

滬中秋樓市交投4年新低

分析：市場氣氛降溫 逐漸回歸理性



■ 中秋假期滬新房成交和供應面積分別較去年同期縮水55.6%和29.9%，雙雙錄得過去四年來同期新低。 倪巍晨 攝

香港文匯報訊（記者 倪巍晨 上海報道）今年以來上海樓市交投持續暢旺，市場亦對「金九」傳統銷售旺季抱極大期待，但中秋滬樓市交投數據卻表明，今年滬樓市「金九」或成色不足。上海中原地產的數據顯示，中秋小長假期間（9月15日至17日）滬新建商品住宅成交5.2萬平方米，較去年同期縮水55.6%，為過去四年來同期成交新低；同期，滬商品房新增供應6.8萬平方米或728套，較去年同期減少29.9%，同樣錄四年來中秋假期新低。

從新房項目看，中秋假期大部分樓盤成交均不足10套，僅「尚海灣豪庭」、「經緯城市綠洲家園」等前期交投活躍的項目仍有慣性成交，但成交套數合計均不足30套。市場交易情緒的回落，使今年中秋滬新房成交面積錄得四年來新低，甚至還不敵2014年樓市低迷時期的中秋假期。

前期旺市透支購買力

至於新推房源方面，由於部分項目趕在9月前先後開盤，因此市場交投節奏亦被擾動，儘管歷年中秋假期素來是新房投發發力期，但今年的供應卻明顯乏力。據了解，中秋假期新增的項目僅2個，且均位於南匯臨港板塊，其中的「匯傑雅苑」項目報價已達每平方米3萬元（人民幣，下同）。

上海中原地產市場分析師盧文曦分析，雖然市場對「金九」行情甚為期待，但前期過於旺盛的樓市交易情緒卻透支了後續的成交，這是中秋假期市場交投明顯疲軟的主因。他續稱，假日樓市成交走勢弱於預期，但今年滬樓市整體交投暢旺，中秋假期新房成交的遜於預期一定程度表明「滬樓市賣氣正在降溫，且市場情緒正逐漸回歸理性」。

較之新房市場，中秋假期滬二手房市場交投亦是秋意正濃。記者從上海中原各二手門店獲悉，中秋假期各門店日均來客量僅1至2組，較平時雙休日減少逾三成，這或與假期上海持續降雨天氣有關。據介紹，二手門店上門客目前多以了解市場行情為主，意向置業的客戶較少，不少買家表明「現時滬房價仍偏離預期」。

二手房價陷入拉鋸

盧文曦坦言，目前滬剛需區域二手房掛牌量並不活躍，房價亦仍堅挺，因近期市場風險的轉變，大部分誠意售房的二手房業主開始以市場價掛牌，但卻未提供議價空間。此外，市中心城區二手房業主有較強的漲價意願，其掛牌價也往往高於市場價，這也使近期滬二手房市場交易節奏明顯放緩，二手房價也陷入短期價格博奕。

「雖然個別新盤仍能維持銷售熱度，但能否延續尚待觀察。」盧文曦補充，目前滬二手房短期缺少氣氛烘托，買家入市意願低迷，儘管後續二手房掛牌量或有所增加，且新房推盤還將繼續，但成交高度反彈恐怕有限，「今年『金九』成色不足概率較大」。

Coach 第二次關閉天貓旗艦店

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）奢侈品 Coach 在第二次入駐天貓並年滿一年之後，近日再次選擇關閉天貓旗艦店，作為一個知名國際品牌，在天貓上「二進二出」的表現引發市場極大關注。

運營一年銷售欠理想

據奢侈品行業研究及諮詢機構 No Agency 創始人唐小唐撰文分析，認為 Coach 從天貓撤店或許和其在天貓運營一年以來銷售情況一般有關。目前在天貓上搜索 Coach，已經不見 Coach 旗艦店身影，但依然有不少海外直供的商家在出售 Coach 的包袋。經記者搜索發

現，此類商家提供的價格更有優勢，比如新款上市同型號手袋，該商家售價3,799元（人民幣，下同），而 Coach 的標價卻是5,450元，差價基本達30%之上。業內認為，此類更具價格優勢的商品肯定在此前搶佔了 Coach 天貓旗艦店的不少風頭。

但是 Coach 也沒有放棄內地的電商平台，目前在微信平台上開設有網上商店，而且還進行過大力度促銷活動，曾在七夕期間推出過滿5,000元立減1,000元的活動。Coach 集團此前也表示，會用創新方式在社交平台上滿足消費者在購物需求。



■ 由廣州直達俄羅斯的中歐班列促進廣東與俄羅斯貿易擴大。 敖敏輝 攝

香港文匯報訊（記者 敖敏輝 廣州報道）廣東外貿繼續好轉，進出口規模呈現走高態勢。據海關總署廣東分署統計，今年1月至8月，廣東外貿進出口3.9萬億元（人民幣，下同），比去年同期下降1%，降幅繼續收

粵上月外貿額創年內新高

窄。其中，以美元計價，8月份，廣東外貿額達到5,578.4億美元，創年內單月新高。

民企進出口增長逾一成

統計顯示，廣東外貿總體形勢好於全國。前8月，出口2.47萬億元，增長0.1%，同期全國下降1%；進口1.43萬億元，下降2.8%，同期全國下降2.9%。從月度情況看，進出口總值自3月份以來，增速開始逐月回落，從3月份9.6%降到7月份3.5%。8月份，廣東出口、進口規模均創年內新高。其中，出口3,527.1億元，下降0.2%；進口2,051.4億元，增長5.8%，同期全國增長10.8%。

在外貿數據回暖背景下，廣州、佛山和珠海等10地進出口實現正增長。而廣東民營企業進出口增長逾一成，外商投資企業降幅也有所收窄。今年1月至8月，廣東民營企業進出口1.68萬億元，增長11.6%，佔同期全省外貿進出口總值的超過4成。其中出口1.09萬億元，增長10.7%，進口5,905億元，增長13.4%。

同期外商投資企業進出口1.92萬億，降8.7%，已較1月至7月收窄0.8%，佔49.2%。相比民營企業進出口增一成，國有企業進出口總額下降一成，前八月進出口總額為2,939.5億元。海關總署廣東分署稱第四季度出口壓力有望減輕，料廣東外貿規模有望進一步攀升。

博反彈 留意騰訊 12771

內地8月的主要金融數據全線好過市場預期。其中人民幣新增貸款9,487億元人民幣，高過預期的7,500億元。社會融資規模1.47萬億元人民幣，預期為9,000億元人民幣。M2貨幣供應按年上升11.4%，預期為上升10.5%。本港股市連跌三個交易日後，上周四向好。恒生指數收報23,335點，升144點。全日大市成交653億元。高輪成交72億元，佔大市成交11%；牛熊證成交42億元，佔大市成交6%。總結全星期，由於市場憂慮美國提早加息，恒生指數累跌764點。騰訊(0700)上周在高位整固，收報209.8元，全星期下跌1.8%。投資者如看好騰訊，可留意騰訊認購證(12771)，行使價220元，2017年9月到期，實際槓桿4倍。港交所(0388)上周曾失守200元水平，惟於10天移動平均線見支持，收報203.6元，全星期下跌2.8%。投資者如看好港交所，可留意港交所認購證(12774)，行使價212元，2017年12月到期，實際槓桿4倍。平保(2318)收報41.4元，全星期下跌3.8%。投資者如看好平保，可留意平保認購證(12925)，行使價43.88元，2017年4月到期，實際槓桿6倍。國壽(2628)收報20.6元，全星期下跌3.7%。投資者如看好國壽，可留意國壽認購證(13243)，行使價23.08元，2017年5月到期，實際槓桿6倍。

匯豐續回購 吼購12992 匯豐控股(0005)繼續於市場回購股份，收報58.35元，全星期下跌2.4%。投資者如看好匯豐，可留意匯豐認購證(12992)，行使價63.88元，2017年4月到期，實際槓桿9倍。中移動(0941)收報94.5元，全星期下跌3.5%。投資者如看好中移動，可留意中移動認購證(11790)，行使價105元，2017年2月到期，實際槓桿10倍。另外，投資者如看好恒指，可留意恒指認購證(13248)，行使價25,000點，2017年4月到期，實際槓桿9倍。相反，如看淡恒指，可留意恒指沽認證(13249)，行使價23,100點，2017年3月到期，實際槓桿7倍。

本欄逢周一刊出

能源類基金宜長線

主要央行開始質疑寬鬆貨幣政策的成效，為過去兩個月全球市場的平靜畫下句點，加上美聯儲局9月21日加息預期再起、美國活躍原油鑽井數回到七個月以來高點，拖慢原油市場的反彈步伐。石油輸出國家組織(OPEC)也將在9月26至28日於阿爾及利亞展開非正式會談，預料將成為影響油價波動的主要因素。



富蘭克林投顧表示，美聯儲局即將在9月21日決策會議後公佈最新貨幣政策，聯儲局內部鷹派與鴿派的對立加劇，而越臨近加息決策日，金融市場還是一如既往，用哀兵之計來降低聯儲局的加息動機。不過，不管短期加息與否，預期美聯儲局與全球央行還是會習慣性地出手安撫市場，加息議題帶來的市場動盪，預期時間不會太長。

OPEC會議商凍產有反覆

至於OPEC會議的最新動向，OPEC和其他產油國正考慮以協商不讓產量超過上限的協議，取代把產量凍結在現有水平，如此將可克服包括伊朗等反對凍產國家的問題。目前在消息面上，OPEC各成員國的態度還是反覆多變，如果屆時能要求原油產量在更低的水準，將有利油價表現。不過，OPEC對油價的忍受下限似乎在每桶40美元附近，如果油價意外跌破該價位，勢必引發OPEC出手來拉抬油價。

富蘭克林坦伯頓天然資源基金經理人費德里·弗朗表示，原油供需狀況改變終將來臨，關鍵原因在於，低油價導致投資不足，新原油開發計劃銳減，勢必壓縮未來供給，而需求可能仍以過去20年來相同的速度持續增長，也就是全球原油日消費量每年約增加100萬桶，以目前原油供給高於需求約每日100多萬桶來看，在2017年的夏季，原油需求即有小幅超過供給的機會，依彭博資訊的最新市場調查，這可能至少推高油價的交易區間至每桶50美元至60美元。



■ 9月底OPEC開會商討凍產，將影響短期國際原油價格走勢。

能源股淨值仍處歷史低點

富蘭克林證券投顧表示，在全球主要指數中，能源類股距離三年來高點仍有近三成空間，加上股價淨值比仍處歷史低點，補漲空間可期，看好跟油價連動性較高的上游能源探勘、生產與油田服務設備等公司。

金匯出擊

英皇金融集團(香港)營業部總裁 黃美斯

金價續承壓 受制美加息預期

上周整體匯市處於窄幅區間波動，在本周美聯儲和日本央行政策會議之前，市場以觀望為主。美國聯邦公開市場委員會(FOMC)將在9月20-21日開會，主席耶倫將在周三召開記者會。上周初美聯儲理事布雷納德的表態以及疲弱的經濟數據，讓人基本篤定美聯儲本周不會加息。

8月CPI增長超預期

數據方面，上周五數據顯示，美國8月消費者物價漲幅超過預期，因醫療保健成本創32年半最大漲幅。數據表明通脹穩步上漲，可能促使美聯儲今年加息，數據公佈後，美元上漲。勞工部公佈，8月消費者物價指數(CPI)較前月上升0.2%，較上年同期增長1.1%。7月分別為持平 and 增長0.8%。扣除食品和能源的核心CPI較前月增長0.3%，為2月來最大增幅，7月為增長0.1%。分析師原本預計8月CPI增長0.1%，核心CPI增長0.2%。8月核心CPI同比增長2.3%，7月為增長2.2%。周五公佈的另一份數據顯示，9月初消費者信心持穩，表明零售銷售未來數月可望反彈。

美元指數近兩個月來陷於一三角區間遊走，上方頂部在95.65，下方底部見於94.65，雖然周四數據疲弱美指一度回跌，但周五已重新攀並高見至96.11，初步突破了三角頂部，但同時亦暫見受限於200天平均線，預料延伸波幅可參考七月份高位97.57。

金價走勢弱下探1300

倫敦黃金方面，市場風險偏好改善，以及黃金的技術面疲勢，使得上周金價反覆下試，周五跌見至1,306美元水平。技術圖表分析，7月6日高位1,374.91，8月2日高位1,367.33，以至9月7日高位則在1,352.65美元，明顯可見，三個頂部正逐步下移，需慎防若此輪跌勢失守1,300美元關口，則見更大的下調壓力，延伸跌幅料會看至1,287及1,266水平，為六月至七月累積升幅50%及61.8%的技術回調水平。另一方面，若金價仍可維持在1,310上方，則金價仍可繼續持穩，上方阻力見於50天平均線1,333，其後較大挑戰來自位於1,350美元的下降趨向線，破位延伸目標預估在1,364美元水平。

本周數據公佈時間及預測(9月19-23日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
19	日本		敬老日假期		
20	德國	3:00PM	8月份生產物價指數#	-	-2.0%
	美國	8:30PM	8月份建屋動工(單位)	118.6萬	121.1萬
21	日本	7:50AM	8月份貿易盈餘(日圓)	-	5135.1億
	英國	4:30PM	8月份公共財政數字盈餘(鎊)	-	10億
	美國		聯邦公開市場委員會會議		
22	日本		秋分假期		
	美國	8:30PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	26.2萬	26.0萬
		10:00PM	8月份二手房屋銷售(單位)	550萬	539萬
23			無重要數據公佈		

註：R代表修訂數據 #代表增長年率