

# 全國租房需求5年增逾倍

香港文匯報訊(記者李昌鴻、孔雯瓊)由於密集的調控,一線城市今年內成交大跌。中國指數研究院昨發佈今年深圳樓市前三季度成交報告指,全市共成交新房和成交面積分別為17,237套和173.07萬平方米,分別同比大降44.5%和46.73%。

在調控政策影響下,深圳樓市今年3月新房成交量處於歷史低位的8.03萬平方米;二季度回升,6月份成交29.23萬平方米,創今年

新高;三季度成交量保持平穩。

從成交面積看,70平米至100平米的剛需戶型為市場成交主力,佔比62.27%;從價格來看,總價300萬至700萬元(人民幣,下同)的產品為成交主力,佔比59.45%,但較去年同期下降9.13%,其中450萬元至500萬元的產品同比下降7.02%。

上海市的情況也相類似。據上海中原地產數據顯示,上周(10月9日至15日)滬新建商

品住房成交面積9.1萬平方米,雖然較國慶那一周有360%漲幅,但不足10萬平方米的成交量還是明顯偏低。供應方面再度出現掛0,亦是上海連續2周沒有項目入市,反映出開發商對樓市銷售市場信心不足表現。此外,上周均價為45,094元(人民幣)/平方米,環比下跌7.0%。

與樓市銷售持續冷清局面相反的是,內地租賃需求正在被持續釋放。58同城數據

研究院最新調查報告顯示,全國租房需求5年裡增長迅速,四大一線城市增幅更高於全國。

## 一線城市跑贏 5年增達1.2倍

報告顯示,相較2012年,去年全國租房需求增幅高達102%,出租房源供應量增長93%。尤其是北京、上海、廣州、深圳四個一線城市需求高於全國,5年來增幅達120%,其整體需求佔全國總需求量的20%。另外,熱點二線城市的租房需求亦不容小覷,杭州、成都、長沙、鄭州等,2016年對比2012年,租房需求增長超

150%。

對於租賃需求的提升,國內租賃政策在近期密集發佈,據不完全統計,截至目前,全國共有超過8個省份20多個城市出台租賃政策,多數都是集中在8至9月發佈。

## 國家級租房條例或加速問世

與此同時,國家層面的住房租賃管理條例也正在加速立法。據國家住建部相關人士透露,國內第一部《住房租賃管理條例》近日已在徵求意見和建議流程中,立法中包含租賃同權以及鼓勵機構進入租賃行業等相關制度。

金匯動向

馮強

# 候央行會議 歐元短線橫行

歐元上周連番受製1.1870至1.1880美元之間的阻力後走勢偏軟,本周二曾回落至1.1755美元附近一周低位。市場關注美國的稅改計劃以及美國總統特朗普可能快將提名聯儲局主席人選之際,美元指數本周早段連日反彈,並且在93水平進行整固,加上投資者仍在觀望西班牙加泰羅尼亞自治區的變化,該些因素對歐元短期走勢構成負面,暫時限制歐元的反彈幅度。

歐盟統計局本周二公佈9月份歐元區通脹率為1.5%,與8月份通脹率相若,顯示通脹升幅放緩,不排除歐洲央行下周四政策會議結果將較市場預期為溫和,部分投資者傾向先行減持歐元獲利,令歐元處於偏軟走勢。英國國家統計局本周二公佈9月份消費者物價指數年率為3%,略高於8月份的2.9%,是2012年3月以來高點,但數據符合市場預期,英國央行未必急於在11月2日會議作出加息行動,引致英鎊走勢偏軟,歐元兌英鎊交叉匯價繼續持穩0.8855附近支持位,有助減輕歐元的下行壓力。隨著美元近日的反彈可能僅屬短暫,加上市場正等候歐洲央行會議結果,將增加歐元現階段處於橫行走勢的機會,預料歐元將暫時上落於1.1650至1.1950美元之間。

## 美長債息反彈 金價回落

現貨金價本周初受製1,306美元附近阻力後遇到回吐壓力,周二曾走低至1,287美元附近約一周低位。美國10年期長債息率本周連日反彈,重上2.30%水平之上,同時美元指數又繼續持穩93水平,而且部分投資者認為加泰羅尼亞公投事件引起的政治不安將會逐漸消退,均不利金價的短期走勢。不過美元近期走勢依然不穩定,市場對過於推低金價抱有戒心,有助限制金價跌幅。預料現貨金價將暫時活動於1,270至1,300美元之間。

## 金匯錦囊

歐元: 歐元上落於1.1650至1.1950美元之間。  
金價: 現貨金價料於1,270至1,300美元上落。

# 加息期至 應否賣出收益資產?



我們的研究對1970年以來歷次加息的情況作出分析,結果顯示收益資產的表現與投資者的預期有所不同。許多投資者對2013年6月「聯儲局退市恐慌」所造成的沉重代價仍然記憶猶新。當時的聯儲局主席伯南克表示將會逐漸縮小量化寬鬆規模,許多投資者認為當利率及債券息率上升時,資產價格將會下跌而拋售收益資產,但我們的分析當債券息率持續上升時,許多收益投資組合中常見的其他資產均表現良好。

■施羅德投資研究及分析策略師 Clement Yong

在2008年的環球金融危機後,聯儲局透過量化寬鬆計劃向金融體系注入資金以刺激經濟增長。此舉導致政府債券息率持續處於極低水平。

在伯南克宣佈退市消息後的短短數小時內,由於債券持有人紛紛拋售資產,政府債券息率急升超過1%。這次的慘痛教訓再次證明政府債券息率(又稱收益率)與其價格之間的反比關係(當債券息率上升,價格將會下跌)。

許多投資者認為所有收益資產均存在同樣的關係——當利率及債券息率上升時,資產價格將會下跌。因此,當我們的研究證明這在大多數情況下是一種謬論時,投資者或會感到意外。事實上,即使在2013年,只有極少數收益資產的回報受到長期的影響,甚至許多資產在該年年底時已經錄得正面回報。當我們討論收益資產時,我們所指的

範圍遠遠超出政府債券,其中包括投資級別債券(由信貸評級較高的公司發行)、高收益債券(由信貸評級較低的公司發行,但較高收益作為補償)、房地產投資信託(REITs,其中一種房地產公司)、新興市場債券及高股息股票(收益高於平均水平)。

受惠於政府債券息率低企,這些資產在過去數十年均表現強勁,但現時形勢已經明顯發生變化。聯儲局加息的態度似乎非常堅決。英倫銀行貨幣政策委員會的多名議成員近期亦投票贊成加息,而目前的問題是歐洲央行是否亦會跟隨。有鑒於此,許多投資者或會思考這輪升幅是否即將結束,而目前是否賣出這些收益資產的適當時機。

## 歷次加息顯示收益資產表現好

我們對1970年以來歷次加息的情況作出分析,得出的結論是加息未必會對

這些資產不利。事實上:

- 1.平均而言,在加息環境下,除了政府債券及企業債券以外,所有收益資產均錄得正面回報。
- 2.與債券息率下降時相比,在息率上升時,政府債券(例如美國國債)及投資級別企業債券的表現遠為遜色。
- 3.當息率持續上升時,許多收益投資組合中常見的其他資產均表現良好,而部分資產的表現甚至更為優勝。

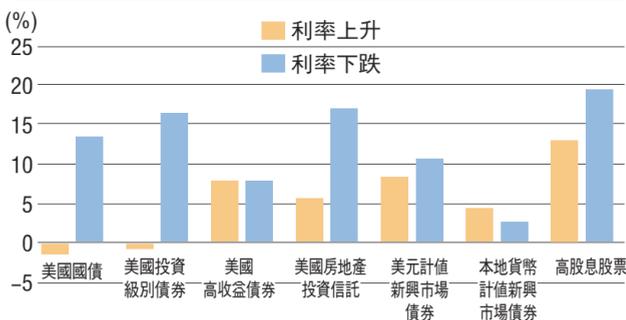
這些結論應該能令收益投資者感到放心。在經濟增長加强的前景下,利率通常會上升,對經濟增長較為敏感的資產(例如高收益債券、REITs及高股息股票)

票)仍能夠表現良好。由於企業的基本因素通常亦會改善,這將會為企業盈利帶來支持,並改善借款人的信用狀況,從而為股票及企業債券帶來支持。

總結而言,由於收益資產的表現持續變化,加上大部分資產在息率上升的環境下能夠錄得正面回報,這表明在加息環境下作好資產配置的重要性。事實上,我們認為在加息環境下,如果投資者能夠採取明智的資產配置,並充份理解收益資產的投資特性,即使在前景看似不利時,持有收益資產亦能夠為組合增值。

(摘錄)

## 不同利率環境下的資產平均年化表現



各資產類別歷史數據的時間跨度不同。資料來源:美銀美林、Datastream、FRED、Keneth French、摩根大通、MSCI及施羅德投資,截至2017年2月28日。

# 受制退歐談判 英鎊續承壓

美元指數周二升至一周高位,此前報道稱,美國總統特朗普青睞斯坦福大學教授泰勒(John Taylor)出任下一任美聯儲主席。泰勒主張以一套法則制定貨幣政策,外界認為他比耶倫更為鷹派,因此可能加快加息步伐,美元因而受到提振。美元指數受泰勒的相關報道推升,周二曾一度上漲至93.53,為10月10日以來最高。消息人士稱,特朗普的美聯儲主席人選選包括美聯儲理事鮑威爾、白宮國家經濟委員會主任柯恩、任期將於2月屆滿的現任主席耶倫以及前美聯儲理事瓦爾許,但投資者稱瓦爾許當選的可能性已下降。

## 倘周四談判失利將惡化

在英國方面,退歐方面的消息繼續壓制着英鎊走勢。該知情人透露,在本周四的歐盟峰會上,如果沒有明確跡象表明到12月份談判將推遲到貿易和過渡安排問題,整個英國退歐談判過程將面臨崩潰的危險,英國大臣們對歐盟達成協議的意願正在失去信心。另外,在英國發出上述警告的同時,文翠珊和歐盟執委會主席賈克周進行會晤,雙方一致認為應當加速推進英國退出歐盟的談判。雙方會後發表的聯合聲明並無多大新意,沒有談及英國與歐盟之間的相互指責。雙方都將談判陷入僵局歸咎於對方;文翠珊未能詳細說明她願意支付多少費用以了結英國所承擔的義務;歐盟頑固地堅持要等到文翠珊作出相關承諾,才會討論未來的貿易協議和過渡安排。

周二公佈的數據顯示,英國9月消費者物價指數(CPI)較上年同期上升3.0%,創下2012年4月以來的最大同

## 今日重要經濟數據公佈

16:30	英國	9月請領失業金人數。預測增加0.10萬人。前值減少0.28萬人
		截至8月三個月按國際勞工組織(ILO)標準計算的失業率。預測4.3%。前值4.3%
		平均每周薪資所得年率。預測+2.1%。前值+2.1%
		平均每周薪資所得(不包括獎金)年率。預測+2.0%。前值+2.1%
19:00	美國	前周MBA抵押貸款市場指數。前值405.2
		前周MBA抵押貸款再融資指數。前值1,359.2
20:30		9月建築許可年率。預測125.0萬戶。前值127.2萬戶
		9月建築許可月率。前值+3.4%
		9月房屋開工年率。預測117.5萬戶。前值118.0萬戶
		9月房屋開工月率。前值-0.8%
	加拿大	8月製造業銷售月率。預測-0.1%。前值-2.6%

比升幅;數據或會加大英國央行下月加息的可能性。

## 9月CPI升3%料不加息

不過,英國央行兩名利率決策官員周二表示,他們並不準備在11月投票贊成加息,他們的言論打壓英鎊進一步至1.32水平下方。

技術圖表而言,隨着英鎊回挫,帶動RSI及隨機指數亦呈現下跌,但當前較大考驗將是位於1.31的上升趨向線,後市若跌破此區,將見英鎊調整壓力,延伸目標將指向1.30關口以至8月份低位1.2770。至於上方阻力則回看上周限制着英鎊升幅的25天平均線,目前位於1.3335;較大阻力則預估在1.3420水平。

**比華利中港酒店**  
集團管理 · 自置物業  
牌照號碼: H/0277 H/0278

尖沙咀·中港酒店 灣仔·比華利酒店  
日租450元起 日租750元起

訂房專線: 9509 5818

中港酒店: 九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層  
電話: 2730 1113 傳真: 2723 5398

比華利酒店: 香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層  
電話: 2507 2026 傳真: 2877 9277

網址: www.bchkhotel.hk

**刊登廣告熱線**  
28739888 / 28311781

股票代碼: A股600663 B股: 900932 股票簡稱: 陸家嘴 陸家嘴B股 編號: 陸2017-033

**上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司**  
關於總經理辭職的公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏,並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司(以下簡稱「公司」)董事會於近日收到總經理徐而進先生的辭職申請。徐而進先生由於工作變動原因,申請辭去公司總經理職務。根據《公司法》、《公司章程》等相關規定,徐而進先生的辭職申請自送達董事會之日起生效。

辭職後,徐而進先生仍將繼續擔任公司副董事長以及公司戰略決策委員會、提名委員會、審計委員會委員。

徐而進先生在擔任公司總經理期間,勤懇敬業、恪盡職守。公司董事會對徐而進先生在任職期間所做出的貢獻表示衷心感謝!

特此公告。

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司  
二〇一七年十月十八日

**申請新酒牌公告**  
火警

現特通告:羅超雲其地址為九龍旺角花園街239號嘉慶苑1樓及地下部份,現向酒牌局申請位於九龍旺角花園街239號嘉慶苑1樓及地下部份火警的新酒牌。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期:2017年10月18日

刊登廣告  
熱線: 2222  
傳真: 8888  
地址: 2222  
廣告: 737  
廣告: 313  
廣告: 019  
廣告: 078  
廣告: 088  
廣告: 918

**申請酒牌續期公告**  
DORAYA LOCKHART ROAD

現特通告:羅立鵬其地址為香港筲箕灣耀東邨耀貴樓1302室,現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣路453號地下Doraya Lockhart Road的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期:2017年10月18日

**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE DORAYA LOCKHART ROAD**

Notice is hereby given that Law Lap Pang of Flat 1302, Yiu Kwai House, Yiu Tung Estate, Shau Kei Wan, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Doraya Lockhart Road situated at G/F., 453 Lockhart Road, Causeway Bay, Hong Kong. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 18th October 2017

**申請酒牌修訂公告**  
藤之宮誠太郎商店香港島賊中心

現特通告:楊琪琪其地址為新界荃灣德士古道178號至182號山德士中心11樓,現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣登龍街28號永光中心22樓香港島賊中心銅鑼灣酒牌作出以下修訂:店號名稱改為藤之宮誠太郎商店香港島賊中心。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期:2017年10月18日

**NOTICE ON APPLICATION FOR AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE FUJINOMIYA SEITARO SHOTEN HONG KONG IKA CENTER**

Notice is hereby given that Yang Qiqi of 11/F., Sandox Centre, 178-182 Texaco Road, Tsuen Wan, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for the following amendment(s) of the Liquor Licence in respect of Hong Kong Ika Center Causeway Bay situated at 22/F., Circle Tower, 28 Tang Lung Street, Causeway Bay, Hong Kong: Change the shop sign to Fujinomiya Seitaro Shoten Hong Kong Ika Center. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 18th October 2017

**申請酒牌續期公告**  
沃川自家料理

現特通告:易慧思其地址為九龍尖沙咀柯士甸路15號金巴利大廈5樓B室,現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀東座地庫75號南洋中心地下上層5-8號舖沃川自家料理的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期:2017年10月18日

**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE YOKUKAWA JAPANESE CUISINE**

Notice is hereby given that YIK Wai-see of Room B, 5/F., Kimberley Mansion, 15 Austin Avenue, Tsim Sha Tsui, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Yokukawa Japanese Cuisine situated at Shop 5-8, UG/F., South Seas Centre, 75 Mody Road, Tsimshatsui East, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 18th October 2017

**申請酒牌續期公告**  
萬順茶餐廳

現特通告:曾潮興其地址為九龍觀塘順天邨熟食亭5-8號舖,現向酒牌局申請位於九龍觀塘順天邨熟食亭5-8號舖萬順茶餐廳的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期:2017年10月18日

**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE MAN SHUN RESTAURANT**

Notice is hereby given that Tsang Chiu Hing of Food Stall No.5-8, Shun Tin Estate, Kwun Tong, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Man Shun Restaurant situated at Food Stall No.5-8, Shun Tin Estate, Kwun Tong, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 18th October 2017

**申請酒牌續期公告**  
翠河餐廳—七姊妹道

現特通告:何麗芳其地址為香港英皇道395號僑冠大廈A座6樓14室,現向酒牌局申請位於香港北角七姊妹道106-110號富邦大廈地下1號舖翠河餐廳—七姊妹道的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期:2017年10月18日

**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE TSUI HO RESTAURANT - TSAT Tsz MUI ROAD**

Notice is hereby given that Ho Lai Fong of Flat 14, 6/F., Block A, Kiu Kwan Mansion, No. 395 King's Road, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Tsui Ho Restaurant - Tsat Tsz Mui Road situated at Shop 1, G/F., Fu Bong Mansion, 106-110 Tsat Tsz Mui Road, North Point, Hong Kong. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 18th October 2017

**酒牌廣告**  
申請新牌及續牌  
熱線: 2873 9888  
2831 1781  
傳真: 2873 0009