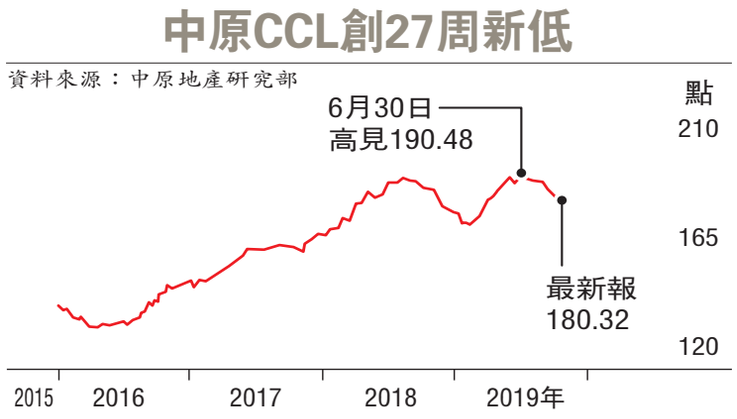
放寬按保 嘉湖連沽9伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新一份施政報告公佈後，樓市交投明顯加快。中原地產伍耀祖表示，天水圍藍籌屋苑嘉湖山莊大部分放盤符合最新承造八成按揭或九成按揭的條件，受惠政府放寬按揭保險門檻，自施政報告公佈後屋苑已連錄9宗成交，相比上半月14宗成交明顯反彈。回看施政報告前的樓市，可謂一片「風聲鶴唳」，最新公佈的中原城市領先指數CCL報180.32點，創27周新低，按周跌0.37%。

祥益地產謝利官表示，政府放寬首置人士按保上限，即時刺激買家入市意慾，嘉湖山莊1期樂湖居錄得一宗區外首置客「即睇即買」成交個案，成交單位為2座低層H室，實用面積552方呎，三房兩廳，獲區外首置客垂青，雖然業主臨場反價5萬元，但買家仍決定追價以580萬元購入上址作自住之用，實用呎價為10,507元，屬市場價。原業主於2014年以約320萬元購入單位，是次轉手賬面獲利約260萬元或81%。

沙田河畔花園亦有兩房業主於施政報告出台後反價並售出單位，中原地產杜文俊指，成交單位為河畔花園A座高層08室，實用面積242方呎，2房間隔，原業主最初叫價498萬元，早前減價13萬元至485萬元，但施政報告出台後反價5萬元以490萬元售出，實用呎價20,248元。原業主2013年底以288萬元購入單位，賬面賺202萬元或70%。

■嘉湖山莊樂湖居近日錄得區外首置客「即睇即買」成交個案。 資料圖片



樓價影響料下月初反映

雖然最近準買家入市步伐加快，然而回顧施政報告發表前，樓市正被多項負面消息籠罩，除中美貿易戰外，本地政治事件亦持續影響買家入市意慾，導致樓價持續下滑。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，最新CCL報180.32點，創27周新低，按周跌0.37%。美聯樓價指數最新報167.57點，亦按周下跌約0.27%。施政報告公佈後，相關影響會在11月上旬公佈的CCL才開始反映。

中原指出，樓價調整持續，已由今年高位下跌5.3%，預料由最終調整幅度約一成，將重回今年初水平，即將170點左右。

周末睇樓量飆逾兩成

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新一份施政報告放寬高成數按揭限制，二手交投應聲彈起，吸引大批未入市的準買家四出睇樓。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，十大屋苑本周末及周日睇樓量錄得525組預約，較對上一周急升100組或23.5%，屬5個月新高。本周政府公佈新一份施政報告，於房屋方面的着墨明顯較往年多，包括提高按揭保險的樓價上限，二手市場600萬元至1,000萬元單位特別受惠，正面消息刺激買家睇樓意慾，不少準買家怕遲買更貴，紛紛加快入市步伐，料本周末二手交投相當熱鬧。

愛海頌原價加推88伙下周賣

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新一份施政報告公佈放寬現樓按保措施後，群盤齊推。長實旗下長沙灣愛海頌昨原價加推88伙，折實平均呎價17,400元，490方呎兩房折實入場724.9萬元，最快下周次輪銷售，而首輪未售餘貨已加價約1%至2%，下周一生效。

長實助理首席經理（營業）何家欣指，愛海頌昨日加推88伙，包括63伙兩房及25伙三房戶，首推5A座單邊三房戶，即供折實價724.9萬至1,670.8萬元，折實呎價14,397至21,671元，折實平均呎價17,400元，屬原價加推，該批單位今日起接受登記，最快下周發售，不排除有機會推出單位招標。她又指，愛海頌前晚已更新價單，未售餘貨已加價約1%至2%，新價將於下周一生效，未來仍有加價空間。

她稱，愛海頌前日推售首輪218伙，已沽113伙，65%買家選用即供付款，相信與施政報告措施有關，今次買家選用建築期付款比例亦不少，預期未來成交續有買家採用建築期付款。60%客源來自九龍，以家庭客為主，新界佔30%，10%來自港島，部分屬長線投資者。

白石角朗濤再推74伙

另一邊廂，鷹君集團旗下樓花期約9個月的白石角朗濤加推74伙，包括41伙標準戶及33伙特色戶，實用367方呎至1,233方呎，價單定價813萬至3,117.8萬元，價單呎價18,954至29,343元，維持即供最高21%折扣，折實價642.3萬至2,463.1萬元，折實平均呎價17,096元，較7月首張價單折實平均呎價13,567元高約26%，個別同座同層同面積單位實際加幅約18%。

■何家欣(右)稱愛海頌首批餘貨已加價。

以該盤建築期付款基本最高折扣19.5%計，建築期折實樓價平過800萬元單位佔17伙，按新按保計劃下，買家於現樓申請按揭時可望承造九成按揭。至於建築期折實樓價1,000萬元以下則有57伙，明年現樓時可申請八成按揭。

龍譽推「先住後付」優惠

已入伙新盤續推長成交付款期吸客。保利置業（香港）市場銷售部主管高藹華表示，旗下已入伙啟德龍譽為三房及四房買家新設1,440天現金優惠付款計劃，簽臨約時先付樓價5%，60天後再支付5%，即可享「先住後付」優惠，亦需支付樓價5%許可費用。她又指，施政報告後龍譽錄4宗成交，其中2間成交價為784.9萬元及792.74萬元，最高可借九成按揭。該盤已售出814伙，套現逾90億元，尚餘116伙待售，約20伙為一房及兩房戶，樓價1,000萬元以下。

此外，新鴻基地產旗下馬鞍山雲海別墅昨日上載售樓書，提供67座洋房，實用面積由2,146方呎至3,804方呎。

會德豐大埔申建1602伙 私宅佔六成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）會德豐旗下大埔洞梓地皮現時劃為「綠化地帶」，發展商剛向城規會申請發展公私營住宅，提供1,602伙。不過，相較政府近期一直提倡的70%公營單位、30%私營單位，會德豐今次顯然更側重於私人住宅單位，在呈交的新方案中，公營房屋提供約600伙，僅佔單位比例約37%，而私人住宅單位提供1,002伙，佔比例高達63%。

17年擬建逾千伙公營房屋

政府近日宣佈施政報告，當中包括引用《收回土地條例》回收棕地、以及推展土地共享先導計劃等，特別提到收地後會全數用作公營房屋，並要求土地共享先導計劃新增樓面要有七成用作公營房屋，餘下三成才做私人住宅。會德豐於施政報告後，隨即就大埔洞梓地皮入紙城規會申請公私營住宅發展，但比例上顯然與政府倡議的不同。

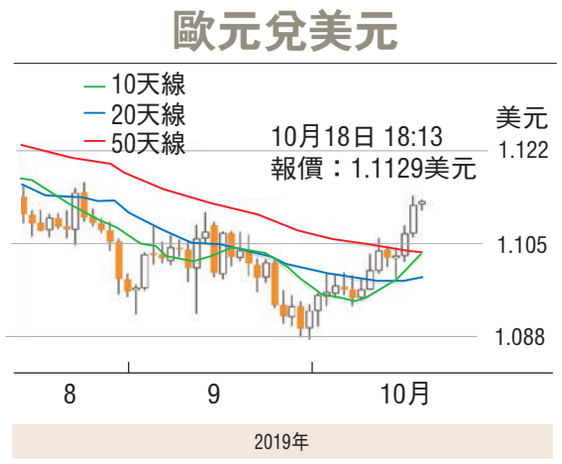
翻查資料，發展商原來曾於2017年申請項目作公私營發展（後來已撤回），當時申請提供1,700伙，公營房屋有1,005伙（佔比例約59%），695伙（佔比例約41%）作私人住宅。而今天的新方案，單位數量微縮5.7%至1,602伙，公私營單位比例則完全與之前倒轉，公營房屋大幅減少至600伙，私人住宅則增加至1,002伙。

雖然未符合政府新的房屋政策方向，但發展商依舊以此作為申請理由。申請人於申請文件中指出，項目符合政府改劃土地以增加房屋供應的政策，特別是2014年至2017年間有7幢綠化地帶土地被改劃，並提供了40%房屋供應予政府，與政府推動房屋供應的政策相符，並能有效杜絕申請地點內的不良用途及其相關的環境問題。整份申請文件未有提及最新的施政報告內容。

中美下月簽貿易協議機會大

任籌帷幄

任曉平
光大新鴻基外匯策略師



上周題為「避險情緒降溫 改變貨幣走向」的文章成功抓着了英鎊、人民幣等的升勢。本星期美元大幅回落，人民幣、英鎊、歐元、澳元，紐元和加元無一不升。市場有傳中方在簽協議前希望再一次會談，甚至要求美方先取消12月15日加稅。那麼在11月17日是否又會談崩？預期中美雙方今次是認真的去簽一個首階段協議(也許這協議就是最終協議也不出為奇)。

美國陷內政困局

現時美國內政困局，總統特朗普受彈劾纏身，經濟數據開始出現鬆動，尤其是在製造業，零售銷售也有所放緩。Repo-Market的震盪導致美聯儲重新擴大資產負債表。市場預期月底減息的機會仍有82%。

中美開完會後，有傳中方要求在簽協議前要再多一輪談判，最近曝光了中方希望取消12月15日的關稅。美國財長姆努欽對記者表示如果沒有簽成協議，美國將會在12月15日開徵關稅。看似談判又再次失敗。那麼最終如何? 當然什麼都可以發生，但從各種跡象，最終能簽成協議的機會十分大。

美國民主黨將在2月份選出候選人，所以基本上要麼2月份前和中國簽好協議，不然美國總統將要和民主黨候選人周旋。那麼候選人是誰呢? 拜登? 華倫? 彭博?如果是華倫，預期特朗普的勝算大，因為華爾街表明不喜歡華倫，拜登或彭博都是中國的好朋友，所以如果特朗普希望將和中國簽貿易協議成為他的政績就越快簽越好。12月15日的關稅項目關乎到美國的消費品，當時特朗普要求開徵的時候，只有白宮貿易顧問納瓦羅支持，財長姆努欽及貿易代表萊特希澤均反對。所以可見美國並不是十分樂於去加這個關稅。

歐元或上試1.1250

所以在簽得到協議下，美國將會取消12月的關稅。由於中美雙方都釋出大量善意和行動，預期雙方都是朝今次能簽成協議方向走。市場避險情緒降溫。美元將有所回調，預期歐元有機會上試1.1250。澳元有望未來數月上試0.7。美元兌人民幣有機會下試.6.96-0.7。

申請酒牌續期公告

美登利 – 青衣城店

現特通告：黎泳寶其地址為新界青衣青敬路33號青衣城地下G24及G25號舖，現向酒牌局申請位於新界青衣青敬路33號青衣城地下G24及G25號舖美登利 – 青衣城店的酒牌續期。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2019年10月19日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

MIDORI - MARITIME SQUARE SHOP

Notice is hereby given that Lai Wing Po of Shop Units. G24 & G25, Ground Floor, Maritime Square, 33 Tsing King Road, Tsing Yi, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Midori - Maritime Square Shop situated at Shop Units. G24 & G25, Ground Floor, Maritime Square, 33 Tsing King Road, Tsing Yi, New Territories. 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., Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 19th October 2019

多元資產佈局策略伺機而動

投資攻略

今年以來，全球金融市場受到地緣政治影響，市場震盪增加。近期仍有風險事件，中美雙方將於10月中重啟貿易談判，而10月底英國亦面臨脫歐期限將至的挑戰。面對波動加劇的投資環境，聯博投信建議投資人可採取多元資產投資策略，增加投資組合的多元性及靈活度，以提升因應波動的防禦能力，並掌握各類資產輪動的投資契機。 ■聯博投信

聯博投信表示，有別於傳統投資單一資產的方式，多元資產結合股票、債券與另類資產，透過分散配置，可強化風險調整後的報酬。從歷史數據來看，2009年9月至2019年9月的10年區間為例，MSCIAC世界指數的10年年化波動度為13.2%，單月正報酬機率為63%；但若採股票60%、債券40%的資產配置，10年年化波動度下降至7.9%，而單月正報酬機率則推升至65%。因此，若了解多元資產投資策略的本質，投資者較能在波動環境下，抵禦短期事件紛擾，掌握長線投資趨勢。

廣角佈局全球市場

首先，廣角佈局全球，網羅各類資產輪動契機。市場上沒有絕對的贏家，舉例來說，2017年股市全線上漲，主要市場大多數有兩位數的回報率；然而，2018年全球受政經事件影響，股市表現由升轉跌，反而是投資級債券維持正回報。「雞蛋不放在同一個籃子裡」，多元資產投資策略結合具有吸引力的各類資產與投資區域，投資組合囊括股票、債券、ETF或衍生性金融商品等各類資產，投資範圍擴及歐美日等成熟國家外，可適時參與新興國家成長動能，在分散風險的同時，不漏接潛在的投資機會。

股債資產靈活配置

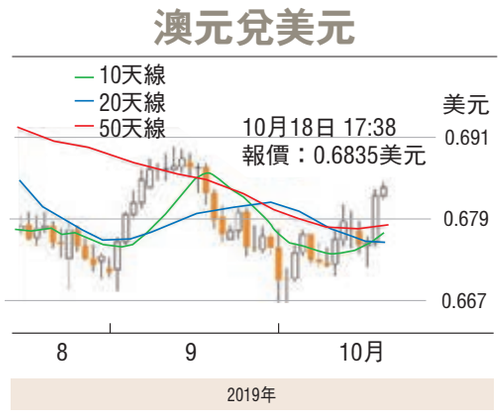
其次，從各類資產中，尋找具潛力的收益來源。多元資產投資策略將傳統單一資產的收益來源範圍再擴充，不僅是債券孳息、股息收入，還包含房貸證券、選擇權權利金或是個別資產潛在的資本利得，讓投資者一次掌握收益與成長動能。其三，動態資產配置，風險控管更全面。依據過往經驗，各類資產在不同市況下表現不一，因此專業經理公司對於投資組合的風險管理能力就格外重要。

展望後市，動盪的市場環境下，機會與風險往往共同存在，與其隨着市場訊息過度悲觀，不妨以多元資產投資策略，直接幫整體投資進行靈活的股債資產配置，發揮攻守兼具的特性，參與下一波景氣輪動的投資契機。

失業率回落 澳元擴大升幅

金匯動向

馮強



澳元本周三在67.25美仙附近獲得較大支持，周四迅速擴大升幅，重上68美仙水平，本周尾段曾向上逼近68.50美仙附近1個月高位。澳洲央行本周二公佈的10月份會議記錄顯示央行政策立場偏向寬鬆，澳元匯價本周早段走勢偏弱，不過澳洲統計局本周四公佈9月份新增1.47萬個就業職位，並將8月份新增就業人數上修至3.71萬人，同時9月份失業率又回落至5.2%水平，數據降低市場對澳洲央行進一步減息的預期，帶動澳元反彈。

一旦CPI向好 或企穩0.7

另一方面，澳洲8月份零售銷售按月上升0.4%，較7月份的增長停滯表現明顯改善，加上澳洲第3季的就業數據好於第2季表現，澳洲央行行長Philip Lowe本周四的發言已淡化出現負利率的機會，反映央行現階段沒有進一步減息傾向，預期澳洲央行11月5日政策會議將維持利率不變，而11月8日公佈的11月版貨幣政策聲明亦可能與8月版的聲明大致接近。隨着澳元過去10周均守穩位於66.70至66.80美仙之間的重大支持區，若果澳洲統計局本月30日公佈的第3季消費者物價指數(CPI)年率一旦高於第2季的1.6%水平，則澳元將有機會再次企穩70美仙水平之上。

繼美國製造業連續兩個月萎縮，本周三公佈的美國9月份零售銷售亦呈現負增長，美國白宮經濟顧問庫德洛隨即在周四呼籲美國聯儲局繼續減息，預示美國第4季經濟有進一步轉壞風險，不排除聯儲局明年首季便要迅速擴大其每月600億美元的購債規模，對美元走勢構成負面。

美元指數失守97風險增

雖然美國本周五將開始對來自歐盟的75億美元商品加徵關稅，不過該消息早被市場消化，而歐元匯價10月上旬在1.09美元水平作好整固後，已於本周迅速擴大升幅至1.11美元水平，對美元指數構成下行壓力，連帶商品貨幣亦顯着受惠美元的偏弱表現。現時市場焦點正落在本周六英國下議院能否通過英國首相約翰遜與歐盟剛達成的新脫歐協議，若果協議獲得通過，則歐元與英鎊的升幅有望擴大，美元指數將有失守97水平的危險，該因素將有助澳元擴大升幅，並向上衝破近兩個半月以來位於0.6890至0.6900美元之間的主要阻力位。預料澳元將反覆走高至0.6950美元水平。

周四紐約12月期金收報1,498.30美元，較上日升4.30美元。現貨金價周四受制1,497美元水平，周五表現偏軟，一度回落至1,485美元水平。市場觀望英國下議院能否通過新的脫歐協議之際，投資者對過於擴大金價波幅抱有戒心，現貨金價本周依然未能擺脫1,475至1,500美元之間的活動範圍。但美國聯儲局政策偏向寬鬆，美元指數轉弱，有助金價反覆上行，預料現貨金價將反覆重上1,500美元水平。