高銀金融中標何文田站1期

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港鐵何文田站1期周三截標後，昨日火速開標。港鐵昨日公佈，項目由潘蘇通持有高銀金融（集團）牽頭之高鉎投資投得。何文田站第1期規模不小，可建樓面達742,716方呎，市場指項目的招標條款列出補地價金額約62.82億元，每方呎樓面補價約8,459元。翻查資料，高銀金融今年初亦曾以64億元購入該區一幅大型官地，連同剛中標的何文田站1期，於該區土地儲備已達總樓面132.87萬方呎，晉身成「何文田大地主」。

■港鐵何文田站1期昨日開標，項目由高銀金融投得。 資料圖片

何文田站1期規模龐大，投資額亦高昂，本周三截標時收到6份標書，反應理想。當時的入標財團均以港資為主，如新地、長實、會德豐及新世界等，信置更合組財團競投，但最終都不敵有內地資金背景的高銀金融。

擬合資發展豪宅項目

翻查資料，高銀金融近年主要在內地發展房地產、金融等業務，但近年轉戰香港房地產市場，如2011年7月以34億元買入九龍灣啓祥道與宏光道交界商業地，今年初則首次中標住宅官地，而剛剛中標的何文田站1期，則為公司首次參與鐵路項目發展。

高銀金融昨日回應，計劃以合資方式發展，並由高銀金融牽頭，主席潘蘇通為主要投資者之一。集團又指項目計劃興建高級豪宅項目，認為中標價合理，符合公司預期，相信可與早前投得的另一幅何文田地皮產生協同作用。公司對香港地產市場長遠發展充滿信心，未來將繼續積極參與和加大投資香港地產市場發展。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文相信，未來會有愈來愈多中資背景或其他發展商參與港鐵或URA合作項目，也不會只是參與單一住宅項目，相信會多參與商業地產項目以作長線投資及增加租金收益。

投資逾百億 供應近千伙

何文田站1期位於新地旗下天鑄的南面，料提供約800個至1,000個單位，預期2022年至2023年竣工。市場預料項目投資額將達100億元至150億元。項目的招標條款除補地價外，亦設分紅比例，固定為35%，發展商並需額外再出價向港鐵參與競投。

新盤吸客 浪澄灣超購30倍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、吳靜儀）聖誕節將至，恒隆地產於大角咀浪澄灣明日將推售新一批48伙，昨日截止接受登記，錄得1,489張票，超額認購逾30倍。九龍建業於田灣登峰．南岸明日亦推售24伙，並計劃稍後加價及減優惠，九建市務及銷售部總經理楊聰永表示，會分階段加價，每次加價2%至3%。

登峰．南岸擬加價減優惠

楊聰永指出，該盤已累售125伙，尚餘25伙的折實平均呎價約1.9萬元，以2房單位為主，該25伙市值約2.2億元。他稱，撇除1間1房單位，其餘24間兩房戶會連傢俬及影音設備出售，每伙市值20萬元，A單位多送一套廚具。他又指，會所面積約3,200方呎，提供健身室、泳池等設施，每方呎管理費約3.8元。而已售出125伙的買家主要來自香港仔區，內地客佔10%。

君柏168萬優惠增5名額

長實於九龍亞皆老街君柏自推出價值168萬元的「醉」佳節日賀禮，不足一星期即獲認購，集團決定額外增加5個優惠名額，即凡於今年12月16日起至明年1月2日止，首10名買家購買項目任何住宅物業均可獲贈價值168萬元節日賀禮，當中可選擇來回乘坐頭等機票的法國酒莊之旅及原箱Lafite紅酒。配合是次「醉」佳節日賀禮優惠推廣，於聖誕節假期期間（12月25至27日）特別安排「聖誕品味美饌．鑑」活動。

伊甸雅苑累沽3幢洋房

元朗伊甸雅苑共有33幢洋房，已推出8幢，至今累積售出3幢，當中329號洋房，實用2,118方呎連1,644方呎花園，以2,150萬元成交，實呎10,151元，為最高價成交。美聯高級區域營業董事潘皜民表示，該公司促成兩宗伊甸雅苑之交易，買家為港人及持香港身份證的用家，兩人均在加辣之後才成交，均為首置業客，無需繳付額外印花稅。

伊甸雅苑代表達威顧問有限公司顧問戴志華表示，屋苑近幾周錄得過百人參觀，內地及本地客人皆有，以用家為主。他又指，政府對樓市「加辣」，主要是針對中小型單位，市場對優質豪宅有一定需求，因此影響不太大。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，於指定期內透過美聯選購該屋苑洋房單位的首名買家可獲贈一輛電動車。

■伊甸雅苑代表戴志華（右二）。 張偉民 攝

戴志華又透露，項目除了上述3幢之外，其他單位均設升降機，附升降機的單位每月管理費首兩年為4,800元，費用已包含會所、管理費及升降機保養，而沒有升降機的單位則為3,600元。他指，項目已設有嚴密保安保障住戶安全。

恒地申強拍大角咀舊樓

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）「舊樓大王」恒地近日就旗下舊樓向土地審裁處申請強制拍賣，涉及大角咀嘉善街1號、大角咀道39至53號及博文街2號，恒地等已收購該項目83.37%業權，為今年第11宗強拍申請。據恒地年報披露，該地盤面積約9,642方呎，規劃為「住宅（甲類）」地帶，可以9倍地積比率發展，日後可建樓面約86,778方呎。

恒地遞交予土地審裁處的文件顯示，上址現為1幢6層高商住物業，地下為商舖，1至5樓為住宅，物業於1957年落成，樓齡約59年，涉及84份業權，當中恒地等已收購逾70份業權。而據發展商委託測量師的估值報告，該現有物業估值超過5.261億元。

紅磡兩「無契」樓成功拍出

香港文匯報訊 美國加息無阻細價樓交投，樓價低水物業更成為買家入市對象。世紀21於昨天舉行物業拍賣會，是次拍賣兩個位於紅磡聯盛大廈法庭令住宅物業成為本拍賣會焦點，該兩項物業在拍賣會中分別以240萬元及330萬元成功拍出，可見市場買家對市區細價樓的需求殷切，而且拍賣場上不乏資金充裕的買家物色心儀物業。

首先拍賣售出之物業為紅磡聯盛大廈龍圖閣高層8號室，承法庭命，屬「無契」物業，實用面積約287方呎，開價225萬元，拍賣每口價加5萬元，經過3口承價後，最終以240萬元成功拍出，實用面積呎價約8,362元。

另一拍出之單位為紅磡聯盛大廈燕安閣高層16號室，承法庭命，屬「無契」物業，實用面積約402方呎，拍賣官開價305萬元，每口價加5萬元，有3組買家加入競價，經過5口承價後，最終以330萬元成功售出，實用面積呎價約8,209元。

金匯動向 馮強

英鎊下滑 考驗1.22關

英鎊本周初受制1.2500美元附近阻力後走勢偏弱，失守1.24美元水平，周二曾向下逼近1.2310美元水平約1個月以來低位，周三跌勢放緩，周四大部分時間窄幅活動於1.2335至1.2380美元之間。英國6月23日公投脱歐後，英鎊急速從6月下旬的1.50美元水平今年高位大幅下挫至10月上旬的1.18美元水平，公投脱歐的不利影響大致反映在英鎊匯價過去數月間的跌幅上。

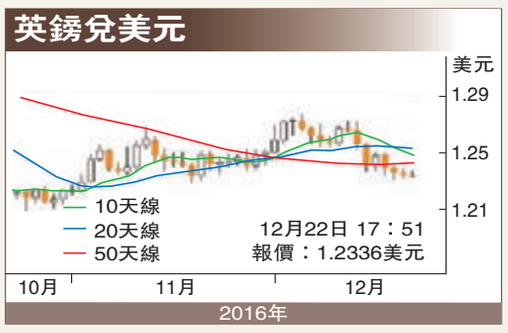
央行貨幣政策中性

布蘭特期油現時徘徊於每桶54美元水平約一年半以來高位，同時英鎊匯價依然低位運行，而英國國家統計局上周公佈11月通脹年率升至1.2%的兩年來高點，顯示英鎊大跌及油價回升，正引致通脹逐漸升溫，不過英鎊匯價在12月中旬曾經重上1.27美元水平近兩個月以來高位，引致英國央行認為通脹升幅將不會高於央行早前預期，反映央行有淡化通脹上行風險的傾向。隨着英國央行上周四會議維持貨幣政策不變，政策立場保持中性，再加上美國聯儲局上周作出加息行動，美元展開加息周期，英鎊迅速掉頭走低至1.23美元水平，回吐過去1個月以來所有反彈幅度，該些因素將不利英鎊短期表現。預料英鎊將反覆走低至1.2200美元水平。

長假期前 金價低位上落

周三紐約2月期金收報1,133.20美元，較上日下跌0.40美元。現貨金價周三受制1,137美元附近阻力後走勢偏軟，雖然美元指數周四未能持穩103水平後回落至102水平，但現貨金價周四依然未能呈現反彈，僅大部分時間窄幅上落於1,128至1,132美元之間，反映聖誕節假期臨近，投資者對過於擴大金價波幅抱有戒心，預料現貨金價於1,120至1,140美元低位上落。

英鎊兌美元



金匯錦囊

英鎊：英鎊將反覆走低至1.2200美元水平。

金價：現貨金價料於1,120至1,140美元上落。

加息循環期 美小型股多跑贏

美國失業率回落至10年新低、加上經濟展望看好，美聯儲局在睽違一年的第二次加息後，市場預期2017年還有三次加息的空間。觀察美國近五次加息循環中，在資金回流下，美股多出現上漲，其中又以中小型股表現更勝大型股。在加息期間，大型股為主的標普500指數平均上漲10.6%，而中小型股為主的羅素2000平均漲幅達15.9%，表現明顯領先，在加息趨勢成形下，美國小型股投資後市看俏。

■鉅亨網投顧

鉅亨網投顧指出，市場普遍預期美國物價及失業狀況轉佳，符合加息條件的情況下，將加速加息腳步。根據美聯儲局委員預估的中位數來看，明年美國經濟成長率將由2%上升至2.1%，失業率從4.6%降至4.5%，物價年增率則維持1.9%不變。在最理想的狀況下，要能讓勞動市場持續轉佳，而又不至於透過薪資增長刺激物價年增率上升，唯一的辦法便是讓美元走強，壓抑進口物價而使得整體物價年增率維持於2%之下。而要讓美元走強，美聯儲局的做法便是多加息一次，用加息來提振美元，但若明年物價上漲速度超過美聯儲局的樂觀預估，美聯儲局恐更加鷹派，這也意味美元仍有向上的空間。

減稅政策刺激經濟內需

鉅亨網投顧總經理朱挺豪認為，強勢美元雖然會引領資金回流美國，提振美元資產，但對出口企業的競爭力影響較為負面，加上中國政府可能透過制裁美國企業來報復特朗普的貿易政策，相對仰賴內需市場且海外曝險較低的小型類股較為安全。

朱挺豪進一步指出，尤其特朗普減稅及財政政策有利美國經濟增長及內需，但不明的貿易政策及與中國的緊張關係，若處理不當，恐演變成互相制裁的貿易戰，不利大型股表現，建議投資人增持美國小型類股基金。

■美國股市在聯儲局宣佈加息後持續上揚，有分析指出，在加息周期，小型股會跑贏大型股。 資料圖片

美國加息期間大型股與小型股表現(%)

加息期間	利率變化(%)		標普500	羅素2000
1988/2–1989/2	6.50	9.75	16.49	22.8
1994/1–1995/2	3.00	6.00	0.85	–4.29
1999/6–2000/5	4.75	6.50	13.44	18.62
2004/6–2006/6	1.00	5.25	14.67	28.65
2015/12以來	0.25	0.75	7.60	13.91
平均			**10.61**	**15.94**

資料來源：彭博，資料日期：1988年2月1日至2016年12月19日，鉅亨網投顧整理（標普500為大型股、羅素2000為小型股）。

金匯出擊 英皇金融集團(香港)營業部總裁 黃美斯

失陷250天線 紐元延續弱勢

周三公佈了美國11月成屋銷售數據，顯示美國11月成屋銷售按月增長0.7%、按年增長15.4%至年化561萬套，創下2007年2月以來最高，反映購房者試圖在美聯儲加息前鎖定低利率資金。

近幾個月來隨着美債收益率的大幅上揚，住房抵押貸款利率也大幅上升：30年期按揭固定利率目前處在自2015年7月以來最高水平的4.16%，較9月份低點3.32%高出80多個基點、自特朗普勝選以來上升了近60個基點。即將迎來聖誕節和元旦假期，投資者在節前表現得非常謹慎，金融市場走勢頗為清淡，市場進入到震盪整理的過程中，周五為聖誕節長假最後一個交易日，預計這樣波瀾不驚的行情還會持續。

特朗普將上台 不確定性增

放眼明年，美國候任總統特朗普明年的經濟政策還有諸多不確定性，包括稅率改革，對外貿易保護，以及由此對美聯儲貨幣政策的影響，都是未知數。英國和歐盟有關退歐的談判正式展開，英國的退歐進程也許還會一波三折。英國退歐，意大利修憲失敗，表明民粹主義正在抬頭，由此所產生的連鎖反應可能會造成更多的歐盟國家退出。因此，展望2017年，市場的動盪還會延續依舊，「黑天鵝」事件也許還會出現。

上季GDP增1.1% 略紓壓力

紐元兌美元周三連續第六日下跌，本周曾觸及七個月低位0.6883美元。紐元很大機會將錄得5月下跌3%以來的最差月度表現，受特朗普當選美國總統令美國公債收益率和美元飆升的打壓。這將是紐元連續第三個月錄得月線跌幅，但今年年線仍小幅上漲。周四公佈的數據為紐元提供了些許喘息之機。數據顯示，第三季國內生產總值(GDP)較上季增長1.1%，為該國經濟描繪了一幅亮麗的圖景。

技術走勢而言，紐元兌美元上周五失陷250天平均線，後市短期有着持續下試傾向，下一級測試目標料為0.68美元，較大支撐則會看至5月底低位0.6676以至0.65美元水平。預估向上阻力先看200天平均線0.7070美元，下一級關鍵則料為0.7250及0.74美元水平。

美元兌加元在本月中旬險守着250天平均線，並展開強勁反彈，由低位1.3078，升至本周四最高1.3458。在10月19日，匯價已曾觸近1.30關口，但在其時未有跌破的情況下，隨後大幅度回升。較近支持會先參考1.3210，關鍵仍會回看1.30關口，破位下一級支持料在1.2820；關鍵則指向1.2650，此前在6月8日的1.2651及6月23日的1.2674，均是未有下破此區。預估向上阻力在1.35，下一級見於1.3590及1.37水平。

今日重要經濟數據公佈

15：00	德國	1月GfK消費者信心指數。預測9.9。前值9.8
15：45	法國	11月消費者支出月率。前值+0.9%
16：00	瑞士	12月KOF領先成長指標。前值102.2
17：30	英國	第3季GDP季率。前值+0.5%；年率。前值+2.3%
		第3季商業投資季率。前值+0.9%；年率。前值-1.6%
		第3季流動賬平衡。前值259.2億赤字
20：30	美國	11月建築許可年率修訂(萬戶)；月率修訂
21：30	加拿大	10月GDP月率。前值+0.3%
23：00	美國	12月密歇根大學消費者信心指數終值。預測98.0。前值98.0；現況指數。前值112.1；預期指數。前值88.9
		11月新屋銷售年率。預測57.0萬戶。前值56.3；月率。前值–1.9
		GDP：國內生產總值