優惠10%

新世界於元朗漆柏昨加推167伙，平均呎價8,912元，本週六以抽籤形式推售新一批單位共涉124伙，平均呎價9,087元；其中開放式單位平均呎價10,745元，比首次推出時有2%增幅，第2座單位屬首度推出，另外，第6座27樓A單位為相連戶，售價及呎價分別為2,308.8萬元及16,658元，均屬項目新高。發展商繼續向New World CLUB會員提供額外一次性3%售價折扣優惠：90天即供付款可照售價減7%、180天付款減5%，優惠最多達樓價10%。買方可獲贈K11購物藝術館現金券及K11 Design Store現金券。漆柏至今已售出674伙，套現近26億元。

其他新盤方面，綜合消息及一手住宅銷售網頁顯示，荃灣昇柏山及元朗尚悅各售出2伙；元朗漆柏、西半山蔚然、元朗RESIDENCE、譽88、深水埗晉嶺各售出1伙。



天璽第6期地下大堂，繼續有人龍排隊等候參觀樓示範單位。

## 英皇：「天璽」搞「小動作」

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)對於新地以補貼買家印花稅賣天璽貨尾，英皇國際執行董事張炳強表示，「天璽」貨尾以補貼買家印花稅促銷，是搞「小動作」，期望樓市氣氛變得熱鬧，英皇不會因此加快售樓，但認為，補貼印花稅能減輕市民首次置業壓力，無疑是好事，但不是新鮮事，不排除日後推售樓盤會考慮類似做法。他指出，英皇於西灣河「港島東18」尚有18個貨尾，將於月底上載售樓書，明年底落成，但暫未有推售日期。英皇國際早前購入的銅鑼灣羅素街22-24號全幢物業，現計劃重建成樓高四層零售商舖，總樓面面積8,000呎，料明年底落成，短期內將會招租。

黄金周，即今年為9月30日至10月6日的一星期，全港35個大型屋苑成交量錄60宗成交，較去年黃金周一星期149宗大跌約60%，更與2007年高位335宗相差約80%，創自2002年有紀錄以來的12年新低。

## 一二手溢價縮至12% 10年最低

黃靜怡續稱，受辣招及一手新例影響，一手註冊量今年料不足萬宗，但在二手交投極低迷的情況下，一手佔整體住宅註冊量比率於今年料上升至17%，較08及10年最低位9%高近80個百分點。一手比率逐步攀升，顯示買家轉投一手市場，加上新盤有增加優惠之勢，新盤與二手溢價越見收窄。截至今年第三季，新盤與二手的溢價進一步收窄至12%，為自03年後10年最低，預料溢價收窄將令買家轉投一手市場，令二手成交持續低迷，一手比率於明年有機會達至25%的水平。

# 屯門限量地估值3.8億

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)政府推地步伐停不了，其中屯門第44區湖安街及沙頭角順隆街與順昌街交界的兩幅住宅地皮將於周五截標。兩地均為設限條款，當中湖安街地皮最高可建總樓面面積約15.4萬平方呎，中標發展商需負責興建長者日間護理中心，並須興建不少於220個住宅單位。沙頭角地皮最低及最高的樓面面積分別為7.77萬平方呎及12.96萬平方呎，須興建不少於240個住宅單位，兩地估值分別約3.8億及1.04億元。

中原測量師行執行董事張競達表示，湖安街地皮景觀開揚，中高層單位有機會享避風塘海景；交通則屬普通，距西鐵站較遠，但附近的大型屋苑設有巴士站，料日後不乏用家追捧，可吸引中小型發展商入標，維持早前估值3.8億元，料每呎樓面估值約2,500元。

沙頭角丈量約份第40約地段第1003號地皮，地盤面積約3.6萬平方呎，屬住宅(乙類)用途，地皮位於禁區內，位置偏遠，相信普羅大眾及外區人士對落成後項目興趣不大，買家客源窄之下，預計發展商入標反應一般，料地皮每呎樓面地價約800元，上限1,000元，地皮總值約1.04億元。

## 大小樓地估值1.3億

另外，地政總署日前公布將推出本季兩幅地皮招標，分別為屯門青山公路—大欖段的屯門市地段第490號及新界屯門小欖冠峰街的屯門市地段第495號。兩幅土地將於本月25日開始招標，12月6日截標。張競達指，兩幅規模較小，料可吸引中小型發展商出價競投。其中大欖地皮地盤面積2.87萬平方呎，指標作住宅(丙類)用途，最高可建樓面面積2.87萬平方呎，預計興建中低密度分層式單位，每呎樓面地價約3,500元，地皮總值約1億元。小欖冠峰街地佔地2.02萬平方呎，指定作住宅(丁類)用途，最高可建樓面面積8,439平方呎，可興建數幢洋房，料每呎樓面地價3,500元，總值約2,954萬元。

## 中環水果店呎租137元

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美聯游院玲表示，中環結志街16號地下A、B及C舖，總面積約1,200方呎，平均呎租約137.5元，每月租金約16.5萬，屬大單邊舖，租客屬高級蔬菜及水果店，服務區內高級餐廳的食材，原本先租細舖落戶，以每月租金約3萬元租下約250平方呎的B舖做生意，後來再因連舖機會難逢，故再租下旁邊的A舖及C舖應付需求，以現時呎租相比前呎租約120元計算，租金增幅約14.5%。業主於2007年以1,880萬入手該舖，以現時租金計算，坐享租金回報約9.5%。

## 康城2期車位最貴148萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實昨推出將軍澳日出康城第II期車位供業主認購，每個車位售價介乎102萬至148萬元之間，約明年3月交吉。日出康城第II期車位認購截止日期為10月29日。認購表格於中環長江中心8樓營業部、將軍澳領都客務處派發；或於網上、傳真方式索取。

# 美聯：黃金周二手 12年最差



美聯集團副主席黃靜怡表示，成立「美聯會」，冀加強與客戶聯繫。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美聯集團副主席黃靜怡昨表示，辣招前後公司人手及舖位下跌8%，二手市場持續有壓力，由於新盤與二手溢價越見收窄，料未來一手新盤作主導，一手比率有機會由今年估計的17%升至明年的25%。另外，該集團成立「美聯會」，冀加強與客戶聯繫。

## 一手比率或升至25%

美聯集團副主席黃靜怡回顧「雙辣招」後樓市時表示，自去年10月下旬政府推出「雙辣招」後，住宅成交量一直「尋底」。綜合美聯分行資料，每年10月

## 金匯 馮強

# 美國會僵局或突破 美元兌日圓弱反彈

美元兌日圓上周受制98.70附近阻力後，已持續處於反覆下跌走勢，並且更於本週二早段反覆下滑至96.55附近8周低位。今次美元兌日圓下調幅度能擴大至96.55水平，主要受到美國政府持續停運及美國國會還未能達成協議調高即將在下周四觸頂的美國債務上限之際，部分避險資金持續流入日圓所致。隨著美元兌日圓經過連續4周以來的反覆下跌走勢以及該些有利日圓的因素逐漸被市場消化後，美元兌日圓近日跌幅已有放緩傾向，再加上日本8月經常賬盈餘又下降至紀錄低點，反映日本的進口已超越出口，因此美元兌日圓已於本週二稍後迅速反彈至97.18附近。

雖然美國政府已連續一週處於停運狀態，但市場不排除美國國會的僵局局面將可能隨時出現突破性發展情況下，投資者對過於推低美元依然是抱有戒心，這除了導致歐元及英鎊等主要貨幣的升幅均未能過於擴大之外，預期美元兌日圓的下調幅度亦將會受到一定限制。在美國國會最終將會協議提高美國債務上限的影響下，預料美元兌日圓將反覆走高至98.20水平。

## 金價1300/1340爭持待變

周一紐約12月期金收報1,325.10美元，較上日升15.20美元。受到部分避險資金流入金市影響下，現貨金價近日已持穩於1,300美元之上，而現貨金價本週初在1,308美元附近獲得較大支持後，已一度向上接近至1,329美元附近。在美國政府停運導致美國的主要經濟數據未能及時公布後，市場已頗為關注美國聯儲局將於本週三晚公布的9月會議紀錄。由於金價現時仍缺乏明顯方向，故此預料現貨金價將暫時上落於1,300至1,340美元之間。



## 金匯錦囊

日圓：美元兌日圓將反覆走高至98.20水平。  
金價：現貨金價將上落於1,300至1,340美元之間。

# 新藥審核旺季 生科基金強勢

儘管今年以來股優於債的趨勢鮮明，但開年起由於干擾全球景氣的雜音不斷，使得納斯達克生物科技指數(NBI)在2011、2012連續兩年皆優於標普500指數之後，NBI今年以五成以上的漲幅，成為今年漲幅最大的行業股；倘若投資者憧憬生科板塊的吸引力，會有利其企業股價後市動能，不妨留意佈局建倉。

■梁亨



雖然美國兩黨陷入惡鬥膠着狀態，迫使美國在新的會計年度面臨停擺命運，由於2011年經驗，即使兩黨最終會達成協議，但財政預算爭議升温短期難免會波及股、債市場，因此使得美股大盤在9月最後一周下跌。然而，NBI由於具防禦面優勢，即使NBI在9月已八度創歷史新高，但NBI於最後一周仍逆勢上漲0.35%，另外MSCI明晟全球生物科技指數亦於9月升約8%，優於其世界指數的5.4%漲幅，也凸顯了板塊的抗跌吸引力特質。

## 企業盈利料年複合增長2成

雖然生科基金今年以來平均已漲了35.1%，由於市場估計大型生物科技股從去年起，公司的平均年複合盈利增長率高達兩成，使得股價盈利增長支撐下，其市盈率還是低於五年前水平，只要生科股保得住到2015年底止的市場預估平均兩成複合盈利增長率，生科股仍具建倉的價值吸引力。

以富蘭克林的生物科技新領域基金為例，主要是透過在美國的生物科技公司以及研發公司的股票證券管理組合，以實現資本增值的目標。基金在2010、2011和2012年表現分別為

17.63%、9.6%及26.81%。基金平均市盈率和標準差為28.32倍及17.15%。資產百分比為90.18% 股票及9.82% 貨幣市場。

資產地區分佈為96.6% 美國、2.77% 英國、0.24% 荷蘭、0.19% 意大利及0.11% 加拿大。基金三大資產比重股票為8.95% 安進、8.79% Celgene及8.77% 吉利德科學公司。

## 歐洲多發性硬化症新藥通過

雖然近期生物科技板塊表現強勢，短期內可能面對漲多獲利回吐的變數影響，但9月起進入醫學研討會所發表的新藥臨床數據與重要新藥的審核結果旺季，而近期在歐洲有多發性硬化症新藥通過，可讓相關藥廠獲得新藥專利期的銷售亮點，產業的併購消息持續，以縮短藥廠的科研投入與加快通過新藥上市，均有利生物科技板塊股後市有表現機會。

## 生物科技基金表現

基金	近三個月	今年以來
富蘭克林生物科技新領域基金A ACC \$	19.88%	60.18%
生物科技與醫藥基金組別平均	10.54%	32.10%

英皇金融集團(香港)總裁 黃美斯

## 今日重要經濟數據公布

時間	國家	數據項目	前值
05:45	新西蘭	9月電子卡零售銷售月率	前值+0.8%
		9月電子卡零售銷售年率	前值+6.4%
16:30	英國	8月工業生產月率	前值持平
		8月工業生產年率	前值-1.6%
		8月製造業產出月率	前值+0.2%
		8月製造業產出年率	前值-0.7%
		8月對非歐盟國家貿易收支	前值逆差26.5億
		8月全球貿易收支	預測逆差81.5億。前值逆差80.8億
18:00	德國	8月工業生產	預測+0.9%。前值-1.7%
10月10日	(星期四)		
02:00	美國	美國聯邦公開市場委員會(FOMC)9月17-18日會議紀錄	

未有跌破，則澳元仍有望維持上行行情，並9月以下的下跌行情則視為一組後抽動作，而後市可突破0.95水準，相信可更為鞏固繼續的技術漲勢。預估進一步目標將可看至0.96水平。另外，若果再以上述的黃金比率計算，擴展至0.5及0.618的反彈水平將可看至0.9715及0.9920。至於下方較大支持位則預估為0.92及50天平均線0.9180水平。

## 金匯 出擊

# 企業信心強勁 澳元上望0.96

美元周一下跌，兌一籃子貨幣仍接近八個月低位，因美國國會的預算僵局尚無化解的跡象。投資人紛紛轉投諸如日圓和瑞郎等避險貨幣。美國政府關門即將進入第二週，且在10月17日前上調美國舉債上限的最後期限臨近，共和黨與民主黨均未顯示出在短期內就結束政府關門或上調舉債上限達成協議的跡象。兩黨均指責對方應對預算僵局負責。投資人憂慮憂久拖未決的預算僵局可能阻礙脆弱的經濟復甦，且可能迫使美國聯邦儲備理事會(FED)推遲縮減購債，這對美元不利。歐元兌美元周一上漲至日高1.3591，距離上週四觸及的八個月高位1.3645美元不遠。不過，近期美元跌幅尚見受限，因投資人仍寄望美國政府將在最後一刻找到解決方法，避免美國出現災難性違約。

## 美兩黨仍爭持 美元跌幅受限

技術走勢而言，歐元兌美元於9月18日突破了8月20日的1.3452；同時，亦突破了近三個月之爭持頂部，只要後市未有回破此區下方，料歐元兌美元仍有機會延伸另一浪升勢，目標可看至2月1日高位1.3711及1.38，進一步關鍵則見於1.40關口。不過，亦要留意相對強弱指標及隨機指數已居於超買區域徘徊多時，

並逐漸呈現回調跡象；下方支持估計在1.3450及1.34，較大支持則為1.3330及1.32水平。

澳元兌美元周一高位觸及0.9450後回落，而周二早盤一度亦因強勁企業信心數據而再度走近此區，但同樣未可穿越之前兩日亦無法突破之0.9460阻力。在兩項關於澳洲就業及企業信心的民間調查數據向好之後，澳元獲得提振。澳洲國民銀行(NAB)澳洲企業信心指標在9月升至正12的三年半高位。

## 澳洲就業市場漸回暖

另外，澳洲9月報紙和網絡招聘廣告溫和增長，為2月來首次上升，進一步顯示疲軟的就業市場開始升溫。澳洲官方9月就業報告將於周四公佈，預計就業增加1.5萬個，失業率持穩於四年高位5.8%。

技術走勢分析，澳元兌美元在第二季大幅重挫之後，於第三季可算是呈現着一段觸底盤整之進程，8月5日觸及0.8846的三年低位，至9月18日一度反彈之最高0.9528，接近於前段累積跌幅的0.382%，而隨後兩週則處於修正走勢。可留意在7月份澳元多日上試未破的0.93關口，於上週初成了支撐依據，同時亦交疊於25天平均線，故可視為短期重要支撐水平，只要