凱滙呎價1.73萬 平啟德三成

首批205伙 一房733萬入場 提供一二按

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中美貿易戰休戰之際，發展商伺機低開推盤吸客。信置牽頭與市建局發展的觀塘凱滙1期昨晚突擊上載首張價單，共有205伙，平均折實呎價17,388元，比同區二手呎價低5%，較目前啟德區新盤呎價2.3萬元更低30%，重返啟德區去年初新盤開價水平。452方呎一房折實入場733.2萬元，折實呎價最低15,532元。

凱滙1期首張價單資料

單位數目	205伙
實用面積	452至862方呎
定價	922.3萬至1,999.7萬元
平均呎價	21,871元
最高折扣	20.5%
折實價	733.22萬至1,589.76萬元
折實平均呎價	17,388元

製表：記者 梁悅琴

信和置業營業部聯席董事田兆源表示，凱滙接獲不少準買家查詢，準買家鍾情項目位於市區位置，毗鄰港鐵觀塘站，形容是次定價乃「超級開心價」，由於東九龍有不少企業進駐，會令用家及投資者對區內住宅有一定需求。該盤於今日開放示範單位予公眾參觀。

田兆源:「超級開心價」

價單顯示，首批價單共有205伙，實用面積由452至862方呎，包括一房至三房戶，主打兩房戶，佔140伙。首批單位售價由922.3萬元至1,999.7萬元，呎價19,538元至24,334元，最高折扣20.5%，折實價733.2萬元至1,590萬元，折實呎價15,533元至19,345元。首批205伙的價單市值26.62億元。發展商提供最高80%一按，首三年按息為P-2.85%(P為5.125%)，第三及四年P，其後為P+1.5%，貸款期最長25年；另亦提供30%二按。

觀塘區對上一個新盤要追溯至2013年同系的觀月·樺峯，當年首批90伙平均呎價為12,368元，目前二手呎價約1.84萬元。而東九龍新盤則為今年9月九龍建業旗下油塘海傲灣首批130伙，折實平均呎價19,913元，貴絕油塘。

發展商一直強調凱滙以啟德新盤作定價參考，去年啟德區四個新盤開價一浪高於一浪。去年1月中國海外旗下啟德一號2期，首批平均折實呎價17,629元，至去年9月會德豐旗下OASIS KAI TAK首批130伙，折實平均呎價已升至20,225元。換言之，今次凱滙開價貼近啟德去年初新盤開價水平。

氣氛好轉「一Q清柏」有機

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，凱滙首張價單折實平均呎價17,388元，較啟德區新盤低約30%，相當吸引。他指，中美貿易戰有緩和跡象，本月樓市交投氣氛已見好轉，二手成交有提升，用家紛紛出動睇樓，相信用家有足夠購買力撐起市場，凱滙大有機會一Q清柏，預計本月上半月樓市整體交投價跌量升，下半月則量變質變，樓價有機會反彈。

傲瀧標售2伙四房戶

此外，新世界旗下清水灣傲瀧加推2伙全新裝修四房戶招標發售，其中首度推出的連裝修天台三複式戶為D座P1(1樓至3樓及天台)，單位實用面積2,614平方呎，另連622呎天台。至於第12座地下B單位的花園特色戶亦連裝修，單位實用面積1,730平方呎，連1,084花園。

興勝創建將沙田火炭半山MOUNT VIENNA地庫G1的B室加價5.2%，單位實用面積2,460方呎，最新定價1.02億元，呎價41,463元。

■田兆源(左)指東九龍有不少企業進駐，投資者對區內住宅有一定需求。香港文匯報記者梁悅琴 攝

■信和置業成功投得大嶼山長沙住宅用地。

高估值76% 信置逾2億奪嶼南地

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 信置一邊忙於觀塘凱滙第一期開價，另一邊又施展大好友本色投地。地政總署昨公佈，信和置業以2.03889億元最高標價奪得上周五截標的大嶼山長沙嶼南道住宅地。以該地可建樓面約11,582方呎計，每方呎樓面地價17,604元，比市場上限估值高76%。信置計劃興建兩層大宅，配以1.9萬方呎大花園。分析估計，發展商看好粵港澳大灣區前景，且本港超級豪宅供應少，日後該盤呎價料逾3萬元。

該地上周五接獲12份標書，數量較對上一幅同區地多一倍，入標財團包括在區內持大量土地儲備的香港興業國際，其他財團則為其士國際、嘉華國際、簡基富旗下TDS、泛海、資本策略等。

該地皮佔地約28,977方呎，可建樓面約11,582方呎，長沙海灘近在咫尺，且有海景。綜合市場估值，地皮估值約9,000萬元至1.1582億元，樓面地價8,000元至10,000元。

注綠化元素 花園萬九呎

信和置業副主席黃永光表示，該地皮位處南大嶼風景宜人地段，長沙海灘咫尺之內，更簇擁南中國海遼闊無際的美景，計劃興建兩層向南洋房大宅，建築設計將注入綠化元素，配以偌大19,000平方呎花園。

信置於大嶼山南岸早已有住宅項目Botanica Bay，2015年7月該盤的12號屋造價高逾2億元，呎價逾3.7萬元，一度成為本港史上最貴離島樓王。該屋的實用面積達5,573方呎，花園面積達6,393方呎，附設泳池。

美聯測量師行董事林子彬表示，該地皮規模較細，投資風險相對亦較低，而且地皮臨海，景觀具質素。由於投得地皮的發展商在區內具發展經驗，而是次地皮較早前同區售出的另一幅地皮規模更細及更臨海，故出價亦較高。

港PMI跌至47.1 兩年半最差

香港文匯報訊(記者 蔡競文) 受到中美貿易戰困擾，本港私營經濟的景氣度於第四季中段加速轉差。最新的11月份日經香港採購經理指數(PMI)由10月份的48.6跌至47.1，創2016年6月以來最低。調查顯示，PMI指數因產出與新訂單量同時收縮而受壓，當中輸往內地的銷情大幅下滑。企業鑑於市場疲弱，進一步縮減聘僱和投入品採購的規模；而在貿戰的憂慮下，業者繼續看淡經營前景。

調查顯示，中美貿易爭端繼續成為影響經營活動的主要因素。市場需求仍然疲軟，新業務連跌8個月，跌幅接近兩年半高位，當中又以內地內需的跌幅最受拖累，輸往內地的出口縮減至3年以來低位，企業因此進一步減產。

採購減速 3年最快

積壓工作量再度減少，反映企業的工作量有所收縮，業者隨之調減11月份的投入品採購和聘僱規模。採購活動的縮減速度超逾3年最快，整體明顯，並導致投入品的庫存水平繼續下降。

企業對投入品的需求雖然減弱，但供應鏈的壓力卻未見紓緩。調查資料顯示，供應商表現進一步惡化，主因在於銷售商的貨源短缺，惟供貨時間的延誤程度已較10月份明顯放緩。

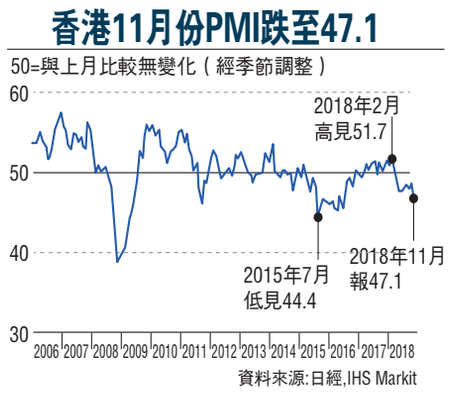
IHSMarkit首席經濟師BernardAw評論香港PMI調查結果時表示，本港私營經濟繼續因美中僵持不下的貿易摩擦而備受困擾。最新日經PMI數據顯示，香港營商環境的景氣度於第四季中段進一步轉差。市場需求仍然疲弱，企業新接的業務因出口訂單減少而再度下跌。值得關注的是，輸往內地的銷量收縮至3年以來低位。貿戰升溫為營商環境增添不明朗因素，打亂了企業發展業務的計劃。

BernardAw續指，營商情緒持續負面，這情況並不教人意外。產出預期指數觸及2016年初低位。至於悲觀的原因，業者提及競爭加劇和人民幣轉弱。不同前瞻性指標皆反映，增長動力有可能於未來數月進一步減退。

產出售價 連跌4月

11月份的調查數據還呈現了混合型的價格壓力走勢，即整體投入成本上升，但產出售價向下。企業為因應疲弱的市場，以及客戶議價的要求，已連續4個月調低售價；雖然如此，投入成本其實也只因薪資適度調升而輕微上漲。

香港11月份PMI跌至47.1



資料來源:日經,IHS Markit

11月份香港PMI要點

- 11月份PMI由10月份的48.6跌至47.1，創2016年6月以來最低
- 產出與新訂單量跌速加快
- 輸往內地的出口大幅倒退
- 貿戰陰霾影響經營信心，降至2016年初低位

企業11月份的營商信心進一步減弱，產出預期指數呈2016年3月以來低位，而貿易戰仍是業者普遍提及的悲觀原因。

貿發局料明年出口遜今年

香港文匯報訊 最新日經香港PMI顯示中美貿易戰影響本港企業營商信心，貿發局研究總監關家明昨在出席新城電台節目時也指出，受到貿易戰滯後影響，再加上全球主要經濟開始出現調整，預料本港明年出口會差過今年。

關家明表示，本港首10個月出口升9%，表現好過預期，雖然預計最後兩個月增長放緩，但預計全年仍會超過增長3%的預期，主要由於最終消費國需求強勁，抵消越南、印度等產品加工國需求下降的影響。局方早前下調全年整體出口預測至3%，預測保守。

貿易談判 知識產權或成關鍵

他認為，明年初是關注點，一方面要看市場對中美貿易談判的反應，相信當中的關鍵，在於知識產權問題，相信不會在一輪談判中能達成全面成果。另一方面貿易戰滯後影響，再加上全球主要經濟開始出現調整，預料明年的全年出口表現會差過今年。他建議港商應該分散市場，不宜單單依賴美國市場。

關家明又認為，今次G20峰會的聲明內容是過去10年來最差的一次，對保護主義隻字不提。聲明雖然寫入同意世貿改革，但實際上各國都持有不同意見，在農產品補貼及技術轉讓等方面，都是發達國家和發展中國家角力。他認為，目前發達國家和發展中國家對世貿都有不同看法，希望獲得有利自身發展的條款，未來增加保護主義的可能性大。

另外，美國國會屬下的美中經濟與安全審查委員會早前發表年度報告，建議國會向美國商務部提出，考慮將香港及內地視為同一個關稅區域。關家明表示，香港的獨立關稅區地位是在世貿獲得認可，認為即使美國有這個想法，具體實行仍有變數，現階段難以評論相關影響，但亦不能輕視。

美恐衰退 港股插440點

■港股昨再失守二萬七關，成交縮至不足800億元。中新社

香港文匯報訊(記者 周紹基) 美國長短債息倒掛，顯示市場憂慮環球經濟將進一步轉差，引發資金避險，隔夜美股大跌逾3%，拖累昨日恒指最多跌逾510點，失守27,000點水平。港股最終收跌440點，報26,819點，跌穿100天線，結束3日升勢，大市成交縮減至795億元。訊匯證券行政總裁沈振盈表示，中美元首會面的消息消化後，市場回歸理性，理解到經濟正在惡化，是昨日大市急跌的主因。

分析:「忽然樂觀」乏理性

他表示，港股乘着中美領導人會面的氣氛，接連3日向上，是市場氣氛由之前的極度悲觀，轉為樂觀的「產物」，更有大行竟然上調港股預測，認為恒指目標可上望28,000至30,000點。他指，這種「忽然樂觀」是非理性現象。

沈振盈表示，中美貿易戰問題根本未有解決，大家只是「買時間」而已。只要明白美國發動貿易戰的動機，以及中國的底線，就知道中美兩國很難在短期內達成協議，所以樂觀情緒一過去，投資者終於意識到問題所在，故再度出現資金避險的情況實在很正常。

資金避險 美債孳息率「倒掛」

另一方面，環球市場出現了不尋常現象，他指，早前美匯指數升上了97之上，金價也站穩於1,230美元水平，當近日美匯下跌，金價便開始彈上1,240美元，這是市場資金尋求進一步避險的兆頭。其次，美債孳息率曲線開始有「倒掛」迹象，也是極度的不尋常，顯示美國經濟有轉壞的跡象。

沈振盈認為，現時市場被兩大利好消息「洗腦」，包括美國會減慢加息步伐，以及中美貿易戰最終會和解，但觀乎金價及債息的表現，他認為市場的樂觀情緒相當「盲目」。

股市方面，「股王」騰訊(0700)跌2.3%，收市險守100天線，惟再有消息指蘋果手機銷情欠佳，在大行唱淡下，手機股捱沽，舜宇(2382)急跌7.3%，是表現最差藍籌。憂慮利率回落影響盈利，金融股拖低大市，匯控(0005)尾市大跌2.6%，連同跌3.3%的友邦(1299)，兩股佔恒指逾三分之一的跌幅。

北汽(1958)否認旗下合營公司會被外資增持，但股價仍跌11.3%，其他汽車股也沽壓強勁，廣汽(2238)及華晨(1114)均跌逾5%。防守類股分則跑贏大市，中電(0002)升2%，和電(0215)更升3.7%至兩個月高位。

創夢天地暗盤升逾4%

獲11.6倍超額認購的新股創夢天地(1119)今日掛牌，據輝立交易平台數據，創夢天地昨晚暗盤收報6.88元，較招股價高4.2%或0.28元，成交458萬股，涉資3,180萬元。