

樓市轉旺 新盤周六622伙火併

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府放寬按揭保價上限，又預期美國聯儲局減息，帶動10月下旬樓市交投轉旺，發展商趁市旺爭相推盤，令旺勢伸延至11月，本周末至少有5個新盤合共發售622伙，其中187伙以招標形式發售。



本周末新盤推售資料

樓盤	公開發售單位 (伙)	招標單位 (伙)
長沙灣愛海頌	112	64
大埔天鑽	259	123
筲箕灣One Eighty	53	-
北角君譽峰	10	-
上水高爾夫·御苑	1	-

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

◀何家欣(右)指，愛海頌本月中開售迄今累沽198伙，套現19.6億元。

因應施政報告後更多買家採用建築期付款，長實地產與建局合作長沙灣愛海頌新增「2%建築期上會易付款優惠」（原本建築期折扣為0.5%），即折扣優惠增加1.5%搶客。長實助理首席經理（營業）何家欣表示，愛海頌本月中開售迄今累沽198伙、套現19.6億元，當中約26%買家選用建築期付款；選用建築期付款，買家最高獲20%直減折扣，而即供付款維持最高22%直減折扣。

愛海頌增建期優惠

她又指，愛海頌前晚原價加推5號價單合共88伙，當中包括樓盤最細面積474方呎兩房戶，折實入場費758.4萬元，整批88伙的折實平均呎價17,521元。該盤落

實於本周末以先到先得方式推售112伙，另外64伙3房單位則以招標形式發售。

中國海外旗下大埔天鑽亦落實於本周末發售382伙，其中259伙公開發售，早上10時報到隨即抽籤安排揀樓次序，另外123伙以招標形式發售。

恒地旗下上水高爾夫·御苑有買家撻訂離場，據樓盤成交紀錄冊顯示，該盤第7座2樓D室，原於去年6月以665.66萬元售出，並已簽署正式買賣合約，惟買家新近取消交易，估計遭發展商沒收5%訂金涉逾33萬元。恒地已安排該單位於本周末重售。

明翹匯收5854票

另一方面，佳明集團於青衣明翹匯昨日

截票，消息指，累收5,854票，以明日公開發售375伙計，超額登記14.6倍，該盤明日另推出13伙以招標發售。

新地旗下馬鞍山雲海別墅新推3幢別墅招標出售，分別來自Jasmine Avenue 9號、10號、11號別墅，實用面積同為2,151方呎，首階段招標期為11月4日至5日，其後採每日招標形式銷售。招標文件顯示，該3幢別墅每月管理費為9,606元，以實用面積計算，每方呎管理費約4.47元。

名鑄複式呎價5.5萬

新盤成交方面，新世界於尖沙咀名鑄昨日以招標形式沽出63樓及65樓G室複式單位，採三套房間隔，另設儲物房，實用面積

為1,974方呎，成交價高達1.088億元，呎價55,117元，該盤所有複式戶已全數售罄。據悉，買家被新世界全新推出的董事長1440付款計劃所吸引而入市，單位可俯瞰維港煙花海景，物業基座為K11商場及尖沙咀凱悅酒店，鄰近集團最近開幕的K11 MUSEA，一直不乏追捧。名鑄於本年度合共沽出6伙特色戶，套現7.14億元。

新世界為旗下現樓推出董事長1440付款計劃後，名鑄、柏蔚山及傲龍三個樓盤沽逾56伙大宅，合共套現逾28億元，平均每戶成交價均近半億元，反映此計劃極受市場歡迎。

香港興業旗下愉景灣意堤昨以565.8萬元售出第6座17樓F室，單位實用面積350方呎，開放式戶，呎價1.61萬元。

太古中層1720萬易手

香港文匯報訊 受惠按保放寬，樓市氣氛轉旺，長線投資客亦紛紛出手。美聯物業龔彥峰表示，該行剛連環促成太古城的連租約單位，其中一個897呎呎戶以約1,720萬元易手，2009年貨轉手升值逾倍。剛成交的太古城為雅連閣中層C室連租約單位，實用面積約為897方呎，建築面積約為983方呎，為三房連套房間格，以約1,720萬元成交，折合實用呎價約為19,175元，建築呎價約為17,497元。

至於促成的另一宗連租約戶為太古城夏宮閣中層B室，實用面積約為580方呎，建築面積約為675方呎，為兩房間格，以約1,168萬元意頭價成交，折合實用呎價約為20,138元，建築呎價約為17,304元。原業主於2007年11月以約415萬元購入上述物業，是次轉手賬面獲利約753萬元，物業升值約181%。

雲西街地舖蝕530萬沽

香港文匯報訊（記者 黎梓田）多處商店遭到暴力破壞，商場市場陷入低谷，而近日更連錄蝕讓及劈價成交。市場消息指，灣仔雲西街有地舖劈價近三成，以1,300萬元成交，原業主蝕530萬元；而筲箕灣工廠街同樣錄得蝕讓，有街舖以510萬元沽出，較930萬元的買入價相比，業主蝕蝕近五成。

市場消息指，灣仔雲西街錄得3A地下2號舖蝕讓，租客為Artista Perfetto Coffee Shop，建築面積400方呎，於反修例風波前叫價1,850萬元，但近日卻以1,300萬元沽出，減幅達29.7%。該舖月租4萬元，成交價計回報率3.6厘。據悉，原業主於2012年3月以1,830萬元買入，持貨7年賬面蝕530萬元或29%。盛滙商舖基金創辦人李根興表示，上址屬於銅鑼灣及灣仔之間的最靜位置，「除非博收購，否則好危險」，而1,300萬元亦算市價。

市場消息亦指，筲箕灣工廠街30號莊士軒地下3號舖，租客為花店，建築面積約120方呎，近日以510萬元易手。據悉，原業主2013年1月31日以930萬元買入，蝕蝕約45%。

另市場消息指，土瓜灣馬頭圍道123號舖錄得大幅劈價放售，建築面積1,040方呎，租客為燒臘餐廳，原業主叫價3,200萬元，最新減至2,450萬成交，減價750萬元或23.4%。

仲行：納米樓醞釀劈價潮

香港文匯報訊（記者 黎梓田）政府放寬按揭保險，有財力的準買家自然可透過此政策，用同一筆首期買一家面積大一點的單位。過去數年被市場寵着的納米樓可能失寵了。仲量聯行昨天公佈的《住宅銷售報告》指出，買家在二手市場有更多選擇，或影響新盤定價，而發展商將減少興建納米樓。事實上，大埔嵐山及紅磡環海，東岸各有納米樓以低市價成交或減價放售，似乎正醞釀一股納米樓劈價潮。

仲行表示，施政報告其中一項房屋措施，

為將首置客的可申請物業按揭成數放寬至九成，而相關樓價上限亦由現時的400萬元提升至800萬元，以協助首置客「上車」。此外，對於首置和換樓人士來說，申請最高八成按揭貸款的樓價上限均由600萬元升至1,000萬元。放寬按揭成數將大大降低買家需支付的首期金額，有助首置人士轉投二手市場。過往首置買家因未能支付首期，只好選購發展商提供額外貸款的一手樓。然而，隨着按揭上限放寬，更多買家或將轉投選擇更多、價格相對較低的二手樓市。

仲量聯行資本市場部資深董事莫凱傑表示，政府放寬按揭上限將為首置客提供更多購買選擇，以及增強其購買力。因此，相信發展商的焦點將由興建「納米樓」轉向其他住宅物業類別，預期納米樓新供應最快於2022年起減少。

嵐山低市價10%成交

仲量聯行研究部資深董事鍾楚如指出，過往首置入市置業的選擇極有限，造就納米樓相對吸引。然而，現時他們需要負擔的首期金額調低，讓這批買家可在二、三手市場購買面積較大的單位。由於買家有能力購買二手物業，相信新盤的溢價將會降低，這意味

發展商的新盤訂價將要更具競爭力。

納米樓「始祖」之一的大埔嵐山，個別開放式放盤的叫價已有下調跡象。消息指，屋苑7座低層A室近期低市價易手，面積181方呎，屬開放式，原業主因急套現故以318萬元低市價易手，較市價350萬元至360萬元低逾一成。

另外，紅磡「劏房之城」環海，東岸亦有業主主動下調叫價，幅度介乎4%至7%，例如241方呎的中層E室，原叫價560萬元，現最新叫價為520萬元，減幅7.1%。世紀21領先置業陳遠禮表示，環海、東岸的放盤業主態度放軟，傾價時一般願減3%至5%，佔整體放盤約7至8成。

美元料靠穩 利新興市場債券



澳元本月初持穩68.10美仙水平後偏強，周三曾走高至68.75美仙水平1周高位。澳洲統計局本週三公佈第3季消費者物價指數按年上升1.7%，升幅高於次季的1.6%以及首季的1.3%，雖然通脹率仍低於澳洲央行2%至3%的目標範圍，但數據顯示通脹水平有緩慢回升傾向，加上澳洲8月份與9月份的就業數據表現穩健，而9月份失業率更回落至5.2%水平，預期澳洲央行下周二會議將維持政策不變。

另一方面，澳洲央行行長Philip Lowe周三的發言表示有需要時將作出進一步寬鬆行動，不過卻認為今年的3次減息正協助經濟增長，並指出低利率的負面影響，反映央行對推行負利率抱有戒心。隨着澳洲通脹率的下行風險逐漸下降，投資者將關注澳洲央行會否在下周五公佈的11月份貨幣政策聲明中把通脹的預測維持不變，該因素將減輕澳元的下行壓力。

美匯連日偏軟利澳元

美國聯儲局周三晚公佈議息結果之際，美元指數連日偏軟，澳元本週三有企穩0.68美元水平傾向，並大部分時間窄幅徘徊0.6850至0.6875美元之間。若果聯儲局的政策立場一旦較市場偏鴿，則不排除澳元有機會向上挑戰過去3個月以來位於0.6880至0.6900美元之間的主要阻力區。預料澳元將反覆走高至0.6950美元水平。

周二紐約12月期金收報1,490.70美元，較上日下跌5.10美元。現貨金價周二在1,483美元附近獲得較大支持，周三曾一度向上逼近1,495美元水平。美元指數本週二受制97.92水平後走勢偏軟，若果聯儲局周三晚的會議結果依然未能帶動美元指數回升至98水平，則預料現貨金價將反覆重上1,500美元水平。

金匯錦囊

澳元：澳元將反覆走高至0.6950美元水平。
金價：現貨金價將反覆重上1,500美元水平。

通脹下行壓力減退 澳元上衝



中美貿易爭端降溫令新興市場債券受惠，近期呈現升勢，並跑贏成熟市場債券。我們認為下列因素可為新興市場債券帶來進一步支持：聯儲局可能於本周減息，美元有望靠穩；新興市場經濟增長回升；以及中美貿易戰暫停。我們看好部分新興市場債券，因其具備收益潛力。然而，由於短期內貿易談判可能波折重重，我們對承受較大中國相關風險的新興市場股票維持中性觀點。

貝萊德智庫

全球央行政策立場趨於溫和，導致利率下跌及債券價格上升，定息收益資產的收益普遍維持在歷史區間低位附近。圖表顯示在核心國家政府債券收益率下跌及收益率息差收窄的情況下，新興市場債券收益率跌勢尤其明顯。年初至今，以美元計價為主的硬貨幣新興市場債券，以及以新興市場當地貨幣計價的新興市場債券（一般稱為當地貨幣債券），均取得強勁回報。硬貨幣債券表現領先，主要由於美國國庫券表現強勁，

但儘管如此，由於我們預測美元未來將窄幅徘徊，加上多個新興市場通脹溫和，有望推出寬鬆貨幣措施，因此我們較為看好在2019年餘下時間上升空間較大的當地貨幣債券市場。

當地貨幣升勢有望延續

聯儲局政策立場趨於溫和，有助新興市場當地貨幣兌美元匯價回升，短期內升勢有望延續。我們預期聯儲局將於本周減息，明年亦可繼續減息步伐，以防禦經濟全面放緩。我們認

為近期聯儲局向貨幣市場注入流動性，亦有助壓低美元及利率。支持我們看好當地貨幣債券市場的其他因素亦絲毫未變。製造業放緩拖累新興市場經濟增長，但全球經濟消費層面至今仍大致穩健。

我們認為新興市場經濟大幅放緩或衰退的風險有限，若出現衰退可能拖累新興市場貨幣下跌；國際貨幣基金組織預期新興市場在2020年會推動全球經濟增長復甦。我們亦認為多個新興市場國家的央行有進一步減息的空間，包括印尼、印度、巴西及墨西哥，其中一個原因是新興市場通脹壓力下行機會較大。

新興市場當地貨幣債券方面，我們看好與中國沒有直接關聯的國家，因貿易緊張局勢持續，可能導致中國經濟增長進一步減速。我們認為巴西及墨西哥等拉丁美洲國家，以及印度等不受中美緊張局勢直接影響的國家，均存在投資機會。由於中國相關國家在新興市場指數中佔較大比重，因此我們採取較審慎的觀點，對新興市場

股票整體上持中性態度。

關注貿易摩擦未來發展

我們認為保護主義浪潮導致全球貿易緊張局勢升溫，在未來仍是影響經濟活動及金融市場的主要因素。我們的研究顯示貿易不明朗因素大幅增加，在過往會引發股票市場出現避險情緒，導致對成熟市場國家主權債券的需求上升。我們發現貿易不明朗因素對亞洲大部分經濟體的影響較大，因這些國家承受的中國相關風險較高。

我們的新興市場觀點面對的風險包括美元明顯轉強，但這並非我們的的基本預測情況。我們認為美元步入2020年有望維持窄幅徘徊，但在2020年稍後時間存在升值風險，因市場對聯儲局減息的預期仍然過高。重大地緣政治事件對新興市場持續構成風險。至今為止，土耳其及中東衝突以及阿根廷經濟危機尚未蔓延至更廣泛的新興市場，但視乎局勢發展情況，事態可能迅速出現變化。

美聯儲降息利好淡化 靜候習特會

金匯出擊 英皇金融集團 黃楚淇

美元本週早段窄幅波動，投資者在等待美國聯邦儲備理事會(FED)周三晚的議息結果，市場人士基本已經完全消化了降息預期。另外，市場擔心中美第一階段貿易協議的簽訂可能推遲。這場貿易爭端獲得部分解決的樂觀情緒略為轉淡，此前美國政府一名官員表示，美國和中國之間的臨時貿易協議可能無法如預期的那樣於下個月在智利簽署，但這並不意味著協議破裂。一位美國消息人士證實，11月17日是習特會的暫定日期，但特朗普政府官員警告稱，文本可能無法及時完成。

澳洲下周降息機會甚微

澳元兌美元周三持穩，澳洲通脹數據符合預期，促使投資者幾乎完全排除了央行下周降息的可能性。澳洲統計局周三公佈數據顯示，第三季消費者物價指數(CPI)較

上年同期上漲1.7%，符合預估。澳洲央行更青睞的指標之一CPI截尾均值較上年同期上漲1.6%。最近這個季度並沒有意外遜於預期的經濟數據，使得利率期貨市場反映的11月5日澳洲央行會議降息的機率降至只有4%，12月採取行動的機率降至30%。明年2月採取行動的機率也有下降，目前為56%，市場目前認為澳洲利率不會降至0.5%下方。

澳元兌美元走勢，技術圖表所見，RSI及隨機指數在接近超買區域有初步回落跡象，而匯價又正再度上攻9月高位0.6895，上週初已曾上探此區未果，故若今趨仍未可作出突破，則將加大澳元的回吐壓力。以自本月初起的累計漲幅計算，38.2%的調整水平為0.6800，擴展至50%及61.8%的調整幅度則分別看至0.6775及0.6750水平。關鍵支持將看至本月初低位0.6670水平。阻力位將繼續留意上週初以來亦未能突破的0.6895，下一級看至250天平均線0.7005水平。

今日重要經濟數據公佈

07:50	日本	9月工業生產月率初值，預測，前值-1.2%
		9月工業生產年率初值，預測，前值-2.0%
08:00	新西蘭	10月NBZ商業展望指，前值53.5
		10月NBZ商業活動指數，前值-1.8
08:01	英國	10月GFK消費者信心指數，預測負13，前值負12
08:30	澳洲	第三季出口價格，前值3.8%
		第三季進口價格，前值0.9%
09:00	中國	10月官方非製造業PMI，前值53.7
		10月官方製造業PMI，前值49.8
		10月綜合PMI，前值53.1
13:00	日本	10月消費者的信心指數，前值35.6
15:45	法國	10月HICP年率，預測1.1%，前值1.1%
18:00	意大利	10月CPI月率初值，前值-0.6%
		10月CPI年率初值，前值0.3%
	歐元區	第三季GDP首次估值季率，預測0.1%，前值0.2%
		第三季GDP首次估值年率，預測1.1%，前值1.2%
		9月失業率，預測7.4%，前值7.4%
19:00	意大利	10月GDP季率初值，預測持平，前值0.1%
		10月GDP年率初值，預測+0.2%，前值-0.1%
20:30	美國	一周初請失業金人數(10月26日當周)，預測21.5萬人，前值21.2萬人
		續請失業金人數(10月19日當周)，預測168.3萬人，前值168.2萬人
	加拿大	8月GDP月率，預測0.2%，前值0.0%持平
21:45	美國	10月芝加哥PMI，預測48.0，前值47.1