

6盤大戰 726伙今應市

新冠肺炎疫情緩和，今日(26日)有6個新盤合共推出726伙搶客，為近一年單日最旺，當中4個要收票登記抽籤的新盤均錄爆額。該批新盤分布港九新界，最大規模為日出康城SEA TO SKY推售新一批285伙，天水圍Wetland Seasons Park第3期則晒冷盡推餘貨192伙，同盤第1期及2期尚餘34伙亦盡推售，而屯門上源、長沙灣海珀及西營盤藝里坊，2號分別推售87伙、50伙及72伙。63 Pokfulam 則提價重售6伙捷定戶。

■香港文匯報記者 梁悅琴

長實地產合作旗將軍澳日出康城SEA TO SKY今日推售新一批285伙，昨日截止收票，消息透露，今批單位收約千票，超額登記約2.5倍。

長實地產投資董事郭子威表示，滿意今次認購登記反應，預期今天銷情將會理想。今日發售的285伙，四房戶佔46伙、三房戶佔189伙，其餘50伙為兩房戶，折實平均呎價17,459元，折實價686.8萬至2,037萬元，價單市價約48億元。將分A組及B組客揀樓，A組可買1伙至4伙，其中1伙必須為三房或四房戶，B組最多可買2伙。

Wetland 192伙超額12.9倍

新地旗下天水圍Wetland Seasons Park第3期則晒冷盡推餘貨192伙，其中165伙以價單形式發售，前日已截票，累收2,299票，超額登記12.9倍。另外27伙以招標形式發售。該盤第1期

及2期尚餘34伙亦於今日發售，其中15伙以價單形式發售，個別單位已提價約2%至10%，另外19伙以招標形式發售。

恒基地產旗下西營盤藝里坊，2號次批72伙於昨日截票，累收逾920票，超額登記近12倍，當中22張為代理入票。今日開售72伙，包括12伙2房戶、53伙1房戶及7伙開放式單位，當中2房單位為項目首度推出的戶型，折實價介乎598.368萬至1,115.136萬元，折實呎價25,849至31,429元。

德祥地產夥建局合作的長沙灣海珀今日發售首批50伙，昨日截票，市場消息指，累收192票，超額登記2.8倍。

上源推87伙逾八成為招標

此外，萬科香港旗下屯門掃管笏上源今日發售87伙，當中14伙以價單發售，73伙以招標發售。招標發售單位包括連天台特色戶(Sky Le Pont)及花園



長實地產投資董事郭子威(中)預期，SEA TO SKY今天銷情將會理想。

今日開售主要新盤資料

樓盤	SEA TO SKY	Wetland Seasons Park 第3期	藝里坊·2號	海珀	上源
區域	日出康城	天水圍	西營盤	長沙灣	屯門掃管笏
推售數	285伙	192伙(27伙招標)	72伙	50伙	87伙(73伙招標)
即供折實價	686萬-2,037萬元	426萬-1,182萬元*	598萬-1,115萬元	536萬-972萬元	536萬-999萬元*

*價單發售

製表：記者 梁悅琴

複式戶(Garden Duplex)，分別位於6B座20樓B室及1A座地下單位，面積分別是1,573方呎及2,194方呎。同時，

發展商為Sky Le Pont買家提供「1,230天先住後付付款計劃」，其間所付租金可抵消部分樓價。

大埔住宅地下月截標 驚現「頂心杉」

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)大埔公路大埔灣段住宅地今起招標，下月23日截標。華坊諮詢資深董事梁沛泓表示，地盤不但形狀不規則，中間更建有一幢2層半的村屋及一小片空地，該地盤後面的一部分地又列為不可建築，增加日後發展的難度。因要預留通道予屋和地的使用者，亦影響將來項目的整體性，該行估算地皮約值5億至6億元，每方呎樓面地價約5,500至6,000元。

估值僅5-6億元

事實上，該一帶名為乾坑，前身主要被牌照屋和寮屋佔用，只有少量私人房屋。翻查紀錄，乾坑一帶於2014年由綠化地帶規劃更改為住宅(丙類)低密度地，為是次及日後的賣地鋪路。據田土廳及公司註冊處資料顯示，該村屋及空地的業主為私人公司，公司董事為兩名資深投資者何鐵基和何鐵城。物業於1997年底在銀主拍賣上連同附近一些地塊購入。2011年城規會收到將有關地段(包括連連政府土地)作兩幢住宅規劃發展的申請，但申請人闖關不成功。

雖然如此，但今次地皮規模不大，預料仍將吸引大、中型發展商入標。梁沛泓估計項目約值5億至6億元，每方呎樓面地價約5,500至6,000元。資料顯示，今次招標地皮鄰近鹿茵山莊，樟樹別墅的對面，土地面積約6.71萬方呎，地積比1.5倍，最高可建樓面面積約10.07萬方呎，將來發展商可擁有通往大埔公路的車道入口。

CCL按周跌0.10% 中原：快尋底成功

香港文匯報訊(記者 黎梓田)疫市逐漸緩和，樓市氣氛亦受新盤帶動。反映二手樓價的中原城市領先指數CCL最新報176.59點，按周跌0.10%，跌幅收窄。該行表示，相信樓價快將尋底成功，隨著第三波疫情進入尾聲，二手交投持續轉旺，展望中秋前後將重拾升軌。中原表示，CCL最新報176.59點，按周跌0.10%。CCL(中小型單位)報177.31點，按周跌0.01%。中大屋苑領先指數CCL Mass報179.81點，按周升0.03%，上週四大整體指數齊跌後，CCL Mass今周微升，連連續四周企穩180點水平，大型屋苑樓價有望率先跌回升。

九龍諾富特酒店重建大縮單位面積

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)去年修例風波加上今年疫情影響，本港旅遊業受到重挫，不少酒店業主於是改變發展方向。由資本策略及基匯資本持有的佐敦九龍諾富特酒店，早年曾向城規會申請發展150個住宅單位及299個酒店房間並獲批，但新近再呈交申請，摒棄酒

店部分，改為住宅與辦公室綜合發展，單位面積並縮細逾一半，單位數量因而增加九成至285伙。

改為住宅與辦公室綜合發展

項目地盤面積21,194方呎，位於商業地帶。申請文件顯示，發展商打算用作

「綜合發展以作商店及服務行業/食肆、辦公室及分層住宅用途」，擬以12倍地積比率發展，興建1幢28層高(包括地下層及3層地庫)大廈，總樓面254,332方呎，一半樓面用作住宅發展，一半用作商業及辦公室用途。翻查資料，項目於2013年曾獲批一個住宅與酒店綜合發展方

面，總樓面不變下，當時獲批建2幢分別18層及23層高大廈(建於3層平台及3層地庫之上)，提供150個住宅單位及299個酒店房間，平均單位面積921方呎。

新方案則改為1幢大廈，單位面積約一半，伙數增至285個單位，平均單位面積約446方呎。高度方面與舊方案相若，零售及寫字樓分布於地下至8樓，住宅部分位於8樓以上，共有15層住宅樓層，另有1層為會所及平台花園。

投資理財



任曉平 光大新鴻基外匯策略師

作為全球最流通的貿易貨幣，美元在美國總統選舉和地緣政治緊張的情況下有機會反彈。

美國並不是直接選舉選出總統，是通過選舉人票的選舉。通常來說，各州會將所有的選舉人票都投給在該州的選民投票中勝出的人，只有兩個州(緬因州和內布拉斯加州)會根據每個候選人在本州內的投票中得票的比例來分配選舉人票。選舉人票的分配是由每個州的人口統計決定。全美國總共有538個選舉人，要贏得選舉人票中的大多數即270張選舉人票或以上才能當選總統。但今次在民主黨代表大會中，有共和黨人支持拜登，在共和黨代表大會中，有民主黨人支持特朗普。

那麼在11月選舉後，是否所有選舉人都按該州的選情作出投票呢？或會否就算得勝也得不到270張選票？又或發生和2000年小布殊和戈爾的選舉，在佛羅里達州的選票問題要重新點票等，這些都有可能進一步推高美元的可能。

美元指數有望上試95

歐洲的疫情有所反彈，英國和法國都有封鎖的政策，英鎊更有脫歐貿易協議的壓力。預期美元將成為重要的避險貨幣。加上美元指數已由2020年3月份高位103回落了13%。預期短期將會反彈，並上試95-96的阻力，會否進一步上升至98，就得看美國選舉。美元中期仍有下跌風險，這不是因為有貨幣取代美元，主要是全球的貿易量下跌導致美元的使用量有所下降，但在美元債券融資下，補償了部分美元使用減少的需求。所以美元在今年餘下時間未必會再加速向下。相反，美元在選舉前有偏強現象。

歐央行官員已經多次強調歐元匯率雖然不是歐央行調整貨幣政策的考量，但強歐元對歐央行的貨幣政策效果打了折扣。也代表歐央行心底不希望歐元過強。但所謂的過強仍低於2012年歐債危機時的低位1.2040。

在企業大幅度倒閉前，經濟都會呈現通縮現象，但之後會形成滯脹現象，屆時金價才會再創新高。



美元在總統選舉和地緣政治緊張下有機會反彈。 美聯社

經濟復甦趨勢明確 波段操作勝率高



投資策略

第三季各資產仍呈現強勁的上漲走勢，惟近期在漲多的壓力下轉趨波動。第四季市場資金派對持續，但隨着美國總統大選將至，波動度將逐步攀升。野村投信表示，全球經濟仍在復甦的軌道上，股票及債券資產的潛在上漲空間可期，建議投資者漲多可適時獲利了結，並在回落時分批重新投入。

野村投信

野村投信投資長周文森(Vincent Bourdardie)表示，目前企業信心水平良好，驚奇指數(ESI)大幅反彈，歐美各國採購經理指數(PMI)數據都回升到景氣榮枯線以上，顯示經濟穩健復甦的趨勢明確，投資氣氛正好，儘管投資者持續擔憂新冠疫情，美國總統大選以及中美貿易紛爭對市場帶來的利空，但這些不確定因素只會為市場帶來區間震盪，無需過度擔心風險。在聯儲局新政策框架

下，即使未來通脹升至2%，聯儲局為了讓通脹「長期平均」回到2%水平，可以等待一段時間再來考慮加息，確立了長期低利率政策，也意味着投資者追求收益的需求將只增不減。

科技股走低 不代表泡沫

股市方面，野村投信海外投資部主管呂丹嵐表示，低利率環境以及充沛的資金流動性是股市強勁上漲的主要推手，加上經濟基本面最壞的時期已

過去，股市未來持續上漲的趨勢已定。科技股是3月份以來帶領股市反彈的重要因素，美國納斯達克指數更屢次創下新高，惟近期出現回落修正的情況，投資者不免擔心科技股是否出現泡沫，呂丹嵐認為，科技股持續創新高是由基本面帶動，新冠肺炎疫情加速數位化發展，線上購物的滲透率快速提高，甚至線上美食外送平台使用量也大幅增加，新的數位化生活方式將持續發展，並不會因為疫情結束而中止。

呂丹嵐指出，低利率環境下，建議投資者避免空手，因為修正總是短暫，錯過就很難找到進場的時機，由於長線多頭格局不變，美國總統大選以及中美貿易造成的震盪都提供良好的加碼時間點。若以區域劃分，則持續看好全球股市領頭羊的美股，以及基本面強勁之中國內地及中國台灣股市。

而在產業方面，消費產業動能逐漸回溫，初領失業金人數以及零售銷售數據接連改善，且美國個人儲蓄率下降可望推動消費需求，因此看好消費類股。此外，科技類股一直是市場關注焦點，自新冠疫情以來，科技股不斷展現強大獲利表現與產業前景，未來表現依然深具潛力。

債券走勢受大選左右

野村投信固定收益部主管謝芝朕表示，未來債券市場走勢的主要觀察重點為美國總統大選結果，若特朗普勝選，美國低利率及低稅率政策可望延續，中美貿易戰極可能重新談判，預估高收益債的表現將優於投資級債；倘若特朗普敗選，拜登將調高企業稅率，而特朗普可能在離職前通過制裁方式復仇中國，則建議布局投資級債的比重應高於高收益債。(摘錄)

美國經濟復甦力度放緩 紐元暫時橫行

金匯動向

馮強

紐元本月初受制67.80美仙附近阻力後持續下跌，周三失守66美仙水平，周四曾向下逼近65.10美仙水平1個月低位，本週尾段呈現反彈，一度重上65.90美仙水平。新西蘭統計局本週四公布外貿數據，8月份出口按年上升8.6%至44.11億紐元，進口則按年下跌16.5%至47.64億紐元，令8月份有3.53億紐元貿易逆差，並且是今年1月份以來再次出現貿易赤字。雖然新西蘭8月份出口值按年增長8.6%，不過按月卻有12.4%跌幅，更是今年以來最小的月度出口值，數據未對紐元構成支持，加上美元指數四連升，增加紐元下行壓力，紐元周四險守65.10美仙水平。

紐央行料保持寬鬆立場

另一方面，新西蘭8月份出口表現不振之際，新西蘭央行本週三會議維持指標利率在0.25%不變，繼續保持1,000億紐元的資產購買規模，會後聲明預期失業率將會上升，反映第3季失業率有機會高於第2季的4%水平，並重申仍在考慮負利率以及購買海外資產等寬鬆政策，顯示第2季經濟按季大幅萎縮12.2%之後，央行的寬鬆立場不會輕易改變。

美國週四公布上週首次申領失業救濟人數回升至87萬人，高於前次的86.6萬人，數據反映美國就業市場的復甦力度呈現放緩，失業人數依然高企，不利第3季經濟表現。此外，美國聯儲局官員本週對通脹前景的言論呈現分歧，美元指數出現顯著反彈，紐元匯價連日下跌，不過聯儲局主席鮑爾及部分聯儲局官員均認為美國需要加大財政刺激力度以協助經濟復甦，市場正等候美國眾議院新一輪逾兩萬億美元的救助經濟計劃，美元指數本週尾段的升幅有放緩傾向，有助抑制紐元連日來的跌勢。

美元指數經過本週早段的反彈，周五曾觸及94.62水平兩個月高點，不過在進一步向上靠近94.80至95.00之間的阻力位之際，升幅可能放緩，加上紐元匯價在過去12周均大致持穩64.90至65.00美仙之間的主要支持區，減輕紐元的下行壓力，有助紐元暫處區間活動。預料紐元將暫時上落於64.80至66.80美仙之間。

美數據轉弱 金價獲支持

週四紐約12月期金收報1,876.90美元，較上日升8.50美元。現貨金價週四在1,849美元附近獲得較大支持後出現反彈，周五受制1,875美元阻力後曾回軟至1,853美元水

平。美國本週尾段公布的經濟數據有轉弱傾向，市場對美國增加財政支出的預期升溫，對金價構成支持。預料現貨金價將暫時橫行於1,840至1,890美元之間。

紐元兌美元



金匯錦囊

紐元：紐元將暫時上落於64.80至66.80美仙之間。
金價：現貨金價將暫時橫行於1,840至1,890美元之間。

大選在即 美元成最佳防風險貨幣