

# 長假期效應 美聯十大屋苑成交僅4宗

香港文匯報訊（記者 蔡競文）剛過去的周日適逢冬至，加上緊接聖誕及元旦假期將至，買家入市意慾薄弱，令剛過去的周末及周日二手市場成交繼續在低單位數徘徊。四大代理行的統計顯示，市場兩日只錄得3至4宗成交。有代理指，樓市臨近年尾交投偏靜，買賣雙方持續拉鋸，相信農曆新年後交投才活躍，或會出現小陽春。



代理分析指儘管市場負面情緒逐步消化，惟臨年底，放盤業主普遍觀察後市，未肯貿然大幅落價，導致買賣交投未見突破。資料圖片

美聯物業分行統計，剛過去周末及周日(21日至22日)十大二手藍籌屋苑錄得4宗成交，按周跌33.3%，並連續7個周末錄得單位數水平。至於按十大屋苑計算，過去兩日則錄6宗買賣，按周亦跌50%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，昨日適逢冬至，緊接聖誕及元旦將至，儘管市場負面情緒逐步消化，惟臨年底，放盤業主普遍觀察後市，未肯貿然大幅落價，導致買賣交投未見突破。

## 購買力續累積 年後或現小陽春

統計兩日十大屋苑錄得3宗成交的中原地產，該行亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，十大屋苑中只有港島區錄得3宗成交，九龍及新界區全數擲蛋。周日適逢冬至，睇樓客忙於與家人團聚，暫時擱置睇樓活動，加上市場未有進一步利好消息，買家未有動靜。他相信臨近年尾交投偏靜，買賣雙方持續拉鋸，相信農曆新年後交投才活躍，或會出現小陽春。布少明亦認為，市場購買力持續累積，一旦再有全新大盤應市登場，可望刺激大市交投氣氛上揚，二手成交

料觸底回升。

## 利嘉閣兩日3宗成交 按揭後新低

利嘉閣地產總裁廖偉強也表示，雖然中美貿易戰已達成首階段協議、股票市場向好，但由於本港的社會事件尚未完全平息，不少資金仍抱觀望態度，加上聖誕及新年節日氣氛影響，二手市場買賣意慾薄弱。廖氏補充，新盤推出暫未為二手市場帶來刺激，預期要待長假期結束後，市場購買力才有望釋放。該行十大指標屋苑兩日累錄3宗成交，按周減少1宗，除連續7個周末錄得單位數外，亦為自10月中施政報告放寬按揭後的11周新低。

同樣於剛過去的周末日十大指標屋苑只錄3宗成交的港置行政總裁李志成則指出，隨着上上周長遠房屋策略督導委員會公佈未來十年公私營房屋總供應目標將下調至43萬伙，加上節日因素，不少二手業主傾向觀望後市發展，叫價較為強硬，甚至選擇封盤。同時，各區新盤於年尾以貼市價搶客，預計有意入市的買家將轉投一手市場，而有意放盤的二手業主或需增加讓幅吸客。

# 社會動盪 今年樓市成交料見3年新低

香港文匯報訊（記者 蔡競文）今年樓市受到中美貿易戰影響致使環球經濟放緩、香港本地暴力示威活動引致社會動盪等拖累，最新樓市統計顯示，今年樓宇買賣合約登記全年錄約75,000宗及6,915億元，按年跌約5%及6.7%，有機會齊減至2016年73,004宗及5,328.1億元後3年低位。

## 12月成交宗數按月料跌逾43%

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，截至12月18日，12月份樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄2,545宗及212.59億元。料全月錄3,800宗及340億元，按月跌43.3%及44.7%。11月二手成交明顯轉淡，加上發展商暫停新盤開售，以致12月份整體登記數字顯著下跌，低於9月份4,090宗，為今年新低。金額亦有機會為2016年3月份216.53億元後近4年按月新低。全年方面，料錄約75,000宗及6,915億元，按年跌約5%及6.7%，有機會為2016年73,004宗及5,328.1億元後3年新低。

## 全年新盤成交宗數料見2萬伙

一手方面，12月暫時錄397宗，總值54.3億元。預期整月約有700宗及85.0億元，按月下跌66.5%及56.8%。估計宗數是為2018年12月386宗後的12個月新低，金額是2016年3月74億元後的45個月新低。全年方面，估計2019年約20,740宗及2,225億元，按年上升34.2%及下跌1.4%。宗數高達2萬宗水平，是2004年26,885宗後的15年新高。

12月份最高登記宗數的新盤是青衣明翠匯，暫79宗及4.91億元。其次為屯門恒太·瓏瓏灣，暫錄59宗及3.09億元。元朗山水盈及元朗峻巒2B期PARK YOHO Napoli，同樣暫錄30宗，分別總值3.41億元及3.25億元。

二手方面，12月暫時錄1,519宗，總值126億元。預測整月登記約2,300宗及200億元，按月下跌31.3%及24.6%。估計宗數及金額是自2019年9月的1,970宗及154.8億元之後，同屬3個月新低。顯示11月間社會氣氛不穩，打擊市民的買樓意慾，影響二手成交減少。全年方面，預測2019年約35,880宗及3,150億元，將按年下跌7.5%及4.2%。二手宗數將為2016年34,657宗後的3年新低。

## 中渝置地斥資18億參與英重建項目

香港文匯報訊 中渝置地(1224)昨宣佈落實投資1.82億英鎊(約18.45億港元)參與倫敦Whiteleys改造及重建項目。據悉，工地前期工程正在順利進行，預計於2019年底完成拆卸階段。項目預計於2023年完成。Whiteleys前身是購物中心，現時由Meyer Bergman全資擁有。中渝置地

副主席兼執行董事黃志強昨表示，重建Whiteleys是項極具吸引力的商業建議，除了能修復標誌性的歷史遺產，將住宅、零售、酒店用途獨一無二地融合起來，更可在被低估的市中心黃金地段大幅提升資本和租金價值，很高興能夠參與此項目。他續稱，中渝置地自2017年初起建

立全球物業組合，現時於英國、澳洲、香港及內地均有投資及發展項目。相信公司投資倫敦Whiteleys的改造及重建項目，將進一步豐富集團在英國的物業組合。

## 黃金地段 樓面逾百萬方呎

Whiteleys重建項目位於倫敦W2女皇

道(Queensway)，屬多用途項目，於2016年獲得規劃許可。此項目樓面面積110萬方呎，計劃保留於1911年建成時具代表性的的大樓原貌，將內部改建成153個住宅單位、五星級酒店、容納不同獨立店舖、設備先進的健身房、戲院、餐廳及咖啡店的零售樓層。

由於美國眾議院確認《美墨加協定》支持及經濟數據理想支持，美國三大指數上周繼續創新高。恒指上周五高開34點至27,834點，恒指繼續在28,000點附近爭持。如看好恒指，可留意新上市的恒指牛證(65970)，收回價27,400點，2021年12月到期，實際槓桿50倍。如看淡恒指，可留意恒指熊證(55744)，收回價28,300點，2020年2月到期，實際槓桿49倍。

數據機構易觀最新報告顯示，支付寶三季度在中國內地移動支付市場份額中穩居首位，已經連續三個季度實現快速增長。其市場份額為53.8%，第二名是騰訊(0700)的財付通，市場份額為39.9%。從增速上看，兩者均保持穩定增長，但支付寶增速更快。騰訊股價升至380元稍回，如看好騰訊，可留意騰訊認購證(11031)，行使價390.2元，2020年3月到期，實際槓桿11倍。如看淡騰訊，可留意騰訊認沽證(15583)，行使價354.8元，2020年3月到期，實際槓桿11倍。

## 5G合作快開展 鐵塔購證14054可吼

據《上海證券報》報道，中國廣電、國家電網在5G方面的合作事項已基本確立，最快年底合作方案就會出爐。鐵塔(0788)股價在100天線1.76元附近，過去5個交易日，有700萬元流入鐵塔認購證。如看好鐵塔，可留意鐵塔認購證(14054)，行使價1.78元，2021年5月到期，實際槓桿4倍。

## 致力研發 看好小米關注11323購

小米(1810)的武漢總部近日正式開園，董事長雷軍在開園儀式上致辭時指，希望在未來十年把武漢建成小米的超大研發總部和人工智能時代的技術高地，目標是未來要能夠容納1萬名員工。小米股價守住10天線10元，如看好小米，可留意小米認購證(11323)，行使價11.02元，2020年3月到期，實際槓桿7倍。另外亦可留意小米牛證(64746)，收回價8.98元，2020年7月到期，實際槓桿5倍。如看淡小米，可留意小米認沽證(14870)，行使價9.17元，2020年8月到期，實際槓桿5倍。

本資料由香港證券及期貨事務監察委員會持牌人中國國際亞洲有限公司(「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責。本資料並不構成對任何投資買賣的要約，招攬或邀請，建議或推薦。

# 重拾升軌 新興亞股迎新機



## 投資攻略

根據彭博資料統計，自2000年以來，MSCI新興亞洲指數從10月到隔年4月，都呈現上漲表現，並以12月平均漲幅達2.03%，居各單月之冠。我們認為，未來一季，仍是佈局新興亞股的好機會。

## ■第一金投信

第一金亞洲新興市場基金經理人黃筱雲指出，從第4季到隔年第1季，新興亞股表現不俗，主要來自於基本面的拉抬，因為這段期間是歐美聖誕假期、華人農曆新年，消費買氣轉強，出口商也提前鋪貨，反映在業績題材上。展望明年，農曆春節落在1月，接近歐美聖誕節，東、西方兩大節慶時間相近，銷售旺季有機會連成一氣，出口商、零售商業績同步看旺。

## 新興市場央行減息利好

此外，黃筱雲分析，雖然有中美貿易戰的外在因素干擾，但利淡影響逐步淡化；加上，下半年來，新興亞洲各國央行陸續降息，因應經濟的不確定性，考量現行利率水平乃高、通脹率偏低，未來還有進一步降息空間，為市場營造寬鬆環境。除了貨幣政策外，東盟、印度等國推動減稅、提高最低工資、大興

基礎建設、獎勵投資等多項財政措施，為企業創造有利條件。尤其中美貿易戰引發製造業轉向東盟各國設廠，不僅帶動當地工業發展，長期有助於改善薪資水平，人口紅利效益可期。整體而言，各外資券商分析師預估，MSCI新興亞洲指數成分股今年獲利雖受外在因素波及，恐較去年衰退約5%至10%，明年即有機會重拾增長軌道，投資人可採取分批進場方式，佈局新興亞股。

## 市場觀望 金價料續窄幅上落

## 金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

聖誕節前夕金市大致表現淡靜，上周僅處於窄幅區間上落。美國財長姆努欽周四表示，美國和中國將在1月初簽署第一階段貿易協議，他表示該協議已經全部完成，只是在進行技術「梳理」，不過目前為止中國方面還迴避有關協議的所有細節。本周將迎來聖誕節假期，歐美經濟數據面清淡，主要數據包括美國耐用用品訂單和新屋銷售。日本央行將發佈10月30至31日貨幣政策會議的會議紀錄。此外，日本首相安倍晉三和韓國總統文在寅下周都將訪問中國，並與國務院總理李克強舉行三方峰會。

## 金價關鍵位看1445美元

倫敦黃金方面，上周金價波動幅度受限，高持於近兩個月的波動區間內，亦即整體仍處於爭持局面，暫未見有明確的方

向。目前將要關注金價能否再而向上突破100天平均線1,491美元，自11月初跌破此指標以來，已多次回受此指標，包括剛在本月12日的高位，倘若後市終可作出突破，料金價將可重拾升勢。以自9月開始的累計跌幅計算，38.2%的回升幅度為1,488美元，延伸至50%及61.8%的反彈幅度則為1,501美元及1,515美元。較近阻力料為1,482美元。下方較近支撐預料在1,470美元及1,462美元，關鍵繼續留意上月陰守着的1,445美元水平。

## 銀價或上叩18美元關口

倫敦白銀方面，銀價近期走勢基本處於窄幅橫盤。向下可望先在16.90美元及16.78美元水平附近受到支撐；預估較大支持位在16.50美元及250天平均線16.16美元。至於較近阻力料為17.12美元，下一級參考100天平均線，至今已連續多日高位觸及此指標，目前100天處於17.44美元，倘若後市可向上突破，或見銀價可加大反撲力度，延伸目標看至17.65美元以至18美元關口。

## 上周數據公佈結果(12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	8:30 PM	十一月份建屋動工(單位)	136.5萬	132.3萬 R	
			十一月份工業生產	+1.1%	-0.9% R	
			十一月份設備使用率	77.3	76.6 R	
18	英國	5:30 PM	十一月份消費物價指數#	+1.5%	+1.5%	
			十一月份生產物價指數#(輸出)	+0.5%	+0.8%	
19	英國	5:30 PM	十一月份零售額#	+0.8%	+2.7% R	
			8:30 PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	23.4萬	25.2萬
				11月份二手房屋銷售(單位)	535萬	544萬 R
20	英國	5:30 PM	十一月份領先指標	0.0%	-0.2% R	
			第三季國內生產總值#	+1.1%	+1.3%	
			十一月份公共財政盈餘(英鎊)	28.00億	69.21億 R	

註：R代表修訂數據 #代表增長年率

## 本周數據公佈時間(12月23日-27日)

日期	國家	香港時間	報告	上次	
23	美國	10:00 PM	十一月份新屋銷售(單位)	73.3萬	
24			8:30 PM	十一月份耐用用品訂單	+0.6%
25	日本	7:50 AM	十一月份企業勞務生產物價指數#	+2.1%	
聖誕節假期休市					
26	美國	8:30 PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	23.4萬	
27	無重要數據公佈				

註：#代表增長年率

## 水污染管制條例 (第358章)

### 根據第19(3)條刊登的公告

西北部水質管制區水污染管制監督。

現特此公告，監督已根據《水污染管制條例》接獲下述申請書乙份 -

申請類別	牌照續期
排放或沉積類別	由清洗配水庫所產生的污水
處所或裝置名稱	屯門虎地土村屯門食水主配水庫
承受水域	西北部水質管制區
溫度	最高攝氏30度
處理方法	隔除固體及去除氣設施
新組分	不適用
最高流量率或耗水量	每日200立方米

上述申請書副本存錄於環境保護署所備存的登記冊內，可供在辦公時間內查閱；環境保護署地址是：新界荃灣西樓角路38號荃灣政府合署8樓。如反對批准上述所公告的任何申請書，應以書面列明反對理由，並在本公告刊登後30天內提交同一辦事處。《水污染管制條例》第19(4)條所指明之唯一反對理由是：批准申請可能會妨礙達致或保持根據本條例第5條就西部緩衝區水質管制區而訂立的水質指標。

## 香港JW萬豪酒店 婚宴巡禮抽獎結果

抽獎活動已於2019年12月17日舉行。恭喜下列得獎者：

- 1獎: Ms. Leung On Yee & Mr. Lee Tin Yau
- 2獎: Ms. Lai Yin Tung & Mr. Chen Chi Kwong Simon
- 3獎: Ms. Lee Man Yi & Mr. Wan Cheuk Pong
- 4獎: Ms. Liu Xiang Xiang & Mr. Nguyen Tuan Thanh
- 5獎: Ms. Chin Tsz Fung Edith & Mr. Lau Boon Ming Richie
- 6獎: Ms. Yeung Shu Wing & Mr. Yeung Sin Hong Anson
- 7獎: Ms. Lo Man Yi Mandy & Mr. Chan Ka Chun
- 8獎: Ms. Wong Hoi Ki & Mr. Li Kin Yan

推廣生意的號牌號碼：52907

## 規劃許可申請的通知

現特通知 (元朗丈量約份第128約地段第130號，第131號，第132號，第260號，第261號，第262號，第263號，第264號及第268號)的擁有人，我計劃根據城市規劃條例第16條，申請規劃許可。於你所擁有的新界流浮山深灣路即丈量約份第128約地段第130號，第131號，第132號(部份)，第260號(部份)，第261號，第262號，第263號，第264號及第268號，連同毗鄰政府土地，向城市規劃委員會作出申請開設臨時(石蠟燭應用技術學習中心)連附屬辦公室，為期三年。

申請人 環保科技聯盟有限公司 敬上  
23-12-2019 (通知日期)

刊登廣告熱線  
28739888 / 28739842

匯聚商機

廣告熱線：2873 9888

2873 9842

傳真：2873 0009