

火炭人口增 舊工廈翻身

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）面對經濟模式轉變，政府近年計劃將傳統工業區轉型，當中火炭將湧現大量公營房屋供應，未來4年將增加逾萬人口。業界人士認為，住宅人口增加將為區內工廈帶來商機，推動它們多元發展，為舊工廈賦予新價值。

政府早年為紓緩房屋短缺問題，曾提出一系列措施，包括改變工廈所在土地的用途、加快舊工業區重建，及將合適的工廈改建成公屋。政府近年將火炭多幅用地改劃作公營房屋發展，包括鄰近桂地新村的公屋項目，可建樓面約284萬方呎，預計可提供4,800個單位；其次是禾上墩街居屋項目，可建樓面約53.7萬方呎，將提供810伙單位。

逾萬人口落戶掀多元發展

至於由工業用地改劃為住宅用途的坳背灣街項目，涉及樓面約34.7萬方呎，料提供800伙資助出售房屋單位。上述三項目合共提供逾6,400伙單位，預料未來

4年落成，為火炭區帶來過萬常住人口。事實上，火炭工廈物業使用率現時並不低，據規劃署資料顯示，火炭共有約1,596萬方呎工廈樓面，空置率約1.5%，較新界區工廈平均空置率約3.5%為低。除傳統工業外，火炭亦是香港首個獲藝術室進駐的工業區，當中較為人認識的是「伙炭藝術村」，每年「伙炭工作室開放日」更是本地藝術界的盛事。

美聯工商助理營業董事陳德安表示，本港工業自上世紀80年代起陸續北移，數以千計的工廈單位隨之空置，於是各種非工業用途的使用應運而生，如藝術工作室、拳館、補習社及網購取貨點等，目前火炭區工廈租仍較其他地區



■有意見認為，火炭區工廈多元發展，有利創造更多就業機會。
資料圖片

低水，相信隨着區內人口增加，將可吸引更多不同類型的租戶進駐。

交通需改善 防人車爭路

另外，政府亦曾於去年提出，正研究在符合消防及走火安全的前提下，放寬工廈較低層單位的用途限制。陳德安認為，配合未來該區人口急增，對食肆及零售等民生行業需求亦會大增，若此舉

一旦落實，有利火炭區工廈多元發展，同時亦為區內創造更多就業機會。

另一方面，由於區內工廈使用率高，加上有大量從事如包裝、冷藏倉、五金及食品加工等的公司，故貨車車輛在該區進出頻繁，如未來區內人口膨脹，或有機會出現人車爭路等情況。因此，陳德安建議政府在落實房屋政策的同時，亦需加強區內設施及交通網絡。

新地商場暑期生意增8%

■鍾秀蓮指，一田超市進駐刺激東港城人流。
資料圖片



香港文匯報訊 暑假為家庭消費旺季，為抓緊黃金商機，新鴻基地產旗下九大商場，包括將軍澳東港城、上水廣場、Miki、將軍澳中心、PopWalk天晉匯、屯門錦薈坊、屯門卓爾廣場、荃錦中心及新領域廣場，投資1,164萬元作為暑期推廣費。由7月起至8月(截至8月10

日)各商場總共錄得4,727萬人流，營業額20億元，較去年分別升11%及8%。

新鴻基地產代理租務部總經理鍾秀蓮表示：「新地九大商場緊扣城中潮流熱話，按不同商場的目標客群，自7月起舉辦各式各樣的主題推廣活動，成功刺激各商場暑假人流及銷情均錄得平穩增長，尤其以餐飲及兒童產品升幅最為理想。」

鍾秀蓮又表示，受惠於一田超市7月中旬進駐，將軍澳東港城人流及銷情均錄得十分滿意的升幅。期內，東港城聯同一田百貨，邀請人氣高企的KUMAMON專程來港出席開幕禮，並打造出佔地逾5,000方呎的「花火大會」，將日本盛夏的

花火大會及活動原汁原味送到香港，並特設期間限定店，發售一系列熊本熊獨家精品及日本小食，吸引大批市民及家庭到場支持。

上水廣場推廣電子消費

另外，上水廣場聯乘WeChat舉辦全球首個互動數碼「夏日O2O WeChat Cafe」，除多個以WeChat為主題的自拍景點及3大創新We-Chat互動遊戲外，更推出港幣\$1購買咖啡禮券優惠，鼓勵顧客以「微信支付」於場內盡情消費。

至於陪伴大家手機的Emoji，已登陸屯門卓爾廣場、屯門錦薈坊及荃灣荃錦中心，打造《Emoji大冒險》商場展覽。

工商舖登記 首7個月增1.2倍

香港文匯報訊 根據香港置業工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，今年首7個月，工商舖合共錄得5,264宗買賣登記，按年同期急增近1.2倍，亦為自2013年後，即近4年來最佳，註冊額錄588.29億元，按年同期也急升98%。

逾億元成交急增八成

今年大手買賣表現暢旺，首7個月逾億元成交錄約58宗登記，較去年同期的32宗，急增81.3%，涉資約148.25億元，較去年同期的84.41億元增加約75.6%。較為矚目的買賣，包括黃竹坑仁孚香港仔車廠全幢工廈，以15.6億元登記售出。

港置工商舖行政總裁黃漢成預料，隨着踏入暑假傳統淡季，加上近期未有大型全新工廈項目拆售，而內地也厲行資本管制，相信本月工商舖交投步伐將會放慢，待9月才有望回升。

按揭熱線

經絡按揭轉介市場總監 劉圓圓



樓花按揭看漲

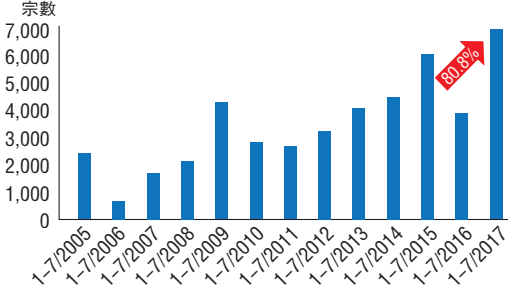
樓市繼續走好，發展商由年初至今陸續推出多個新盤應市，一手盤跑贏二手市場，帶動今年按揭金額創新高。其中，首半年新取用按揭金額高達1,527億元，繼2010年旺市後又一高位。踏入下半年，發展商未有放慢腳步，瞄準市民置業意慾高企，密鑼緊鼓推出各個項目。據統計，下半年約有30個新盤推出，合共1.8萬伙，其中荃灣及將軍澳區的供應量最多。筆者看好下半年樓花按揭，對比今年上半年的數字，相信有一定的增幅。

在多個新盤熱效應影響下，預料發展商會繼續沿用不同優惠的策略，第三及四季樓花按揭跑贏大市。在按揭業務競爭白熱化及一二手交投兩極化的情況底下，銀行主力爭取新盤市場。根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處的資料顯示，最新7月樓花按揭宗數錄得844宗，按月增長16.1%，而今年首七個月的樓花按揭宗數達6,897宗，較去年同期的3,814宗，急增逾八成，屬歷史高位。從季度來看，今年首季樓花按揭高見4,065宗，較去年同期增幅逾倍，亦是有記錄的高位。

2萬伙商機加劇按揭戰

最新7月樓花按揭市場佔有率，四大銀行與中小型銀行的差距明顯拉闊，四大銀行的佔有率高達74.9%，相對6月66.3%市佔率，有8.6%的增長。政府數據預計未來三、四年，有大約9.8萬的潛在一手單位供應，其中2萬個已經符合申請預售樓花的條件，意味着發展商可以隨時申請預售樓花同意書。筆者認為，近月新盤推售速度加快，預期第三、四季不乏新盤陸續登場，屆時各大銀行將把握在年終前爭取生意的機會，勢將按揭優惠保持競爭力吸客，料新盤按揭戰將更趨白熱化，在銷情理想的情況下，可望帶動樓花按揭註冊表現創佳績。

樓花按揭宗數(首七個月)



以上資料根據銀行承做之樓花按揭宗數計算
最新2017年7月份數據
資料來源：經絡按揭轉介研究部及土地註冊處

經濟復甦持續撐風險資產



投資攻略

美國及朝鮮領導人隔空互相放「嘴炮」，地緣政治風險受到關注。初步評估此事件對資本市場影響不大，除了韓園出現明顯貶勢之外，全球主要匯市、債市反應都不算太大，股市也只是藉機高位調整，但趨勢並未逆轉，現時基本面處於「金髮女孩經濟」，持續有利風險資產，回調仍是買點。

■統一投信

統一新興市場企業債券基金經理人余文鈞指出，美國總統特朗普放話警告朝鮮後，其幕僚隨即出面「降溫」，評估美國政府要採取實際行動的概率不高，只會是短暫事件，由於各類風險資產的價格處於高位，浮現調整的市場心理需求，非關基本面的負面消息易被放大，然而，一旦資本市場回調整理，追求收益的資金還是持續買進，大幅下跌的空間有限。

通脹低續有利低息環境

余文鈞表示，持續多頭的情勢主要支

撐來自基本面與資金面。近期公佈的宏觀數據顯示，全球經濟持續復甦的力度仍強，包括歐元區第二季GDP增長2.1%、日本第二季GDP增長2.5%、美國第二季GDP增長2.6%，但各國通脹依舊疲弱，歐元區7月CPI僅1.3%、日本6月CPI僅0.4%、美國6月CPI僅1.6%，低通脹牽制了主要央行的加息步調，使得低利率環境仍會再持續一段時間。

他說，預期這樣的「金髮女孩經濟」(Goldilocks Economy，指經濟發展適中、不過熱也不過冷，同時維持低通脹、低利率和充分就業，各類指標都恰



■全球經濟持續溫和復甦，股市等風險資產獲支持。圖為美國股市。資料圖片

到好處的經濟環境)情境，將有利風險資產持續表現。

新興市場方面，余文鈞表示，8月2日印度央行降息1厘，至6厘水平，符合市場預期，累計印度央行本輪已降息200基點，較長期平均低約100基點，由於印度央行在進行利率決策時，一向對通脹保持謹慎，但受到7月1日起實行全國統一商品服務稅(GST)的影響，

印度7月製造業與服務業PMI皆大幅回落，未來印度央行的貨幣政策仍將視經濟數據而定。

拉美地區方面，目前墨西哥與阿根廷國家財政預算執行成效，表現比巴西、哥倫比亞要來得好；其他地區，俄羅斯製造業PMI由6月的50.3大幅升至52.7，土耳其製造業PMI維持在53.6高檔區，兩國增長力度有加趨勢。

風險貨幣承壓 澳元弱勢調整

金匯出擊

英皇金融集團(香港)營業部總裁 黃美斯

對於美國總統警告朝鮮若威脅美國則將面臨「火與怒」，朝鮮周四回應其為「一堆廢話」，並簡要介紹了對美國在太平洋領地關島進行導彈打擊的計劃細節。朝中社援引朝鮮人民軍戰略部隊指揮官金樂兼的話報道稱，軍方將在8月中旬完成打擊計劃，而後等待該國領導人金正恩的指令。

朝公佈攻擊細節不示弱

雖然朝鮮經常揚言摧毀美國及美國盟友，但朝中社報道中的細節程度實屬罕見。另一邊廂，據共同社報道，日本防衛大臣小野寺五典周四重申，如果朝鮮向關島發射的導彈，對日本構成生存威脅，日本可以合法予以攔截。但專家指出，日本目前並沒有能力擊落飛越本國領空、射往關島的導彈。專家也指出，朝鮮公佈細節的舉動，使得朝鮮很可能會實現計劃，以避免被認為示弱或者態度不堅定。至於關島總督卡爾沃(Eddie Calvo)則表示，來自朝鮮的威脅並未升高。

美國國防部長馬蒂斯(James Mattis)周三對朝鮮提出嚴厲警告，稱美國和其盟國將會在任何軍備競賽或軍事衝突中勝出。華盛頓警告

稱，必要時已做好準備用武力阻止朝鮮的彈道導彈和核武計劃，但傾向於全球外交行動。對於8月中旬這個時點，其中可能需特別留意8月15日，這天為朝鮮的光復節，紀念1945年朝鮮半島脫離日本統治正式獨立的日子。獨立後的韓國政府也於1948年8月15日成立，所以也被認為是韓國國慶日。

澳元下試考驗0.7720

澳元兌美元周三承壓，因圍繞朝鮮問題的緊張局勢復起。澳元一度觸及三周低點0.7855，避險情緒蓋過了鐵礦石和煤炭等澳洲主要大宗商品價格的大幅漲勢，運往中國青島港的鐵礦石價格周一觸及4月以來最高水準。技術圖表而言，自2016年第三季至今，澳元走勢勾畫出一組頭肩底形態，頸線位置在0.7780，只要匯價持穩於此區上方，澳元料仍可保持上漲勢頭。以右肩的深度450點計算，技術延伸目標可看至0.8230；若以頭形的幅度620點計算，中期目標將指向0.84水平。至於當前較近阻力則可留意50個月平均線0.8050。然而，鑑於相對強弱指標及隨機指數已呈下滑，匯價更迫近0.7780這個關鍵支撐，估計後市若跌破此區，澳元短期仍會維持調整態勢。若以去年12月低位0.7160起始的累計漲幅計算，38.2%及50%的回調水準為0.7720及0.7610，擴展至61.8%為0.7505。

澳元兌美元



今日重要經濟數據公佈

06:30	新西蘭	7月製造業表現指數。前值56.2
06:45		7月食品價格指數月率。前值+0.2%
14:00	德國	7月CPI月率終值。預測+0.4%。前值+0.4%；年率終值。預測+1.7%。前值+1.7% 7月HICP月率終值。預測+0.4%。前值+0.4%；年率終值。預測+1.5%。前值+1.5%
14:45	法國	7月HICP月率終值。預測-0.4%。前值持平；年率終值。預測+0.8%。前值+0.8% 第2季非農就業崗位季率終值。前值+0.4%
16:00	意大利	7月CPI月率終值。前值+0.1%；年率終值。預測+1.1%。前值+1.1% 7月HICP月率終值。預測-1.9%。前值-1.9%；年率終值。預測+1.2%。前值+1.2%
20:30	美國	7月經季節調整CPI月率。預測+0.2%。前值持平；年率。預測+1.8%。前值+1.6% 7月經季節調整的核心CPI月率。預測+0.2%。前值+0.1%； 7月末經季節調整的核心CPI年率。預測+1.7%。前值+1.7% 7月每周平均實質所得月率。前值+0.5%

CPI：消費者物價指數；HICP：消費者物價調和指數

美朝局勢惡化 黃金為最好避險資產



元帥 傅睿

上周五(8月4日)美國勞工部公佈數據顯示，7月非農就業人口增加了20.9萬人，增長覆蓋經濟多個領域；失業率降至4.3%，創下16年來最低水平；工人薪資狀況也出現回暖，勞動參與率也在走高，表明美國勞動力市場非常健康。當日公佈的美國貿易帳數據也表現強勁，在非農和貿易帳數據公佈之後，美指受到提振止跌大幅反彈，黃金則承壓收跌，一度跌穿1,254美元位置。

本周二(8月8日)晚美國JOLTs就業數據再創佳績，職位空缺至616.3萬，高於前值和預期值，受到刺激美指再度而上揚，金價則受壓一度逼近1,250美元關口位置。該指標是聯儲局最為關注的就業市場指標之一，對未來貨幣政策具有指導性，正當市場認為強勁的經濟數據支持美聯儲加息預期，黃金借此調整修正之時，意外發生了。

因朝鮮接連試射導彈，美國總統特朗普(Donald Trump)周二發出激烈言辭，或對朝鮮金正恩政權施以「烈火與雷霆」，並警告金正恩稱，如朝鮮繼續威脅美國，朝鮮將面臨「毀滅性的」軍事打擊；周三朝鮮的官方媒體朝鮮中央通訊社，就特朗普關於「烈火與雷霆」講話作出了嚴厲措詞回應，稱美國總統特朗普的言論是「一堆廢話」，朝鮮將計劃研究向距離關島30-40公里區域試射導彈，只有「絕對的武力才能對特朗普起作用」，朝鮮的強硬回應引起了市場極度擔憂，令避險需求迅速升溫，刺激黃金價格創下三個月來單日最大漲幅。

從基本面上來看，地緣政治將在未來一段時間內支撐金價，如朝鮮金正恩是一個不確定因素，美朝的局勢是否真的出現武力衝突；中國與印度區域衝突似乎也有愈演愈烈的趨向；接下來印度傳統的結婚季也即將到來，實物黃金需求將會出現增長，這些將支持黃金繼續走強。接下來投資者要關注美國即將公佈的通脹數據和美聯儲官員的講話，這些將對黃金價格走勢產生影響，今日需要留意美國消費者物價指數(CPI)數據，預測值為1.7%。

今日操作建議

1270附近做多，止損1266，目標1280；
1282附近做空，止損1286，目標1272。

(以上內容屬個人觀點，僅供參考)