新盤帶挈 元朗舖連錄大額成交

香港文匯報訊（記者　蘇洪鏘）受惠多個新盤發展帶動人口增長，投資者普遍看好元朗區舖位市場。年內市場錄得多宗區內舖位大額成交，涉及銀碼由數千萬元至逾億元不等。代理指，人口增加及內地客消費模式開始穩定，均有利區內舖位交投，消除早前市場觀望氣氛。

■元朗多個新盤發展帶動人口增長，年內市場錄得多宗區內舖位大額成交，涉及銀碼由數千萬元至逾億元不等。圖為元朗大馬路。　資料圖片

元朗區作為其中一大住宅供應庫，其帶來的民生消費、餐飲等需求潛力龐大，帶動舖位需求。元朗區近期錄得多宗大額舖位成交，其中逾億元舖位成交至少達4宗。

印度船王家族出貨獲承接

印度船王家族售舖取態積極，旗下牡丹街15至23號康德閣1至3、5至8及21至22號一籃子舖位，早前便成功以近2.17億元售予連鎖快餐店大家樂作自用；旗下同座10號舖另以6,000萬元售出，11至15號則以3,000萬元成交。

另俗稱「大馬路」的青山公路元朗段174號地舖亦以1.198億元成交。

此外，住宅新盤本身所提供的商舖樓面，亦獲投資者青睞。

長實拆售世宙舖位套逾11億

長實地產位於安寧路的新盤世宙，發展商早前拆售項目舖位火速獲得承接，至今已售出當中兩座地下舖位，套現金額逾11.2億元；其中首宗成交涉第三座地下20-30號共11個地舖，面積共約達18,982平方呎，成交價約6.3億元，呎售約33,189元；及後第二座10個舖位亦以5億元沽出。

好順泰數地舖1.8億放售

事實上，元朗區已成為其中一大舖市焦點，投資者亦繼續積極放售區內大額舖位，例如元朗西菁街好順泰大廈地下2、3、12、18、24及30號舖位，目前正以叫價1.8億元放售。舖位面積約4,500方呎，每平方呎約40,000元。

美聯旺舖區域營業董事倪金河表示，元朗區內市況近期有回暖跡象，促使市場出現多種大額舖位成交；一來區內陸續將有多個住宅新盤落成，除區內人口大幅增長外，區內消費力亦料因而有所提升，早前區內住宅新盤熱賣，更進一步為舖位投資者打下強心針，提升入市意慾。

倪金河續指，元朗區作為其中一個內地客購買日用品熱點，整體零售市道跌勢開始有緩和跡象，亦料將穩定區內舖位租金，另早前觀望市場的投資者再度活躍搵舖及放售物業，釋放積聚購買力。

葵芳新都會廣場呎價9214易手

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近年甲級寫字樓需求大增，而中區商業區的空置率持續偏低，部分投資者把目光轉向九龍或新界區。葵芳新都會廣場2期高層04室剛以約692萬元成交，呎價9,214元。

中原(工商舖)工商部副營業董事黎紹賢表示，今次成交單位位於葵芳新都會廣場2期高層04室，面積約751平方呎，成交價約692萬元，呎價約9,214元，物業以連租約形式易手。現時租客以每月2.25萬元租用單位，租約期至2018年年中屆滿。業主於1994年以485萬元購入該單位，一直作長線投資。今番易手賬面獲利約207萬元，單位升值了約43%。新買家為區內活躍投資者，若單位按現時租金計算，將可享約4厘回報。

九龍灣恩浩中心2500萬放售

■恩浩國際中心高層全海景戶放售意向價約2,500萬元。

香港文匯報訊　政府積極推動東九龍成第二核心商業區，其中數觀塘發展最為成熟，物業租金及價格穩步上揚；對比之下，九龍灣商廈設備不俗，更不乏臨海甲廈，備受用家追捧，物業租金及價格對比觀塘亦見吸引，追落後氣氛濃厚，市場漸轉移視線。

全海景　單位交吉

新近有業主看準趨勢，推出恩浩國際中心高層海景戶放售，意向價約2,500萬元，平均呎價約11,230元。

中原(工商舖)寫字樓部高級營業董事歐嘉麗表示，今次放售物業位於九龍灣常悅道1號恩浩國際中心22樓B室，面積約2,226方呎，意向價約2,500萬元，平均呎價約11,230元，以交吉形式放售。物業為大廈單邊單位，享有全海景景致，同時備有精緻裝修，對用家極具吸引力，方便即買即用，自用投資均見優勢。

歐氏續稱，億京旗下恩浩國際中心落成僅3年，大廈外型新簇，另物業最大賣點為正對郵輪碼頭，景觀開揚，向來為用家進駐首選。

按揭熱線

劉圓圓

經絡按揭轉介首席經濟分析師

樓按市場成交上升

整體樓宇買賣及現樓按揭宗數走勢對比圖

最近樓市暢旺，多個新盤推出，大眾趁明年初有可能出現的加息周期前入市。加上，銀行按息持續稍微下調，市面上再流傳出H按低至H+1.35%，令原本即使無意樓換樓或新置業的人士，亦會被低息吸引。尤其是原本有按揭供款的人士，若過了罰息期（通常一至兩年左右），都會考慮轉按，減低每月按息支出。

根據金管局最新的八月份按揭數字顯示，轉按貸款金額激增四成半，至72億港元，創五年新高。其累計宗數及金額均為2012年以來同期新高，錄得398億元及14,466宗，成績驚人。樓市旺熱亦帶動8月份整體按揭數字上升。

按揭貸款申請宗數按月急升近三成，至13,300宗，連續兩個月打破萬宗水平，是至2015年1月後的次高水平。新批出按揭貸款額按月同樣急升近三成，至296億港元。新取用按揭貸款額亦按月升一成，至174億港元，追貼本年最高的178億港元。

11月料突破7000宗

按照土地註冊處九月份數據，樓花按揭宗數急升85%至535宗。而且，本季的銀行承做現樓按揭宗數亦是年內最高，達18,432宗。至於9月份的整體樓宇買賣註冊宗數創亦兩年新高，衝破九千宗水平。綜觀整體樓宇買賣註冊及現樓按揭宗數走勢，一般是後者於兩至三個月後反映前者的走勢。因此，筆者預料現樓按揭宗數將會於未來數月大幅度調升。（見圖一）現樓按揭按月的宗數有望於11月前突破本年最高的水平達七千宗，回復去年9月的6,980宗水平。

H按使用率達93.4%

按揭數字全方位上升，當中各種按息計劃中，以H按最受歡迎。H按使用率創歷年新高，達93.4%，相信H按使用率更有機會挑戰九成五。

「金九銀十」是財金界傳統形容的豐盛收割月份，剛剛九月的樓市及按揭市場無疑已驗證了此話的一半。踏入十月，發展商仍積極推盤，配合銀行的減息策略，按揭市場應會實現此傳統經驗。

金匯動向　馮　強

脫歐談判維艱 英鎊下行未消

英鎊繼上周尾段失守1.30美元水平，本周初迅速受制1.2945美元附近阻力後跌幅擴大，周三曾走低至1.2685美元附近31年低位，周四大部分時間窄幅活動於1.2695至1.2760美元之間，走勢依然偏弱。Markit本周初公佈9月份英國製造業PMI攀升至55.4，高於8月份53.4之外，更是2014年6月以來高點，而周二公佈的9月份英國建築業PMI亦回升至52.3，並且是4個月以來首次重上50水平之上。

此外，周三公佈的9月份英國服務業PMI為52.6，僅略遜於8月份的52.9，數據顯示英國的製造業及服務業仍然表現偏強，同時建造業亦有改善，但英鎊卻輕易跌穿1.27美元水平，反映市場擔憂英國明年3月開始啟動的脫歐談判，其結果可能不利英國金融業，引致部分投資者現階段持續傾向逢高沽出英鎊，再加上英國央行副行長Ben Broadbent本周三認為英鎊公投脫歐後的走勢仍屬於有秩序的下跌，反映英國央行對英鎊近期的下跌沒有太大憂慮，在英國央行11月3日舉行政策會議前，不排除英鎊將續有下行空間。隨着美國本周先後公佈的9月份ISM製造業以及ISM非製造業指數雙雙攀升，美元有繼續轉強傾向，預料英鎊將反覆跌穿1.2600美元水平。

金價續考驗1260低位

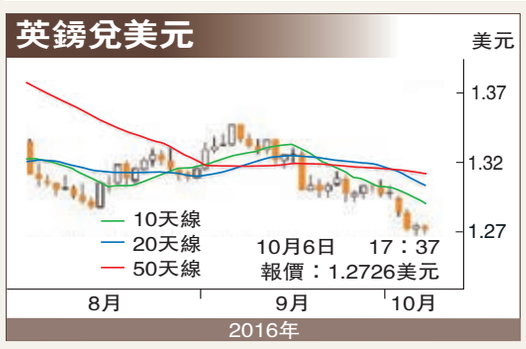
周三紐約12月期金收報1,268.60美元，較上日下跌1.10美元。現貨金價經過本周二急跌，周三跌幅曾進一步擴大至1,261美元附近，周四大部分時間活動於1,262至1,269美元之間。美國本周三公佈9月份ISM非製造業指數急升至57.1，大幅高於8月份的51.4，再加上市場預期美國本周五公佈的9月份非農就業數據將有改善，美元指數本周五顯著持穩96水平，不利金價短期表現。預料現貨金價將反覆跌穿1,260美元水平。

金匯錦囊

英鎊：英鎊將反覆跌穿至1.2600美元水平。

金價：現貨金價將反覆跌穿1,260美元水平。

英鎊兌美元



四大央行寬鬆 REITs反彈可期

近一個月以來，在美國聯儲局加息議題干擾、美債收益率彈升的衝擊下，標普全球REITs指數回調近7%，在此波股價調整下，美國REITs之股價淨值比折價幅度達6%，已來到相對低點。另一方面，聯儲局9月21日維持基準利率0.25%至0.5%不變，短期低利率環境仍有利於REITs市場，加上9月上旬房地產ETF開始出現資金流入潮，REITs反彈行情可期。　■台新投信

台新全球房地產入息基金經理人謝夢蘭表示，REITs的發展與利率及貨幣政策息息相關，目前全球四大央行的貨幣政策仍是偏向寬鬆，十分有利全球REITs的發展。美國聯儲局9月基準利率維持0.25%至0.5%不變，可望促使美債收益率回跌；日本央行宣佈將推出新型量化/質化貨幣寬鬆政策（QQE），並承諾將擴大寬鬆至超越2%通膨目標；英國央行在8月降息之後，9月基準利率維持在0.25%不變，但表示若國內經濟進一步惡化，仍可能在今年底前降息；歐洲央行（ECB）9月利率水準亦維持不變，資產購買計劃（QE）規模維持於每月800億歐元（900億美元），並重申必要時會再延長購買計劃的實施期間。

9月以來資金持續回流

謝夢蘭指出，REITs在今年9月1日起脫離金融股，成為GICS第11個分類，由於目前上市的房地產公司佔資本市場權重4.5%，另佔可投資的房地產也僅有10.8%，未來機構投資者加碼REITs的空間潛力無窮。最明顯的例子是，9月上旬房地產ETF開始出現資金流入潮，State Street去年發行的REITs ETF(XLRE) 9月上旬吸金27億美元，高踞所有類型ETF之冠。此外，在低利率環境下，REITs每年平均3%至4%的股息收益率，成為收益型基金（如平衡基金、多重策略基金）持續加碼的標的，REITs長線持續看好。

■美國房地產市場逐漸復甦，帶動房地產REITs在9月以來獲資金追捧。　資料圖片

金匯出擊　英皇金融集團(香港)營業部總裁　黃美斯

非農數據前夕 美元續展強勢

日本央行總裁黑田東彥周四表示，他預期央行量化寬鬆計劃不會落入無債可買。黑田東彥向參議院預算委員會表示，日本央行不得直接購買政府公債，央行買債全數都在次級市場進行。黑田東彥並指出，量化寬鬆不會導致惡性通脹。

美元兌日圓周四保持強勢，升上103.70水平。美國服務業活動9月反彈至11個月高位，這一經濟增長的樂觀跡象可能提升美聯儲今年加息的前景。供應管理協會(ISM)周三表示，9月非製造業指數升至57.1，為2015年10月以來最高水平。路透調查顯示，分析師原本預計該指數升至53.0。該指數全面改善，其中企業活動分項指數和就業分項指數均觸及11個月高點。美元指數在數據公佈後走強，美元股市上揚，美國公債價格大多走軟。另外，美國芝加哥聯邦儲備銀行總裁埃文斯表示，如果美國經濟數據繼續表現穩健，那麼他對年底前加息「沒有意見」。利率期貨市場目前暗示，美聯儲在12月會議上加息的可能性約為60%。如果周五公佈的美國非農就業數據強勁，可能增強加息預期。路透調查分析師的預估中值顯示，美國9月非農就業崗位增加17.5萬個。投資者也將仔細關注8月數據是否會上修；此前公布的8月非農就業崗位為增加15.1萬個，增幅遜於預估。

美元兌日圓料升至105

技術走勢而言，美元兌日圓連日走升，本周二的大幅上漲更已升破了近三個月形成的三角形態頂部，在形態突破後，預示匯價仍有進一步上升的傾向。暫見周四高位103.73受制於100天平均線，攀越此區可望進入另一浪升勢，目標可看至105關口。另外，今年初高位至6月24日低位99.08的累積跌幅計算，38.2%的反彈水平107.70，擴展至50%則為110.40。至於200天平均線108.40亦可作為另一阻力依據。支持位方面，原先的三角頂部102.30則為較近參考，較大支持預估在50天平均線101.60及100關口，需留意9月下旬匯價屢作下試，但仍穩守着100關口，故將視為中期走勢的一個關鍵支撐位！

今日重要經濟數據公佈

07:50	日本	9月外匯儲備。前值12,561億
08:00		8月加班工資。前值–1.8%
13:00		8月同時指標月率。前值+0.7
		8月領先指標月率。前值–0.7
14:00	德國	8月工業生產月率。預測+1.0%。前值–1.5%
14:45	法國	8月預算平衡。前值808.5億赤字
		8月流動賬。前值26億赤字
		8月工業生產月率。前值–0.6%
		8月經季節調整的貿易平衡。前值45億赤字
15:30	英國	9月Halifax房價指數月率。前值–0.2%
		截至9月的三個月Halifax房價指數年率。前值+6.9%
16:30		8月工業生產月率。前值+0.1%；年率。前值+2.1%
		8月製造業產出月率。前值–0.9%；年率。前值+0.8%
		8月對非歐盟地區貿易平衡。前值41.88赤字
		8月全球商品貿易平衡。前值117.6億赤字
20:30	美國	9月非農就業崗位。預測增加17.6萬人。前值增加15.1萬人
		9月民間就業崗位。預測增加16.8萬人。前值增加12.6萬人
		9月製造業就業崗位。預測減少0.1萬人。前值減少1.4萬人
		9月政府部門就業崗位。前值增加2.5萬人
		9月失業率。預測4.9%。前值4.9%
		9月平均時薪月率。預測+0.2%。前值+0.1%
		9月每周平均工時。預測34.4。前值34.3
		9月勞動力就業參與率。前值62.8%
	加拿大	9月失業率。前值7.0%
		9月就業參與率。前值65.50%
22:00	美國	8月批發庫存月率修訂。預測持平。前值–0.1%
		8月批發銷售月率修訂。前值–0.4%
	加拿大	9月Ivey採購經理人指數(PMI)。前值53.8
		9月Ivey經季節調整採購經理人指數(PMI)。前值52.3