

乙廈受追捧 交投屢破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）今年以來商業地王接連誕生，令商廈市場受憧憬，消息利好蔓延至乙廈市場，近月乙廈交投頻仍並屢刷新高。業界人士反映，近月寫字樓交投呈現「量升價跌」的情況，認為目前乙廈主導大市，相信投資者未來將繼續追落後，並會將焦點放在九龍區。

根據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，8月份商廈共錄得129宗註冊成交，按月上升約7.5%，涉及金額達約23.54億元，按月下跌約42.5%。同時，上月註冊宗數亦較去年同期的80宗大增61.2%，但註冊金額則較去年同期的61.95億元大跌62%，反映現時商廈市場主要由乙廈或細碼商廈主導，呈現「量升價跌」的現象。

該行資料顯示，8月份乙廈（不包括觀塘區及九龍灣區）共錄得至少54宗買賣，較同期甲廈的26宗買賣多逾一倍，當中以九龍區乙廈成交最活躍，而其中一宗大額成交個案為資深投資者蔡伯能，以呎價約2.03萬元購入旺角中心中層全層，成交價約3.18億元。

港灣中心呎價2.26萬新高

同時，市場亦連錄多宗破頂成交，包括灣仔指標乙廈東亞銀行港灣中心，一個面積約2,495方呎的中層單位，新近以呎價約2.26萬元沽出，打破今年2月創下約2萬元的成交紀錄，成該廈新指標；同區的順豐國際中心亦在上月至少錄得兩宗成交，其中一個面積約376方呎的中層戶，就以呎價約1.4萬元售出，創該廈新高。位於西區的保柏中心中層全層，上月亦獲高價承接，沽出呎價約1.35萬元，較1月的成交呎價升近五成。

九龍區方面，尖沙咀其士大廈一個中層單位，面積約

1,561方呎，上月底就以呎價1.3萬元高價沽出，涉資約2,029.3萬元。至於同樣屬核心區、但乙廈呎價明顯低水的旺角區，亦有創新高成交，例如皆旺商業大廈一個高層單位，面積約649方呎，以700萬元易手，平均呎價約10,785元，創該廈成交呎價新高紀錄。

甲廈叫價高 買賣呈拉鋸

美聯商業營業董事鄭寶謙指，中環美利道商業地王以樓面地價逾5萬元批出後，甲廈業主紛紛叫價期望買家可以追上；惟從近月總成交金額可見，買家仍未接受新叫價，雙方拉鋸下，不少投資者轉投相對低水的乙廈市場。鄭寶謙認為，乙廈主導市場主要有兩個原因，一是現時乙廈呎價介乎1萬元至1.5萬元，九龍區甚至仍有少量乙廈呎價低於1萬元，與美利道批出的逾5萬元呎價相比，是相當「抵買」。在投資者角度，乙廈有大量升值空間，而且普遍租金回報不俗，可介乎3厘至3.8厘，適合長線投資；就居家而言，購買乙廈可助保值，加上成本不高又可節省租金開支，故吸引不同類型買家入市。

其次，有不少過往投資股票、車位及住宅的投資者亦開始將焦點放在商廈，加上「量入為出」的投資態度，故400萬至700萬元的細銀碼乙廈非常搶手。鄭寶謙預料，未來將有更多不同類型的投資者轉移投資商廈，並多集中在九龍區，料該區乙廈會追落後，呎價有望升約兩成。



近月乙廈交投頻仍並屢刷新高，其中旺角中心中層全層以約3.18億元成交。資料圖片

近期乙廈成交個案

項目	面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)
旺角旺角中心14樓全層	15,668	3.18億	20,296
灣仔東亞銀行港灣中心中層05室	2,495	5,638.7萬	22,600
灣仔順豐國際中心17樓04室	376	530萬	14,096
西營盤保柏中心16樓全層	2,525	3,408.75萬	13,500
尖沙咀永安廣場中層	1,351	2,916萬	21,584
尖沙咀其士大廈中層6室	1,561	2,029.3萬	13,000

資料來源：綜合市場消息

製表：記者 蘇洪鏘

銅鑼灣 ZING! 全層月租近24萬

香港文匯報訊 隨著旅遊業回暖，一些零售核心區如銅鑼灣的商舖租賃情況亦見好轉。根據資料顯示，本年第二季共錄得約68宗租賃成交，較去年同期上升約26%，反映租客對該區前景充滿信心。同時，在商舖租賃帶動下，銀座式商廈租務情況向好，中原（工商舖）剛促成銅鑼灣 ZING! 6樓全層的租賃成交，月租約23.94萬元，呎租約63元，隨着該廈最後一層成功租出，現時該廈的出租率達百分百。

中原（工商舖）黃新宇表示，今番租賃成交個案位於銅鑼灣耀華街38號 ZING! 6樓全層，面積約3,800方呎，成交租金每月約23.94萬元，平均呎租約63元。新租客經營酒吧，租期為3年。據了解，舊租客經營西餐廳，每月租金約22.04萬元，平均呎租約58元。今番新租金與舊租金相比，上升了約8.6%。物業在6月於市場上進行招租，叫價每方呎約68元，後來有感新租客具誠意，故擴大議價空間而成交，今番成交呎租與叫租相比，議價幅度約7.4%。

信德中心高層戶叫價8683萬

香港文匯報訊 港島商廈受到投資者追捧，近月屢錄高價成交個案，更因而吸引優質單位業主趁機放售物業。美聯商業羅仲英指出，獲業主獨家委託代理上環信德中心西翼30樓05室之買賣事宜，物業面積2,481方呎，業主現以意向呎價3.5萬元放

售，即總放盤價為8,683.5萬元。業主一直留作自用，直至近日有見市況暢旺，才決定趁勢沽出物業。

另外，物業現時的市值呎租為約73元，由於信德中心租盤短缺，而上址又屬極為罕有的優質放盤，料將受到租戶歡迎。

90後置業比例續增

按揭熱線

經絡按揭轉介市場總監 劉圓圓



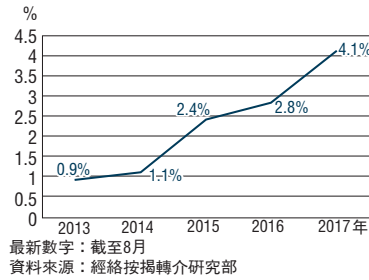
樓市繼續暢旺，部分新盤蓄勢待發接力推出，其中主打中小型單位的新盤不少捧場客，成為年輕一族的上車首選，隨着樓價連升16個月，而且金管局的樓控措施將按揭成數降低，因為首期之增加，上車的確較以往難，但年輕人的置業需求卻是不爭的事實，開放式單位或是一房單位獲得一眾上車客的垂青。

逾一成90後買家用按揭

根據經絡按揭轉介研究部的數據顯示，90後的置業率有增加的趨勢，當中購買五百萬元或以下樓價的90後，由2013年的不足一個百分點，逐步升至2014年的2.4%，最新今年更升至4.1%（見圖），顯示置業有年輕化的趨勢，預料90後日後的置業比重會繼續增加，由於90後屬於上車一族的關係，除非有父母資助上車，否則他們所購買的大多是細銀碼的單位，樓價在按揭範圍之內，即四百萬元或以下的樓價可以承造最高九成按揭，六百萬元或以下最高可承造八成按揭，另外亦有經絡數據顯示，90後使用按揭保險的比例亦有增加的趨勢，由2013年的不足一個百分點，升至2015年的3.4%，而今年多個新盤主攻上車客，令90後買家使用按揭的比例更升至10.1%。

置業初哥最重要是做好置業開支預算，以最近一個上車新盤的一房單位為例，折實價約420萬元，可承造八成按揭，首期需要84萬元，以使用H+1.35%的按揭計劃，還款期三十年，實際利率1.77%（以拆息0.42%計算），每月供款加上按揭費用，需要\$12,295，明顯較租賃划算。通過三厘的壓力測試後，每月的收入最少要達\$31,235，對於年輕夫婦來說，是可以負擔的範圍。

90後置業趨勢(500萬樓價或以下)



最新數字：截至8月
資料來源：經絡按揭轉介研究部

匯金天下

第一金 First Gold

福而偉金融控股集團成員

元帥傳習

元帥傳習

短期有沽壓

中線仍值得投資

周三美國總統特朗普表示，為避免美國政府出現史無前例的違約情況，已與國會就美國債務上限達成共識，同意將債務上限延長3個月至於12月15日；並表示對朝鮮採取軍事行動「並非首選」。中俄兩國也在對金正恩政權進行施壓，令劍拔弩張的緊張局勢有所緩和，美匯指數得到支撐，黃金回落收跌；現貨黃金終止了連續四個交易日漲勢，一度跌至1,331美元/盎司附近，周四開盤金價延續上一個交易勢頭，在1,334美元附近震盪後上攻，短期上方阻力較大。

周三美國公佈的經濟數據總體不理想，美國7月份進出口均出現不同程度下滑，特別是對華貿易逆差環比擴大至3個百分比，是2016年8月以來最高；8月美國製造業PMI數值為56，低於前期和預期，ISM非製造業指數為55.3，低於預期值；日內美聯儲副主席費希爾以「個人原因」遞交了辭呈，10月中旬起正式卸任，使得特朗普重構美聯儲的計劃比預期提前，預示着特朗普政府長期貨幣政策不是一條平坦的路，為黃金下一波升浪打下良好基礎。

周三加拿大央行意外加息後，周四晚上又迎來歐洲利率會議，歐元區是否會調整利率格外吸引眼球，尤其是QE縮減問題更受關注，歐洲央行行長德拉吉是否會有定論？接下來周五美國費城聯儲主席哈克會有講話，費希爾辭職後，市場將關注哈克講話是否會透露些許美聯儲年內是否還有一次加息的風聲。當前儘管市場對加、歐央行的資訊較為關注，但朝核問題仍是市場焦點，因9月9日是朝鮮獨立日，不按常理出牌的金正恩或再搞事；周四韓國總統文在寅就表示，朝鮮很可能在9月9號再次發射導彈，稱離朝鮮全面擁有核武已不遠了；目前普遍機構分析師均將朝鮮視作市場面臨的最大風險。

技術圖形分析，儘管金價連續上升後出現短暫下跌，但BOLL通道向上，金價仍運行在上升通道內；目前金價偏離BOLL通道上軌，黃金短線有震盪修正的要求，預計金價在1,325附近有較大支持。

今日操作建議

1226附近做多，止損1222，目標1235；
1242附近做空，止損1246，目標1232。

(以上內容屬個人觀點，僅供參考)

投資攻略

投資攻略

風險事件頻傳

高股息抗震

朝鮮接二連三進行飛彈試射，儘管對投資市場的衝擊逐漸淡化，但仍影響投資人信心，尤其在指數都來到相對高點時，市場對消息面也格外敏感。觀察過去兩年來，各個風險事件發生時，比較高股息股與歐、美和新興市場的指數發現，高股息股低波動指數在四次風險事件中平均僅下跌3.5%，優於各市場表現，尤其高股息股低波動指數不僅抗跌，自2015年初以來上漲超過3成，亦排名第一，成為當前不可缺少的投資標的。

■鉅亨網投顧

鉅亨網投顧指出，不僅朝鮮頻頻試射飛彈擾亂人心，自8月以來全球市場的雜音也不少，包括西班牙巴塞羅那的恐怖攻擊、中國與印度邊境軍事活動、美國維吉尼亞州的種族衝突等，都對於全球股市造成震盪。反映市場恐慌程度的VIX(標普500波動率指數)更於8月中創下今年以來的高點，顯示股市的波動正在上升。面對風險事件頻傳的當下，投資人應趁機檢視自己的投資組合，並配置低波動資產，以減少風險事件造成資產價格大幅下跌的損失。

鉅亨網投顧表示，當極端事件發生時，投資人對於股市未來的走勢不確定性增加，會先行獲利了結，入袋為安，大量湧入的賣壓將使得股票市場下跌。從2015年來的主要風險事件對股市的影響發現，風險事件下，全球股市無一倖免，部分股市甚至達到雙位數以上的跌幅，但與其他指數相比，標普低波動高股息指數跌幅最小，期間最大跌幅也不到5%。

高息股多為績優大型股

由於高息股資產多屬於績優大型股，且因為有股息的支撐，在風險事件發生的時候，比較耐得住價格的波動，獲利

風險事件下的高股息指數表現(%)

時期	事件	標普低波動高股息指數	MSCI 美國	MSCI 歐洲	MSCI 新興市場
2017/8月7日至11日	朝鮮飛彈	-1.6	-1.6	-2.6	-3.0
2016/6月23日至27日	英國脫歐	-4.7	-5.4	-13.4	-4.9
2016/1月至2月11日	元月股災	-3.1	-11.1	-13.2	-10.2
2015/6月12日至8月25日	中國股災	-4.7	-10.9	-7.6	-19.5
事件平均跌幅		-3.5	-7.3	-9.2	-9.4
2015年以來漲幅		36.7	20.1	6.8	14.1

資料來源：彭博，截至2017年9月3日，鉅亨網投顧整理

央行意外加息 加元延續強勢

金匯出擊

英皇金融集團(香港) 營業部總裁 黃美斯

周三特朗普支持民主黨延長舉債上限提議，美國總統特朗普與民主黨、共和黨國會領袖達成協議，將美國政府舉債上限延長至12月15日，從而避免了政府停擺，並為颶風災害提供援助。此外，另一引人注目的消息是美國聯邦儲備委員會副主席費希爾(Stanley Fischer)宣佈辭職，增加了投資者對美國政治穩定性的擔憂。費希爾周三表示，他將於10月中旬離開現任職位。費希爾的離開意味着特朗普有機會提名美聯儲7名理事中的4名。

美聯儲主席耶倫的任期也將於明年2月結束，特朗普目前仍未就下一任美聯儲主席人選作出決定。美聯儲官員的更替可能會影響美國貨幣政策的穩定性。

為今年再加息敞開大門

加拿大央行周三意外宣佈加息，打破市場對其維持利率不變的預期；央行同時亦為2017年進行更多加息敞開大門。加拿大央行繼7月加息後，再次加息25個基點至1%。央行表示，鑒於第二季國內生產總值(GDP)環比年率增長強於預期，因此加息是有根據的。加拿大央行還



■加拿大周三突然加息，加元兌美元急升2%。



指出，儘管通脹仍處於2%目標之下，但消費者物價指數(CPI)和央行衡量通脹的核心指標均小幅回升。但央行稱，未來行動並未預先決定，要看數據和市場形勢的指引。加元兌美元在央行宣佈加息後大漲逾2%。

美元兌加元下試1.20關

美元兌加元周三跌至見至1.2134的兩年低位，明確地擺脫了1.24這個支撐關口，而且10天跌破25天平均線形成利淡交叉，MACD亦已下破訊號線，配合相對強弱指標及隨機指數維持下行，均示着美元兌加元仍會繼續延伸近三個多月來的弱勢，下探支持將會看至1.2175以至1.20關口，進一步則會參考2015年5月低位1.1916。上方阻力則會回看1.24及25天平均線1.2550，較大阻力料在1.28水平。

今日重要經濟數據公佈

07:50	日本	8月末外匯儲備。前值12,600億 上週投資外國債券。前值買超3,596億 上週外資投資日股。前值賣超2,460億
09:30	澳洲	7月零售銷售月率。預測+0.3%。前值+0.3% 7月商品及服務貿易平衡。預測8.75億盈餘。前值8.65億盈餘 7月進口。前值+2.0%；出口。前值-1.0%
14:00	德國	7月工業生產月率。預測+0.6%。前值-1.1%
14:45	法國	7月流動賬。前值21億赤字 7月季季節調整的貿易平衡。前值47億赤字 7月經季節調整進口。前值438億；出口。前值392億
15:30	英國	8月房價指數月率。預測+0.2%。前值+0.4% 截至8月的3個月房價指數年率。前值+2.1%
17:00	歐元區	第2季GDP季率修訂。預測+0.6%。前值+0.6% 第2季GDP年率修訂。預測+2.2%。前值+2.2%
19:45	歐洲	9月央行再融資利率。預測0.00%。前值0.00% 9月存款利率。預測負0.4%。前值負0.4%
20:30	美國	一周初申請失業金人數。預測24.1萬人。前值23.6萬人 四周初申請失業金人數均值。前值23.675萬人 續請失業金人數(8月26日當周)。預測195.0萬人。前值194.2萬人 第2季非農單位勞工成本修訂。預測+0.3%。前值+0.6% 第2季非農單位生產率。預測+1.3%。前值+0.9%
22:00	加拿大	7月建築許可月率。預測-1.5%。前值+2.5% 8月Ivey購經理人指數(PMI)。前值52.9

*9月2日當周；GDP:國內生產總值