尖東商舖7年蝕九成

首都廣場舖25萬沽 面積太細淪死場

雖然政府放寬限聚令，惟市民消費仍小心翼翼，零售市道依然疲弱，商場劏舖成為重災區，成交蝕幅動輒見驚人的八九成。市場消息指，尖東首都廣場3樓雙號舖，新近以25萬元易手，相較2013年243萬元的購入價，賬面蝕約218萬元，持貨7年間勁蝕近九成離場。 ■香港文匯報記者 黎梓田

◀▲尖東首都廣場全場逾700個舖位十室九空。 黎梓田 攝

疫境下零售餐飲不景，舖位價格持續尋底，商場劏舖自然「成地血」。土地註冊處資料顯示，尖東首都廣場3樓T04號舖，面積約54方呎，最新以25萬元易手，呎價約4,629元。原業主於2013年以243萬元購入上址，賬面蝕近218萬元離場，舖位7年間蝕幅高見89.7%。

翻查資料，尖東首都廣場由「劏場大王」尹柏權於2013年拆售，前身為DNA商場，全場劏舖數目超過700個，拆售之初提供首兩年5厘租金回報保證，因而吸引了不少投資者認購。

然而賣散之後，首都廣場的小業主各自為政，長期以來十室九空，除了1樓稍有人流外，2樓及3樓已是人跡罕至，多年來不見起色，並且蝕讓個案連連。土地註冊處資料，對上一宗個案為3樓T192號舖，建築約64方呎，以28萬元易手，呎價約4,375元。原業主在2013年以288萬元買入，持貨近7年，賬面虧蝕近260萬元，蝕幅多達九成。

有市場人士認為，首都廣場淪為死場，其中一個原因是舖位面積太小，只有幾十呎空間，令很多行業無法經營，要做餐飲放不下廚房，要做服裝又放不下試身室，只有少量行業可在幾十呎空間生存，例如代購或者夾公仔店等。另外，首都廣場沒有排煙及消防設備，加上樓底矮，難做餐飲吸引人流，整體亦欠缺統一管理。

先達一層現26吉舖

零售陷入低谷，商場劏舖業主成為最慘苦主，曾以炒賣手機聞名的旺角先達廣場也不例外。早前出現兩宗1樓單號舖成交，分別以110萬元及150萬元成交，兩舖業主勁蝕八成離場，合共蝕讓逾千萬元。先達廣場現時亦出現大量吉舖，單是商場地下一層已有約26個吉舖，而面向亞皆老街及通菜街的吉舖則有8個，屬近年罕見。

市場消息指，佐敦上海街118號舖，建築面積800方呎，門闊約12呎，深45呎，原業主叫價3,200萬元，劈價28.1%後，以2,300萬元成交，平市值一成。租客為波記粉麵餐廳，租金5.6萬元，租約期至2022年12月31日，回報2.9%。原業主於2011年1月用1,820萬買入，賬面賺480萬元。

厚福街地舖4380萬沽

另有消息指，尖沙咀厚福街5至6號多富閣地下1號舖， 建築1,000方呎，原業主叫價4,680萬元，最終減價300萬元或6%以4,380萬元易手。現時由越泰餐廳租用，月租8萬元，回報率2.2厘。

盛滙商舖基金創辦人李根興指，舖位於尖沙咀厚福街旺段，飲食人流不絕。可惜最近受遊客大減影響，厚福街過去旺市的時候一般成交價錢是5,000萬至6,000萬元以上，現時屬於低市價大約一成。原業主在1997年7月以1,710萬元購入，持貨23年，升值1.6倍或賬面獲利2,670萬元。

啟超道舖劈租37% 莎莎60萬承租

香港文匯報訊（記者 黎梓田）另一邊廂，核心大舖位風光不再，租賃仍陷困境。市場消息指，由「賭王四太」梁安琪持有銅鑼灣啟超道12號地下至2樓，面積約4,600方呎，新近由莎莎以月租60萬元承租，呎租約130元，目前舖位已圍上莎莎圍板，並正進行裝修工程。事實上，全幢地下至4樓原由粵港澳湛周生生租用多年，2010年時全幢月租150萬元，以全幢7,200方呎計，呎租約208元，新呎租較其低37.5%。

據悉，粵港澳湛周生生於今年中約滿遷出，業主曾以每月98萬元招租，新近大減約38.7%至60萬元租出，最新租金亦較高峰期回落90萬元，跌幅高見六成。早前莎莎化粧品同區波斯富街租約期滿，近期遷出，相信品牌有見啟超道舖位面積較大，而租金亦明顯回調，故承租作為搬遷。

傲寓128 WATERLOO上樓書

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）疫情緩和，發展商爭相出擊。其士國際夥市建局合作的旺角傲寓、及內房萊蒙國際夥俊和發展集團合作發展的九龍塘窩打老道128 WATERLOO昨日齊齊亦上載售樓書，部署短期內開價及推售。

■司徒世華(右)及冼佩盈介紹傲寓的戶型分布。 梁悅琴 攝

其士集團銷售及市務經理冼佩盈表示，旺角傲寓屬集團逾20年首個獨資項目，將於短期內開價，首張價單將不少於50伙，本周末前開放示範單位予公眾參觀，最快本月底至下月初開售，定價將參考同區一二手樓價，以及近期新盤成交價。

其士集團發展部總經理司徒世華指出，傲寓採一梯6伙設計，提供144伙，實用面積262至706方呎，涵蓋開放式至三房，主打一房單位，共有88伙，開放式佔46伙，特色戶佔10伙。關鍵日期為2021年11月，即樓花期長約13個月。傲寓的會所設於1樓，佔地約1,261方呎。

全盤只有2伙頂層特色戶設傳統梗廚，其餘單位均為開放式廚房，冼佩盈指出，項目夥拍Manhattan廚櫃合作按人體功能設計專用廚櫃，及配置了摺疊式餐枱。

展望樓市前景，司徒世華認為，樓市與經濟掛鈎，坦言目前經濟環境差，惟上周公布的失業率已轉穩，市場剛性需求大，市民仍想上車，暫時來看，經濟差對樓市的影響不太大。他又指，除了旺角傲寓外，集團於太子道西及沙田亦有項目在建中，未來集團亦會留意政府賣地、市建局及私人市場的買地機會。

藝里坊·2號周六發售72伙

同樣短期內推出、萊蒙國際及俊和發展集團合作發展的九龍塘窩打老道128 WATERLOO提供110伙，提供一至四房戶，主打兩房單位，標準單位實用面積331至1,258方呎，21樓頂層A室，實用面積3,445方呎，另有平台,1314方呎及天台2,135方呎，擁五套房。

另一邊廂，恒基地產於西營盤藝里坊．2號上周六首輪熱賣後，發展商決定於本周六發售72伙，當中包括首度推出的2房戶。恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝表示，藝里坊．2號本周六發售72伙，包括開放式至兩房戶，價單定價由623.3萬至1,161.6萬元，折實價598.368萬至1,115.136萬元，折實呎價25,849至31,429元。該批單位將於今天開始收票，本周五下午3時截票。

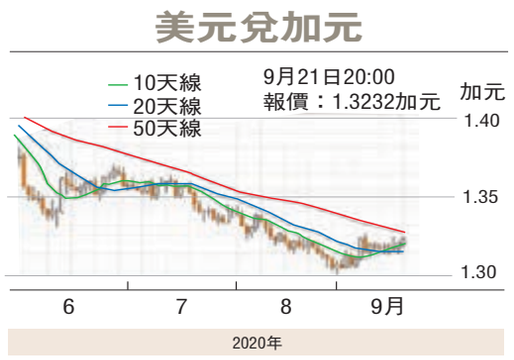
新地旗下天水圍Wetland Season Park第3期昨晚原價加推43伙，實用面積419至730方呎，售價675.4萬至1,442萬元，折實價553.8萬至1,182.4萬元。折實平均呎價13,805元。

明翹匯增低首期建期一按

佳明集團營業及市務總監顏景鳳表示，中秋及國慶雙佳節將至，為了讓買家增加付款彈性，青衣明翹匯新推2個升級「Grand Plus」付款辦法，包括「Grand Plus 420天現金優惠付款計劃」，首期只需5%樓價，餘下95%款項將在臨時買賣合約後420天內支付；及「Grand Plus建築期第一按揭付款計劃」，買家可享建築期八成一按，現行利率首2年可低至2.5厘。明翹匯昨日再沽1伙兩房高層單位，成交價761萬元。顏景鳳表示，項目推出至今累售661伙，銷售率逾85%，套現逾41億元。

新盤成交方面，帝國集團夥香港小輪合作屯門青山灣帝御．金灣昨日透過招標售出「地下花園特色戶——綠意金灣」，單位為第5座地下8室，實用面積192方呎，另有花園158方呎，成交價437.6萬元，呎價22,792元，創項目同戶型單位呎價新高。

金匯動向 馮強



加日交叉盤連日跌 加元走疲

美元兌加元上周尾段持穩1.3135水平後呈現反彈，本周初曾向上逼近1.3240水平，收復上周四的大部分跌幅。加拿大統計局上周三公布8月份消費者物價指數年率微升0.1%，與7月份相若，符合央行9月9日會議認為通脹短期內將繼續低於1%至3%之間的目標範圍，而上周二公布的7月份製造銷售值按月有7%升幅，連續3個月上升，該些數據均未對加元構成太大影響。但隨着加拿大上周五公布7月份零售銷售值升幅按月大幅放緩至0.6%，顯著遜於6月份約22.7%的升幅，預示加拿大經濟在第3季早段未必出現強勁復甦，美元兌加元反而連日偏強，重上1.32水平。

美元兌加元料上試1.3300

紐約期油上周早段在每桶37美元獲得較大支持後逐漸回升，上周尾段受制41美元水平後卻掉頭回落至本周初的40美元水平，引致加元走勢偏軟，美元兌加元再次向上觸及1.32水平。此外，日圓匯價過去1周持續轉強，美元兌日圓曾下跌至104.00水平逾半年低位，帶動加元兌日圓交叉盤本周初進一步擴大跌幅至78.60水平7周低位，對加元走勢構成負面，不排除美元兌加元有機會向上衝破過去5周以來位於1.3250至1.3270之間的主要阻力位。預料美元兌加元將反覆走高至1.3300水平。

上周五紐約12月期金收報1,962.10美元，較上日升12.20美元。現貨金價上周五受制1,960美元水平，本周初跌幅擴大，一度回落至1,922美元水平近兩周低位。受到歐元兌日圓交叉盤本周初擴大跌幅至122.55水平兩個月低位影響，歐元再次跌穿1.18美元水平，美元指數進一步回升至93.41水平，金價遭遇下行壓力。預料現貨金價將反覆回軟至1,910美元水平。

公 告

我司東莞冠麗時裝有限公司，於2002年3月13日在東莞市市場監督管理局（原東莞市工商局）清算註銷東莞冠麗時裝有限公司營業執照並進行清算，現將清算漏記資產：東莞冠麗時裝有限公司名下土地及房產，土地證號為：東府國用（1998）字第特62號；房地產權證號為：粵房地證字第1247758號，粵房地證字第1247763號，確權登記給東莞冠麗時裝有限公司原股東（香港）冠麗時裝有限公司名下，請債權人自本公司公告之日起45日內，對自己是否要求本公司清償債務或者提供相應的擔保作出決定，並於該期間內通知本公司清算組，否則本公司將視為沒有提出要求。（香港）冠麗時裝有限公司聯繫人：楊澤建；電話：0085269524643，13823324146；地址：香港中環都爹利街11號律敦治大廈18樓1802室。

日期：2020年9月22日

股票型ETF大力吸金

投資攻略

聯儲局維持政策利率水平不變，暗示2023年前不會升息，惟疫苗研發和企業併購交易熱絡不敵風險資產賣壓，加上中美緊張關係持續升溫，經濟數據錯雜壓抑景氣復甦前景，適逢美股衍生性商品結算四巫日，全球股市震盪不斷，跌多漲少，近周資金淨流入以股票型ETF為主。 ■富蘭克林證券投顧

依據彭博資訊統計，截至2020年9月18日過去一周ETF基金淨流量顯示，整體股票型ETF資金近周淨流入363.9億(美元，下同)，其中主要流入美國股票型ETF，近周資金淨流入325.3億元，其次流入全球及日本股票型ETF，近周資金分別淨流入40.0億元、9.1億元，歐洲股票型ETF近周淨流出1.9億元，新興市場股票型ETF近周資金淨流入2.4億元，而中國股票型ETF近周則轉為淨流出7.9億元最多，亞太股票型ETF淨流出0.88億元。

聯儲局暗示近零利率政策將延續至2023年底，但由於市場已預先反應，加上聯儲局並未釋出將購買更多長天期公債的鴿派意向，亦成為美國股市獲利了結的藉口，先前領漲的尖牙股賣壓沉重。此外，全球部分地區如歐洲的疫情再度升溫，加上美中情勢紛擾不斷，增添市場不安情緒。

短期震盪無礙中長線看好

建議投資者可適度納入債券及平衡型基金，度過短線波動期，所幸在疫苗進展正向、景氣持續改善及央行寬鬆政策支撐下，預期股市短線震盪無礙中長線多頭，空手者可逢震盪加碼或採大額定期定額承接。

富蘭克林坦伯頓科技基金經理人強納森·柯堤斯表示，企業需要增加對數位轉型的投資以實現提升企業營運效率、更好地協助企業了解及服務客戶、合作夥伴，使企業更具競爭力，數位轉型浪潮帶來龐大商機：研究機構IDC預估(2020年5月)，2020年企業在實現數位轉型相關技術及服務的支出約1.3兆。運算成本的降低，使許多科技發展成為可能，預估雲端運算長線商機上看3兆至5兆，且成長期可望延續很長時間。

富蘭克林坦伯頓生技領航基金經理人依凡·麥可羅指出，目前相對看好美國生物科技藥廠技術領先優勢，布局相對較大，同時也聚焦具有強大知識財產權的生物科技公司，預期在癌症及孤兒藥等利基領域，仍有大量未滿足的醫療需求，潛在商機龐大，儘管生物科技股在美國總統大選前受到政治雜音干擾波動加大，但評價面具吸引力。

(摘錄)

疫情加重 英鎊再度受壓

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

周一避險情緒顯著升溫，美元及日圓亦見受到追捧，亞洲股市和歐洲股市下跌，因新冠病例增加，有可能實施新的封鎖措施，令投資者對全球經濟復甦感到不安。本周對美元比較關鍵的是，將有幾名美聯儲官員講話，可能會進一步闡釋其新的通脹立場。美聯儲主席鮑威爾本周稍晚將至國會委員會作證，聯儲官員埃文斯、博斯蒂克、布雷納德、布拉德、戴利與威廉姆斯也都將發表公開演講。

短線澳元有再次走低傾向

澳元兌美元走勢，技術圖表所見，RSI及隨機指數已見掉回落，短線澳元有再次走低傾向。下試支持位將參考0.7190及0.70關口，關鍵指向200天平均線0.6770水平。上方阻力則預估在0.7330及0.7420，關鍵繼續留意0.75關口，上一回澳元兌美元居於0.75上方要追溯到2018年6月。

英國考慮第二次全國封鎖

英鎊兌美元周一下跌，因英國討論了負利率問題，並暗示正在考慮第二次全國封鎖，此前新冠病毒日確診病例接近翻倍，入院人數增加，倫敦和英格蘭北部感染病例飆升。

此外，倘若英國未能與歐盟達成貿易協議，那麼英國退歐過渡期將在12月混亂地結束，這種不確定性也繼續拖累英鎊。

技術圖表所見，RSI及隨機指數已重新再回落，預期本周英鎊傾向再度承壓。另外，英鎊兌美元於上周在250天平均線獲見支撐，目前250天線處於1.2750，而本周匯價又復下探至接近此區，故若後市跌破此區，亦即英鎊很大機會將再展跌勢。較大支持位料為1.25以至6月低位1.2249。阻力位回看1.30關口，重要的反制阻力將回看25天平均線1.31水平。

■英鎊兌美元周一下跌，因英國討論了負利率問題，並暗示正在考慮第二次全國封鎖。圖為英格蘭銀行外景。 資料圖片

今日重要經濟數據公布

18：00	英國	9月英國工業聯盟(CBI)總工業訂單差值，預測負41，前值負44
22：00	美國	8月成屋銷售年率，預測600萬戶，前值586萬戶
		8月成屋銷售月率，預測+2.4%，前值+24.7%
	歐元區	9月消費者信心指數初值，預測負14.7，前值負14.7