

# 綠景中國90億購觀塘商廈

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)再有內房企巨資購本港商廈。會德豐(0020)昨宣佈,旗下九倉(0004)以90億元將觀塘商廈8 Bay East售予內房企綠景中國(0095),成為九龍區最貴成交金額商廈。會德豐將按比例錄得28億元應佔收益,所得資金作為九倉一般營運資金。該項目的可建總樓面面積約為596,218平方呎,樓面呎價15,095元。

九龍倉自1989年起持有該物業作投資用途。該物業目前仍在興建中,8 Bay East包括零售樓面、寫字樓樓層、泊車位及一個公眾停車場。

## 中資近年連番購港商廈

根據買賣協議規定,在完成時,訂約方將會及/或將會促使由業主、項目經理、賣方擔保人(就項目經理的責任作出擔保)與買方擔保人(就業主的責任作出擔保)訂立項目管理協議。根據項目管理協議,業主將委聘項目經理按項目管理協議在完成出售後繼續及完成該物業的興建及裝修。

事實上,中資近年在港連番高價購入全幢商廈,締造多項全幢商廈紀錄。其中恒大地產(3333)2015年11月以125億元向華置(0127)購入灣仔美國萬通大廈全幢,成本港歷來銀碼最貴的商廈買賣;光大控股(0165)以100億元購入的灣仔大新金融中心全幢則居次席。

## 本港最貴商廈成交

| 項目                  | 樓面(平方呎) | 呎價(元) | 成交價(元) | 成交年份  |
|---------------------|---------|-------|--------|-------|
| 灣仔美國萬通大廈            | 34.4萬   | 3.6萬  | 125億   | 2015年 |
| 灣仔大新金融中心            | 40萬     | 2.5萬  | 100億   | 2016年 |
| 觀塘8 Bay East        | 59.6萬   | 1.5萬  | 90億    | 2017年 |
| 紅磡One HarbourGate西座 | 39.3萬   | 1.49萬 | 58.5億  | 2015年 |
| 觀塘ONE BAY EAST東座    | 51.3萬   | 1.1萬  | 54.2億  | 2014年 |

整理:香港文匯報記者 梁悅琴

此外,2015年11月會德豐以58.5億元把One HarbourGate全幢西座商廈及商舖售予中國人壽(2628),呎價約1.49萬元,一度創下當時九龍區全幢商廈呎價新高。至於去年中,會德豐於紅磡One HarbourGate東座全幢商廈及東座商舖,獲深圳祥祺集團以45億元購入,呎價約1.6萬元,成為九龍區呎價最貴的全幢商廈。

# My Central今開價涉50伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)《施政報告》公佈後,發展商又蓄勢待發推盤。長實與市建局合作的環嘉咸街重建項目My Central今日開價,長實助理首席經理(營業)何家欣昨表示,My Central今日公佈首張價單,共有50伙,主打三房戶。付款辦法中會包括過渡性貸款,方便客戶資金周轉靈活調配。

她指出,由於不少查詢者對三房戶感興趣,因此首批主打三房戶,亦有其他類型單位;設於中環中心62樓的示範單位於明日開放予公眾參觀。住客會所Club Central面積1.2萬方呎,建成兩層三區享樂天地,設施包括24小時健身房、泳池、設有220吋大型屏幕音響器材的宴會場地Garden Feast,以及可作田園耕作用的Urban Farm等。My Central共有185伙,實用面積由674方呎至約1,100方呎,每呎管理費4.75元,項目關鍵日期為2019年3月31日。

## 海之戀加價3%重推揸訂戶

另外,長實於荃灣海之戀早前揸訂的7伙於周日提價重售,發展商日前已調升上述部分單位售價,個別加價3%。會德豐地產昨亦將啟德OASIS KAI TAK第3座18樓B室揸訂戶提價3.6%重售,單位實用面積549方呎,價單售價由1,534.8萬元上調至1,590.5萬元,呎價由27,956元調升至28,971元。

## 棗梨雅道3號加推兩特色戶

豐泰地產投資資產管理區域董事吳財琴表示,何文田棗梨雅道3號昨加推兩伙高層特色戶,包括29樓B室及30樓B室連天台戶,兩單位將於周日(本月15



何家欣(右)指, My Central今日公佈首張價單,共涉50伙。香港文匯報記者 梁悅琴攝

日)發售。至於項目29至30樓A室複式戶則以招標形式發售。豐泰地產投資資產管理助理副總裁張倚梨稱,29樓B室及30樓B室連天台戶,實用面積1,269方呎及1,345方呎,折實入場費3,898.9萬元,折實呎價28,988元;首名買家可以優惠價150萬元,購買項目一個價值300萬元的車位。她稱,該盤累售64伙,套現逾11億元,餘下3伙待售。

## 「三辣稅」上月收22億增14%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)稅務局數據顯示,9月「三辣稅」收入合共錄得22.4億元,較8月時約19.6億元增加14%。值得注意的是,反映非本地買家及公司名義登記數量之買家印花稅(BSD)數字,9月錄得450宗,按月大增38%,為去年11月錄得494宗後的10個月新高;期內涉及稅款達6.146億元,按月少收2.5%。

## 16億DSD稅款創3個月高

至於雙倍印花稅(DSD;包括新住宅印花稅項)9月錄得3,064宗,按月微跌0.7%;當中涉及住宅的宗數達781宗,按月增加34.9%,非住宅宗數則按月減少8.9%至2,283宗。9月DSD稅款15.985億元,按月增21.9%,並為近3個月新高。9月額外印花稅(SSD)買家共涉57宗,為近半年新高,按月大增39%;涉及稅款為3,152.4萬元,按月亦大增47%,為去年11月以來10個月新高。

## 天璽車位460萬九龍最貴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地拆售的九龍站天璽車位錄得天價成交。土地註冊處資料顯示,天璽連錄3宗車位成交,分別是3樓8063號、8065號及8066號。每個車位成交價劃一460萬元,總值1,380萬元,打破何文田天璽今年7月創下的455萬元紀錄,成為九龍區史上最貴住宅車位。

## 峻瀝5車位逾700萬沽

此外,長實於將軍澳峻瀝第1期昨連錄3名投資者合共掃入5個車位,總值逾700萬元,平均每個約150萬元。據悉,發展商目前僅餘3個車位待售。

## 太古城高層1060萬沽

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)《施政報告》出爐後,內容未有衝擊樓市,指標屋苑成交延續。中原王秀芬說,鯉魚涌太古城在《施政報告》後錄得廬山閣極高層E室成交。單位實用面積689方呎,原業主8月初放盤叫價1,290萬元,最終減230萬元以1,060萬元將單位易手,呎價15,385元。原業主於1976年以18.4萬元一手購入單位,持貨41年,單位升值超過56倍。

**匯金天下**  
第一金 First Gold  
福而偉金融控股集團成員

營業部高級副總裁 楊卓琳

## 西班牙加泰羅尼亞宣佈推延獨立

本周二金價升至近兩周高位,西班牙、朝鮮地緣政治緊張局勢及美元走軟提供支撐,但市場普遍預期美聯儲今年將再次加息,遏制了金價的升勢。此外,據BBC報道,西班牙加泰羅尼亞領導人宣佈推遲獨立,令市場避險情緒有所回落,避險需求下降導致金價在講話後回落。而本周需重點關注美聯儲貨幣政策會議紀要的決議,美聯儲在貨幣政策上的立場將直接影響美元走勢,從而決定金價的走勢。

上周三(10月4日)素有小非農之稱的ADP就業報告出爐。資料顯示,美國9月就業人數增加13.5萬人,低於彭博此前預期的15.1萬人,且顯著低於8月份的23.7萬,創2016年10月以來最小增幅。此一數據實利空美元指數,提振了金價。另據美國商務部最新公佈的數據顯示,美國8月個人消費支出環比增長0.1%;個人收入環比上升0.2%,都符合預期。8月美國消費支出降溫,因汽車購買減少,部分反映了哈威颶風的影響。數據顯示,美國8月核心PCE物價指數年率增長1.3%,為2015年11月以來最低水平,連續第六個月回落,是兩年來最差表現。雖然周二美元指數有所獲利回吐,但是仍處於上周五達到的10周高點,而美聯儲將提高利率的預期對黃金仍是壓制。

4小時圖來看,黃金昨日突破下降趨勢線,並打破前期高點1,280美元(下同),4小時圖中的空頭走勢結束,多頭走勢正式開始,今日黃金上漲速度減緩,但是仍然延續昨日的漲幅,而晚盤破位1,288壓力轉換成支撐,代表黃金朝千三之路更進一步。從目前K線收線來看,K線實體一直在減小,多頭力量一直在減弱,此時我們看多不追多,要時刻提防黃金的回調,從指標來看,RSI運行高位,KDJ指標運行高位,指標有修復的必要,等待指標到位置繼續進場多單;從1小時圖來看,低點抬升,高點上升的多頭走勢不變,短線承壓1,294一線受阻,短線回調,從指標來看,RSI高位拐頭向下,KDJ指標高位死叉,指標顯示短線偏向於調整,調整結束依然以多為主,綜上所述建議回調1,285-1,287一線多,止損5美金目標1,292。

(以上內容屬個人觀點,僅供參考)

# 第四季可捧生科醫療股

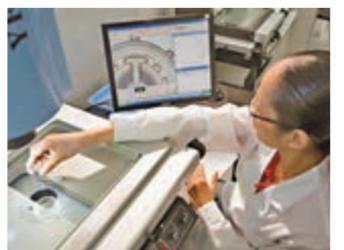


隨著全球人口老化的加劇,帶動醫療支出的比重不斷攀升,統計顯示,美國65歲以上老人平均醫療支出為19歲至44歲的四倍,在此趨勢下,生物科技醫療為可長期投資產業。歷史經驗也顯示,第四季為醫療類股漲幅最佳的季度,建議投資人可逢低佈局。

## 醫療類股季度表現

| 季度  | 上漲概率   | 升幅    |
|-----|--------|-------|
| 第一季 | 55.56% | 0.15% |
| 第二季 | 72.22% | 2.55% |
| 第三季 | 52.94% | 0.63% |
| 第四季 | 76.47% | 2.80% |

資料來源:彭博,採MSCI世界醫療保健指數計算,2000年1月至2017年6月。



醫療器材設備製造企業值得看好。資料圖片

凱基投信 凱基銀髮商機基金經理人劉大平表示,醫療產業增長性高,因此長期市盈率多高於全球股票指數,但目前全球醫療保健產業的市盈率(PE)約17.8倍,與全球股票指數相當,顯示估值仍便宜。

## 16年來四季度上升概率76%

劉大平表示,統計2000年以來逾16年MSCI世界醫療保健指數在各季度的表現可以發現,第四季不論是上漲概率或漲幅均是各季度最佳(見附表),即有76.47%的上升概率,漲幅為2.8%,均

為全年最佳表現的季度,主要是第四季為醫療產業旺季,有多場重要級醫學會議陸續登場,惠及醫療類股表現。

## 美批新藥大增併購持續

他表示,美國食品藥品監督管理局(FDA)新任局長上任後,大力推動新藥及學名藥加速上市,今年前三季累計已通過34件新藥審核,超越去年全年的22件。除了新藥審查環境改善,目前大型製藥及生物科技產業現金滿滿,加上藥品銷售逐年增長,刺激新藥研發動

能,預期併購動能將持續,有利於製藥醫療產業後市。

除了製藥業活力旺,高齡化趨勢下,也持續帶動醫療器材及設備產業需求穩定增長。高盛證券預估,2016至2019年醫療設備類股EPS複合增長率達11%。

# 朝鮮局勢升溫 日圓重新走穩

## 金匯出擊

英皇金融集團(香港)營業部總裁 黃美斯

朝鮮局勢憂慮再起,令美元承壓。此前市場上流傳朝鮮將會再度試射彈道導彈的消息,而周二又是朝鮮勞動黨建黨紀念日,投資者對於該國將做出新挑戰行為的預期高漲,不過朝鮮最終沒有做出加劇半島緊張局勢的事情。

不過,國際文傳電訊社周二報道,朝鮮領導高層告訴訪的俄羅斯議員,朝鮮已經擁有射程達3,000公里的彈道導彈,通過現代化改造後,可以打到美國領土;另外,韓聯社報道稱,美國軍方周二晚間部署兩架超音速B-1B轟炸機飛過朝鮮半島以展示武力,不過美國軍方未立即證實這一報道。

此外,投資者正在關注美國共和黨稅改會否有更多推進跡象。特朗普表示,他計劃在接下來的幾個星期內修改稅改計劃。美國稅收制度改革的進展,還有特朗普對美聯儲主席人選的決定,可能是未來數月決定美元走勢的兩大主要因素。

## 日本核心機械訂單急增

日本政府周三公佈的數據顯示,8月核心機械訂單較前月增加3.4%,資本支出暫露升溫跡象。此前路透調查預期8月核心機械訂單較前月增加1.1%。機械訂單被視為衡量未來六至九個月企業資本支出的指標。7月時核心機械訂單較前月增8.0%。8月核心機械訂單較上

## 美元兌日圓



年同期增長4.4%,分析師預估為增長0.8%。

## 美元兌日圓料下試111關

美國薪資數據強於預期,扶助美元兌日圓在上周五升至三個月高點113.44,但朝鮮的緊張局勢復燃令漲幅縮減。技術圖表所見,過去一周多以來,美元兌日圓多次上探113.30,但均是無功而返,同時相對強弱指標及隨機指數正處回落,需慎防若短期匯價亦未可衝破近在咫尺的113.30阻力,則會醞釀着較大的回吐壓力。若以近月的累計漲幅計算,38.2%及50%的回吐水平將會看至111及110.30,擴展至61.8%則達至109.60。反之,若美元兌日圓終可衝破近期頂部位置,進一步上試目標可留意114.50水平,較大阻力參考今年初高位118.60。

## 今日重要經濟數據公佈

|       |     |  |
|-------|-----|--|
| 05:45 | 新西蘭 | 9月食品價格指數。前值+0.6%   |
| 07:01 | 英國  | 9月FICS房價差值。預測正4。前值正6   |
| 07:50 | 日本  | 9月銀行貸款年率。前值+3.2%<br>9月國內企業物價指數月率。預測+0.2%。前值持平;年率。預測+3.0%。前值+2.9%   |
| 08:30 | 澳洲  | 8月房屋融資月率。預測+0.5%。前值+2.9%<br>8月投資性房屋融資。前值-3.9%<br>9月消費者物價調和指數HICP月率終值。預測-0.1%。前值+0.6%;年率終值。預測+1.1%。前值+1.1%  |
| 14:45 | 法國  | 8月工業生產月率。預測+0.5%。前值+0.1%;年率。預測+2.6%。前值+3.2%  |
| 18:00 | 歐元區 | 一周初請失業金人數(10月7日當周)。預測25.1萬人。前值26.0萬人<br>四周均值(10月7日當周)。前值26.825萬人<br>續申請失業金人數(9月30日當周)。預測193.5萬人。前值193.8萬人  |
| 20:30 | 美國  | 9月最終需求生產者物價指數(PPI)年率。預測+2.5%。前值+2.4%;月率。預測+0.4%。前值+0.2%<br>9月扣除食品和能源的最終需求PPI年率。預測+2.0%。前值+2.0%;月率。預測+0.2%。前值+0.1%<br>9月扣除食品、能源和貿易的最終需求PPI年率。前值+1.9%;月率。預測+0.2%。前值+0.2%<br>8月新屋價格指數月率。預測+0.3%。前值+0.4% |
|       | 加拿大 | 10月13日(星期五)  |
| 02:00 | 美國  | 9月聯邦預算。預測60億盈餘。前值1,080億赤字  |