

顯明苑呎價1.55萬元 成新界區居屋王 將軍澳居屋貴過晉海II

香港文匯報訊 (記者張美婷) 美國公佈新任聯儲局局長人選，市場料年底前美加息步伐續放緩，加上樓市一手銷售火爆，二手市場也屢現高價成交，其中將軍澳中心呎價首破1.7萬元，同區居屋顯明苑一個單位成交呎價高達15,493元，貴絕新界區。



■ 將軍澳新盤帶動二手成交，居屋顯明苑最新呎價貴過同區新盤晉海II。互聯網圖片

近期一手熱銷的將軍澳接連錄得破頂呎價成交。據市場消息，將軍澳居屋顯明苑高層20室，實用面積213方呎，屬開放式間隔，於自由市場以約330萬元易手，呎價約15,493元，成為新界區呎價最貴居屋王。

新地晉海II上周加推的一批單位，折實平均呎價15,065元，比顯明苑低2.76%。

將中兩房呎價突破1.7萬

另外，將軍澳中心8座高層E室兩房戶，實用面積384方呎，以662萬元成交，呎價17,240元，為該屋苑呎價首度升破1.7萬元。賣家2006年以188萬元

入市，賬面獲利474萬元。

新界元朗區屋苑也有新高價成交。中原地產元朗分區營業經理王勤學表示，原築新近錄得一宗高價成交，為1座中層H室，實用面積480方呎，以540萬元沽出，創屋苑兩房戶成交價新高，折合平均實用呎價11,250元。樓盤上一個新高價成交為今年5月2座高層G室以538萬元成交。

此外，YOHO Town 8座中層G室，

實用面積545方呎，3房1廁間隔，剛以

765萬元沽出，平均實用呎價14,037元。

今年中屋苑7座高層B室一個3房

單位錄得內部轉讓，實呎14,129元，撇除該宗內部轉讓個案，是次新成交創屋

苑3房單位呎價新高。

港島方面，據世紀21北山地產營業董事嚴智寶表示，天后柏景臺2座中層B室，實用面積1,128方呎，屬3房連工人房間隔，享煙花海景，以4,100萬元成交，實用呎價36,348元，造價及呎價同創屋苑分層單位歷史新高。據悉，原業主於1996年3月以1,570萬元購入上址自住，持貨21年至今沽售，賬面獲利2,530萬元。

中原十大屋苑成交升56%

剛剛過去的周六和周日，四大代理統計的十大屋苑分別錄得7至14宗成交。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳

永傑表示，部分新盤價錢較高，買家轉投二手市場，刺激二手市況持續回暖，料其後大量新盤向隅客回流二手市場。

中原地產十大屋苑錄得14宗成交，較上周9宗增加56%，創5個星期新高。當中九龍區成交最多，共9宗成交，港島區錄得3宗，新界區則錄得2宗。

美聯於上周末十大屋苑錄得11宗成交，較上周末的9宗升22.2%，重返雙位數水平。

香港置業於上周末十大屋苑錄得7宗成交，較上周末錄得約6宗上升16.7%。利嘉閣於上周末十大屋苑錄得10宗成交，較上周末的16宗減少6宗。

MY CENTRAL買家遭殺訂99萬

香港文匯報訊 (記者 張美婷) 上周末缺乏大型新盤開售，令一手成交放緩，其中更有單位遭撻訂。長實中環嘉咸街MY CENTRAL單位為7樓F室，早前以1,977.7萬元售出，惟買家近日取消交易，料遭發展商殺訂5%涉約99萬元，料發展商可能會再修改價格推出，而加幅暫時未定。

該項目全盤185伙，開售約兩星期便全數沽清，料總套現額近50億元，目前新增一宗撻訂個案。

新盤兩日售47伙

市場消息透露，上周末2天僅得約40宗一手成交，而周日只有約7宗成交。

投資者轉買舖 中環酒吧3700萬易手

香港文匯報訊 工商舖物業稅制較簡單，持續吸引住宅投資者入市。

港置旺舖營業董事黎浩斌表示，中環士丹頓街36號至36號地下E號舖近日成交，物業地舖面積約800平方呎(未核實)，連約700平方呎(未核實)入則閣樓，現以約3,700萬元易手；原業主於1992年，斥資

約302萬元購入上址，25年來一直持有並收租至今，是次轉手，賬面大賺超過十倍。

現時月租8.8萬 回報3.5厘

物業現由一間酒吧餐廳以8.8萬元租用，由於租約即將屆滿，故正洽談續約事

宜，以現時市值租金約11萬元計，即新買家的租金回報率超過3.5厘，為現時市場上的高水平。

入市的買家為住宅投資者，有豐富的住宅物業投資經驗，但因近年住宅物業稅制繁複，而租金回報率亦較低，故決定轉移投資工商舖物業。

中美經濟動力強 原物料基金看好



投資策略

儘管受到颶風影響，美國第

三季經濟增長率仍有3%的水

平，優於市場預期，更連續兩季維持該水平，凸顯經濟持續強勁。放眼全球，目前主要經濟體都呈現同步復甦的走勢，有利於與景氣循環運動大的原物料股，加上象徵景氣好轉的花旗驚奇指數維持上升趨勢，過去經驗顯示，該指數走升期間，原物料股平均漲幅將近3成，有利於原物料相關基金的表現。

■ 鉅亨網投顧

美國第三季經濟增長率3%，其中6%的國內投資為增長主要動力。值得一提的是，從代表企業投資的非國防、飛機外資本財訂單年增率來看，美國企業投資持續走高，目前已回到2012年的水平，加上製造業無

論是新訂單、價格或未交貨訂單都維持於高位，美國企業投資將進一步升高。

投資人不容忽視的是，中國企業投資也開始露出復甦的曙光，生產財訂單年增率由年初的負7.9%回升至9月的負1.1%，對照同步回升的生產者物價年增率及工業企業利潤年增率，中國企業過剩產能改善速度優於預期，部分企業已經開始增加投資，全面轉正指日可待。

驚奇指數上升 物料股有景

不僅美國與中國的經濟展望樂觀，全球主要經濟體也都有好表現，呈現已開發與新興市場同步轉好的現象。目前新興市場及已發展國家的花旗驚奇指數先後轉正，並且一起強勁上升，需求與供給端同步改善，讓此波經濟復甦更健康也更為持久。

參考全球生產者物價的上漲趨勢，顯示目前全球需求增長幅度大於供給增長幅度，原物料生產商將同時享受到價格上漲及產量上升的好處，有利於未來的營收及盈利增長，且過去花旗驚奇指數上升期間時，原物料股平均上漲29.4%，相較於目前20.1%的漲幅，原物料類股

仍有表現空間。

鉅亨基金交易平台總經理朱挺豪建議，新興市場與已發展國家經濟同步復甦，跟隨景氣循環的原物料股後勢樂觀，較積極投資人可趁早佈局原物料基金，但考量到產業型基金波動程度較高，佔整體資產配置的比重仍不宜過高。

驚奇指數與原物料股表現

驚奇指數上升期間	時間(月)	原物料股表現(%)
2005/6–2006/7	13	39.7
2009/4–2010/5	13	32.5
2013/4–2014/6	14	15.9
平均	13	29.4
2016/12以來	9	20.1

資料來源：彭博，鉅亨基金交易平台整理

資料日期：2017年10月

金價區間爭持醞釀突破 倫敦金走勢

金匯出擊

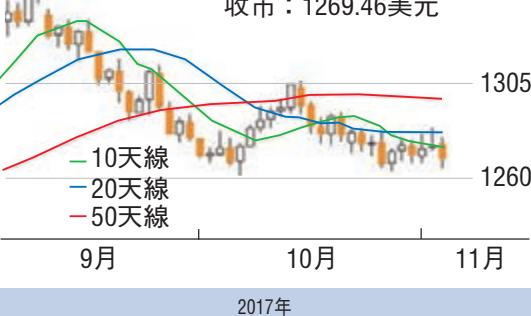
英皇金融集團(香港)營業部總裁 黃美斯

美國總統特朗普上周四宣佈，提名鮑威爾出任下一屆聯儲主席，打破先例沒有讓耶倫連任，但暗示她的審慎貨幣政策將會得到延續。金融市場對鮑威爾獲得提名已有所預期，所以沒有什麼明顯反應。特朗普對鮑威爾的提名確保了美聯儲貨幣政策的連續性，這意味着美聯儲仍處於多次加息軌道上，縮表計劃也將繼續推進。鮑威爾在貨幣政策上的立場較耶倫稍偏鷹派，這對美元的支撐作用要大於耶倫的政策。

另外，美國眾議院共和黨人上周四公佈了耽擱已久的稅改議案，以兌現總統特朗普大幅減稅的承諾。這項議案主要有利於企業及富人，一些企業團體很快作出反對，議案能否通過仍有很大未知數。上周五美國公佈數據顯示，10月非農就業崗位增加26.1萬個，遜於預估的31萬個，失業率報4.1%，預估為4.2%；平均時薪較前月持平，預估為增長0.2%。數據一度打壓美元，不過，其後因美國工廠訂單和服務業數據強勁，美元又重新走穩，而金價則自1,279回落至最低1,265美元水平，但尚未有脫離整周不足20美元的窄幅區間內。

倘重上1280可望延續升勢

今年金價走勢維持反覆上揚，縱然4月及6月曾分別兩度受制1,300美元關口，但8月底終可作出突破，9月8日攀上今年高峰1,357.5美元；只是接下來金價又陷入調整態勢，並形成一道下降趨向線於1,280美元水平，倘若金價可突破此區則有望重新延



續今年以來之漲勢，而上周五金價正受此區而後回落。預計向上較大阻力為50天平均線1,298美元，之後目標料為1,325美元。另外，直至目前而言，金價年內尚處於一組上升通道中運行，頂部位於1,385美元，底部則在1,248美元，故此當前亦要特別留意金價可否守住通道底部，失守或會展開新一轮下跌。以今年累計漲幅計算，38.2%的回吐水平為1,268美元，擴展至50%及61.8%則為1,240及1,212美元。

展望本周，特朗普開展長達12天的訪問亞洲之旅，屆時各方在地緣政治局勢、貿易等問題上的立場將備受關注。另外，澳洲、新西蘭等國家還將公佈利率決議，還有數位重量級央行官員的講話，可望帶來一些經濟面和政策面線索。經濟數據方面，將重點關注多國CPI、工業生產、貿易收支數據等。

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
6	歐盟	6:00PM	9月歐元區生產物價指數#	-	+2.5%
7	歐盟	6:00PM	9月歐元區零售額#	-	+1.2%
9	德國	3:00PM	9月工業生產	-	+2.6%
9	日本	7:50AM	9月來往賬盈餘(日圓)	-	2,380兆
9	德國	3:00PM	9月貨物貿易盈餘(歐元)	-	218億
10	日本	7:50AM	10月貨物供應#	-	+4.1%
10	英國	4:30PM	9月工業生產#	-	+1.6%
10	英國	4:30PM	9月貨物及勞務貿易赤字(英鎊)	-	46億
10	美國	10:00PM	11月密西根大學消費情緒指數	100.5	100.7

本周數據公佈時間及預測 (11月6–10日)

日期	國家	香港時間	報告	結果	上次
30	歐盟	6:00PM	10月歐元區經濟情緒指數	114.0	113.1 R
30	歐盟	6:00PM	10月歐元區工業信心指數	+7.9	+6.7 R
30	德國	6:00PM	10月歐元區消費信心指數	-1.0	-1.2
31	歐盟	3:00PM	9月零售銷售#	+4.1%	+2.8%
31	歐盟	3:00PM	10月消費物價指數#	+1.6%	+1.8%
31	美國	8:30PM	9月個人收入	+0.4%	+0.2%
31	美國	8:30PM	9月個人開支	+1.0%	+0.1%
1	美國	9:45PM	10月芝加哥採購經理指數	66.2	65.2
1	美國	10:00PM	10月消費信心指標	125.9	120.6 R
2	澳洲	9:30AM	9月貨物及勞務貿易赤字(澳元)	10,61億	10,55億 R
2	美國	8:30PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	22,9萬	23,4萬 R
3	美國	8:30PM	第3季農業生產力	+3.0%	+1.5%