

連串利好 十大屋苑成交彈

香港文匯報訊（記者 殷考玲）受惠美國減息，加上一手新盤銷情理想以及二手業主願意減價，帶動二手交投氣氛暢旺。剛過去的周六日(9月21至22日)，四大地產代理十大屋苑二手成交均錄得按周升逾40%升幅，美聯和中原於周末各錄得14宗成交，兩者二手成交同樣創3周新高。

過去兩日 各代理十大屋苑成交

代理	宗數	按周變化
中原	14宗	+40%
美聯	14宗	+40%
利嘉閣	13宗	+44%
香港置業	4宗	+1倍

■製表：香港文匯報記者 殷考玲

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨表示，樓市近日交投氣氛明顯轉活，一手新盤錄得理想銷情，帶動二手屋苑交投氣氛，部分一手向隅客率先回流二手市場尋寶，以500萬元至800餘萬元中小型單位為主，成交集中在新界區。他又稱美國再度減息，負利率年代重臨，增強買家入市信心，成功令二手成交步伐加快。

區內客 557萬購嘉湖三房

天水圍嘉湖山莊錄得一宗三房單位600萬元以下成交個案。祥益地產林家倫表示，翠湖居4座中層D室，面積543方呎，三房兩廳。新買家為區內客，一直物色屯門及天水圍的屋苑，直至近日樓價調整些少，決定積極覓盤上車，單價樓價符合預算，遂決定以557萬元成交，呎價10,258元，屬市價。原業主2009年以約143萬元買入。美聯在過去兩日在十大屋苑也錄得14宗二手成交，按周升40%，連

續四個周末錄雙位數成交，並創3個周末新高。

美聯物業住宅部行政總裁布少明昨表示，美國接連減息，即使本港未有銀行跟隨，但相信香港低息環境將會延續，為樓市帶來正面作用。事實上，本月多個一手新盤銷情火熱，為大市注入上升動力，不少二手業主態度軟化，紛紛出招「降價」，利好市場多個「筍盤」及「減價盤」即獲承接，促使二手交投進一步推高。

美聯周六日成交升40%

他又指，本月新盤勢頭強勁，未來陸續有全新盤部署開售，一手續主導市場，估計全月一手交投量可達2,000宗以上。此外，香港置業於周末錄得4宗二手成交，按周升1倍。香港置業行政總裁李志成表示，美國持續減息意味着香港未有加息的迫切性壓力，相信港息仍會維持徘徊低水平，為市場帶來正面影響，不過外

圍經濟環境及本港政治紛爭持續將令樓市增添變數，近日部分二手業主以減價策略放售，筍盤再現吸引用家積極睇樓，帶動各區睇樓活動增加。

港置：一手抑二手交投

雖然二手氣氛普遍良好，但隨着一手樓空置稅限期逼近，李志成相信發展商的推盤步伐將進一步提速，屆時勢將採取貼市開價策略搶焦點，推動買家入市，壓抑二手交投，整體而言，他料第四季樓市發展審慎樂觀。利嘉閣地產總裁廖偉強指出，最近多個新盤出售，一手市場反應熱烈，部分未能選購的買家回流到二手市場，刺激二手成交。再者，二手市場業主態度放軟，業主較願意減價放售，促使買家藉機入市。雖然社會運動持續數個月，但用家仍有需求，令業主減價後促成更多成交。利嘉閣於周末錄得13宗二手成交，按周升44%。



■嘉湖山莊翠湖居中層三房單位以呎價10,258元易手，屬市價。 資料圖片

匯璽III 周四發售352伙



■新地雷霆(左)表示，南昌站匯璽III次輪發售352伙，以折實價計市值約46億元。旁為唐錦江。 香港文匯報記者顏倫樂 攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市持續回落，新盤推盤步伐卻未見停下。新地副董事總經理雷霆昨日表示，南昌站匯璽III將於本周四進行次輪發售，推出352伙，折實平均呎價約24,600元，以折實價計市值約46億元。他指出，大部分單位屬原價加推，小部分高層海景單位輕微加價1%至2%。

因應示威擴散至南昌站及V walk商場，匯璽III現樓示範單位昨日暫時停止開放，稍後將再觀察情況才決定會

否重開，但仍繼續接受購樓意向登記。新地代理副總經理唐錦江補充，項目次輪發售將分A、B兩組，A組共提供49伙面積1,500平方呎或以上的單位，本周三將截止接受購樓意向登記。截至昨午4時，項目收到近4,200個購樓意向登記，按次輪352伙計算，超額認購約11倍。資料顯示，項目上周推出首批352伙發售，幾近一日沽清，套現逾34億元。

尚·瑋滙收票超額2.6倍

另外，由合景泰富及龍湖合作發展的啟德尚·瑋滙，消息指已收到約500票，以首批138伙計，錄超額認購約2.6倍。

映日灣單日沽出145伙

荃灣映日灣昨日開售172伙單位，消息指至昨午售出約145伙，去貨約84%。樓盤早前加推171伙，面積217至1,908方呎，計算最高7%折扣後，平均呎價降至19,794元，最平入場為2座18樓B室開放式單位，面積217方

呎，折實入場費426.9萬元，折實呎價19,673元。

GRAND MARINI首錄撻訂

有新盤錄得撻訂，會德豐將軍澳日出康城9B期GRAND MARINI，首錄兩宗撻訂。一手成交紀錄冊顯示，撻訂單位分別是2B座36樓B室及37樓D室，本月中分別以773萬元及968.2萬元成交，撻訂後估計買家將遭發展商沒收5%訂金，涉及38.65萬元及48.4萬元，合計逾87萬元訂金。

驗證透視

中銀國際股票衍生品董事 朱紅

看好恒指 留意購輪 19671

恒指上周五窄幅上落，高開63點後，在26,400點牛皮，高低波幅約200點左右。如看好恒指，可留意恒指牛證(55472)，收回價25,900點，2021年10月到期，實際槓桿41倍。另可留意恒指認購證(19671)，行使價27,768點，今年11月到期，實際槓桿20倍。如看淡恒指，可留意恒指熊證(55743)，收回價27,100點，2020年2月到期，實際槓桿31倍。另外，也可留意恒指認沽證(19680)，行使價25,400點，今年12月到期，實際槓桿12倍。近日不少手機公司推出新款手機型號，刺激手機設備股繼續上揚。舜宇(2382)股價曾升至一年新高126.1元，而瑞聲(2018)三個交易日升15%，股價升至近月高位46元。如看好舜宇(2382)，可留意舜宇認購證(28433)，行使價128.38元，2020年2月到期，實際槓桿4倍。如看好瑞聲，可留意瑞聲認購證(29243)，行使價56.88元，2020年4月到期，實際槓桿4倍。如看好小米(1810)，可留意小米認購證(21505)，行使價10.02元，2020年1月到期，實際槓桿7倍。

騰訊回購 看好吼購輪 20617

騰訊(0700)繼續回購11萬股，每股作價介乎338.2元—342.6元，涉資約3,732萬元。至今，累計購回188.67萬股，佔公司股本0.0198%。近日內地公佈共22款遊戲獲批版號，當中騰訊的一款遊戲《雀》獲得版號。騰訊股價失守50天線346元後，回至20天線336.8元附近，如看好騰訊，可留意騰訊認購證(20617)，行使價370.2元，12月到期，實際槓桿12倍。如看淡騰訊，可留意騰訊認沽證(19195)，行使價314.8元，11月到期，實際槓桿12倍。保險股表現受壓，友邦(1299)上周下跌約6%，股價失守各條平均線，近日有約2,700萬元流入友邦認購證。如看好友邦，可留意友邦認購證(18618)，行使價86元，11月到期，實際槓桿12倍。中國平安(2318)上周跌約3%，跌至20天線92元附近，近日有約1,300萬元流入平保認購證。如看好平保，可留意平保認購證(21808)，行使價102.55元，今年12月到期，實際槓桿13倍。有大行研究部下調澳門博彩股東今明兩年的博彩收入預測，預期澳門中場和貴賓廳的收入將於今年第三季度惡化。澳門板塊近日股價受壓，銀娛(0027)上周跌約5%至20天線51元附近，如看好銀娛，可留意銀娛認購證(19137)，行使價53.88元，11月到期，實際槓桿9倍。本資料由香港證券及期貨事務監察委員會持牌人中銀國際亞洲有限公司(「本公司」)發出，其內容僅供參考，惟不保證該等資料絕對正確，亦不對由於任何資料不準確或遺漏所引起之損失負上責任。



儘管當前投資中國的市場情緒偏低，且市場對中美貿易戰的擔憂猶存，但近期的企業盈利報告是市場的亮點之一。今年大中華區股市表現差異相當明顯，中國內地股票的表現遠超港台股市，反映出在市場和產業正確配置的重要性。雖然各個市場都面臨中國經濟放緩風險，但股市回報卻主要由個別企業的成長前景所帶動。

■富達國際多元資產基金經理 George Efstathopoulos

中國內地民營企業即使面臨總體經濟挑戰，錄得利潤卻勝預期，今年首7個月利潤攀升了7%。相較之下，國有工業企業的利潤下滑8.1%。部分民營企業受周期性改善帶動，表現較優秀。而部分則因為中國經濟結構性變化提升了企業的防禦力。

內需主導產業韌性更強

例如，在零售銷售下滑期間，具有

政策支持A股投資前景

優質品牌定位的食品和飲料公司仍擁有定價能力。此外，在利率走低的環境下，大眾將儲蓄和房地產投資分散到其他金融產品上，保險公司亦受惠，其盈利依然持續增長。

企業基本面出現正面訊號

截至目前為止，根據企業已公佈之第二季或中期業績，儘管市場分析師一直下調2019年的盈利預測，個別產業表現仍然相對突出。例如，消費產業盈利上調的比率最高，也是市場中表現最好的，顯示投資者認可這些基本面的改善。A股市盈率有所擴大，但若與香港

和台灣股市相比，仍然低於長期平均水平。

刺激經濟措施助推動股價

中國着手投資改善其基礎設施，調低民營企業稅收和管理成本。今年用於改善信貸條件的眾多舉措亦漸見成效。雖然領先經濟指標仍指向成長放緩，但汽車銷售和運輸活動等部分硬數據已開始回穩。隨着政策支撐經濟，我們預期工業和科技等產業盈利預測有上調空間。同時，考量當前的估值，如果市場出現進一步下調，我們認為反而是買進中國股市的好機會。

金價呈築底回穩跡象

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

上星期美聯儲局一如預期降息25基點，但表示將提高未來降息門檻，暗示將暫時按兵不動，這一度推升美元。不過，日本、瑞士和英國央行相繼宣佈維持利率不變後，美元回吐漲幅，日圓、瑞郎和英鎊兌美元均走強。市場焦點目前重新轉向中美貿易協商和英國退歐前景。中美副級官員周四和周五展開副部長級磋商，擬為10月初高級別談判奠定基礎。倫敦黃金上周五走穩，中東緊張局勢以及圍繞中美貿易談判的謹慎情緒帶來支撐。美國與中國貿易談判代表上周四展開近兩個月以來的首次磋商。沙特為首的軍隊上周五在也門北部發動軍事活動；美國上周四稱正在組建遏制伊朗威脅的聯盟，此前沙特石油設施遭到襲擊。

技術圖表所見，RSI及隨機指數已從超買區域回升，有着初步喘穩跡象。金價上周暫見於1,480美元上方企穩，多日止跌至1,484/1,485美元附近，料此區在本周仍會被視為重要支撐參考，若然失守，金價或將迎來更顯著的調整走勢。若果以自八月起的升幅計算，50%及61.8%的回吐幅度分別為

1,479及1,460美元。

1480美元支持不容有失

至於上方阻力聚焦於本月持續未能上破的25天平均線，目前位於1,512水平，估計若可衝破此區，料更為鞏固金價的反撲傾向，較大阻力預估為1,530及1,536美元水平。倫敦白銀方面，圖表見相對強弱指標及隨機指數已在上周出現回升，近幾日的低立亦正逐步提升，或可望銀價本周將有進一步反撲空間。支持料看至17.35的月中低位，較大支撐將回看50天平均線17.23以至17美元關口。至於上望阻力位預估為18.15及18.50美元，較大阻力料為19美元關口。



■金價上周暫見於1,480美元上方企穩，多日止跌至於1,484/1,485美元附近。 資料圖片

本周數據公佈時間(9月23日 - 27日)

日期	國家	香港時間	報告	上次
23			無重要數據公佈	
24	英國	5:30 PM	八月份公共財務赤字(英鎊)	49.07 億
	美國	10:00 PM	九月份消費信心指標	135.1
25	日本	7:50 AM	八月份企業勞務生產物價指數#	+ 0.5%
		10:00 PM	八月份新屋銷售(單位)	63.5 萬
26	美國	8:30 PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	20.8 萬
			第二季國內生產總值#	+ 2.0%
27	歐盟	6:00 PM	九月份歐元區經濟情緒指數	103.1
			九月份歐元區工業信心指數	- 5.9
			九月份歐元區消費信心指數	- 7.1
	美國		八月份個人收入	+ 0.1%
		8:30 PM	八月份個人開支	+ 0.6%
			八月份耐用品訂單	+ 2.1%
		10:00 PM	九月份密茲根大學消費情緒指數(修訂)	92.0

上周數據公佈結果(9月16日 - 20日)

日期	國家	香港時間	報告	結果	上次
16			無重要數據公佈		
17	美國	10:15 PM	八月份工業生產	+ 0.6%	- 0.1% R
			PM八月份設備使用率	77.9	77.5
18	日本	7:50 AM	八月份貿易盈餘(日圓)	1363.3 億	2495.8 億
	歐盟	6:00 PM	八月份歐元區協調化消費物價指數#	+ 1.0%	+ 1.0%
	英國	5:30 PM	八月份消費物價指數#	+ 1.7%	+ 2.0%
			PM八月份生產物價指數(輸出) #	+ 1.6%	+ 1.9%
	美國	8:30 PM	八月份建屋動工(單位)	136.4 萬	119.1 萬 R
19	澳洲	9:30 AM	八月份失業率	5.3%	5.2%
	英國	5:30 PM	八月份零售額	+ 2.7%	+ 3.4%
	美國	8:30 PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	20.8 萬	20.6 萬 R
		10:00 PM	八月份二手房屋銷售(單位)	549 萬	542 萬 R
			PM八月份領先指標	0.0%	+ 0.4% R
20	德國	3:00 PM	八月份生產物價指數#	+ 0.3%	+ 1.1%

註：R代表修訂數據 #代表增長年率