新盤反應瘋狂 參觀示範單位排隊8小時

柏傲莊I收7千票超購38倍

■黃浩賢稱，柏傲莊I最快本周加推及開售部署，會考慮加價。

▼柏傲莊I準買家排隊8小時等睇樓。

新冠疫情無阻港人的買樓意願，新盤繼續熱推，市場「沒有最瘋狂，只有更瘋狂」。大圍上蓋柏傲莊I繼前日排隊6小時方能參觀示範單位，昨日愈演愈烈，新世界發展（0017）於上午11點半就「截龍」停止排隊，更在「龍尾」標明「預計等候時間8小時」。市場消息指，該新盤已收逾7,000票，以首推180伙計算，超額認購38倍。日出康城項目SEA TO SKY周末亦銷情旺暢，新一輪推售285伙單位，周六日賣出約61伙。綜合市場消息，兩日全港共售出約98伙新盤。

■香港文匯報記者 周曉菁

柏傲莊I示範單位位於荃灣愉景新城商場3樓，不過一早就人流眾多，參觀人數滿額，展銷廳於上午11點半便停止排隊安排。「大打蛇餅」企足8小時才有得參觀，令一眾市民望而卻步，轉而直接入票。住在港島東的劉小姐就當機立斷，決定直接入票拎入場券，因「網上都有得睇樓」。另一位廖先生也直言「寧願唔睇入票先」，欲以700至800萬買入一房單位。兩位市民均認為新盤在地鐵上蓋，出行便捷。

新世界：本周擬加推或加價

基於市場對柏傲莊I的瘋狂反應，新世界發展營業及市務部總監黃浩賢形容項目為「世界盤」，正與夥伴商討，最快本周加推及開售部署，會考慮加價。從登記客人來看，以家庭客為主，亦有收租投資客，港島、九龍及新界三區均錄大量登記。因周末為參觀展銷廳高峰時期，他相信平日人流會集中於晚上下班時段。

SEA TO SKY兩日售出61伙

長實（0001）及港鐵合作發展的日出康城項目SEA TO SKY上周六展開新一輪285伙銷售，發展商亦繼續採用現場抽籤之方法。當日一早，準買家便大排長龍入場揀樓，其中兩房最受青睞，兩日內共售出61伙。

是次發售單位包括55伙2房、190伙3房及40伙4房戶，整批單位折實平均呎價17,441元，而最低入場費為708.7萬元，呎價14,983元。

MALIBU重推6伙極速沽清

另一邊，會德豐（0020）旗下O’East系列MALIBU昨重推6伙單位，並極速全數沽清，套現逾6,900萬元，共47組買家到場登記。單位分別為1伙2房連頂層平台戶、2伙2房半及3伙3房半單位。

至今，MALIBU累積售出1,593單位，佔可售1,600伙單位逾99.5%，套現逾149.4億元。The LOHAS康城商場首階段開幕，帶動O’EAST日出康城的銷情。MALIBU、MONTARA及MARINI共售出4,301伙，佔推出4,373伙單位之98.3%，套現逾394.5億元。

柏傲莊I準買家心聲

放棄睇示範單位 先入票

廖先生：先想看了示範單位才買，但見這麼多人排隊，要排8小時，「寧願唔睇入票先」，所以先入了票。覺得樓盤在地鐵上蓋很方便，預算700萬至800萬元，計劃買入一房單位。

預算700萬買兩房單位

劉小姐：現住港島東，見柏傲莊屬鐵路上蓋項目夠方便，也是因爲排隊時間太長，見可以網上睇樓，所以也決定不入場睇示範單位，「入咗票攞入場券先」。預算700萬元，買一至兩房單位。

四大代理評樓市

■中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁 陳永傑：

大圍站新盤開價克制，搶去大量二手客源，特別是中價物業。市場上二手筍盤消化得七七八八，業主收窄減價幅度，買家則期望有更大議價空間，買賣雙方持續拉鋸，二手成交量放緩。

■美聯物業住宅部行政總裁布少明：

本周三將發布的施政報告，料主力着墨於經濟及防疫方面，預期在新盤氣氛熾熱帶動下，購買力持續釋放，若果疫情受控，物業交投表現看俏。

■利嘉閣地產總裁廖偉強：

上周本地疫情趨升，部分二手買家及業主有所擔憂，而影響睇樓量，整體交投速度因而減慢。此外，現時二手業主叫價較早前硬淨，議價空間收窄，買賣雙方拉鋸時間增加，樓市交投減慢。

■港置行政總裁李志成：

大圍新盤「柏傲莊I」率先開價搶攻，新一期居屋接獲逾23萬宗申請，攤分了部分二手客源。市場預期施政報告對樓市着墨有限，相信二手私樓市場在新盤及資助房屋市場夾擊下，短暫表現相對失色。

製表：記者 周曉菁

新盤搶客 十大屋苑兩日成交急降

香港文匯報訊（記者 周曉菁）大圍上蓋柏傲莊I搶走周末市場焦點，二手樓市應聲遇冷。據四大代理數據顯示，周末兩日(10月10日至11日)十大藍籌屋苑分別錄得4至12宗成交，同比減少3至6宗不等，尤其是同區沙田第一城，周末成交即時冰封。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑評價，大圍站新盤開價相當克制，排隊參觀人流眾多，搶去大量二手客源，凍結不少購買力；市場二手筍盤減少，買賣雙方持續拉鋸，二手成交量放緩。

陳永傑續指，市場上二手筍盤消化得七七八八，業主見市況回暖，即收窄減價幅度，買家則期望業主可提供更大的議價空間，買賣雙方持續拉鋸，二手成交量放緩。中原周末錄得12宗成交，較上周末減少3宗，連續10周企穩雙位數。

業主叫價硬淨 買賣拉鋸

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，大圍站超級新盤推出，市場及買家的目光都聚焦其中，使到二手交投氣氛冷卻，加上疫情仍然反覆，對於部分二手買家及業主心理上造成一定程度的影響，導致交投再度減慢。綜合利嘉閣地產分行網絡數據，在過去的周末日十大指標屋苑累錄10宗二手買賣個案，較此前一個周末的14宗，按周回落4宗或約29%。

廖偉強指出，近期一手新盤加快推盤步伐，而大圍站超級新盤項目正式開價及開放示範單位參觀，由於此項目屬於「世界盤」，成為整個市場的注視點，導致二手交投氣氛被冷卻，成交即時轉靜。其次，過去一星期本地疫情有上升的趨勢，有部分的二手買家及業主礙於疫情反覆關係有所擔憂，而影響睇樓量，故此整體交投速度因而減慢。此外，現時二手業主叫價較早前硬淨，同時議價空間收窄，造成買賣雙方拉鋸時間增加，也是令到交投減慢的原因之一。

本周三即將發布的施政報告也成市場考量因素之一。美聯住宅部行政總裁布少明認為，雖然各區二手成交亦受一定影響，仍有不少準買家加快入市，為免樓價回彈錯失機遇。他料施政報告主力會着墨於經濟及防疫方面，預期在新盤氣氛熾熱帶動下，購買力持續釋放，若果疫情受控，物業交投表現看俏。美聯過去兩日錄得約12宗買賣成交，按周減少約33.3%，

新一期居屋攤分部分客源

港置行政總裁李志成認為，新一期居屋接獲逾23萬宗申請，超額認購約32倍，反應雖未及上期熱烈，不過在疫情影響下仍錄逾20萬宗申請，表現尚算理想，攤分了部分二手客源。周末兩日港置共錄4宗成交，減少67%並創10周新低，其中有3個屋苑錄得成交，分別為西九四小龍、太古城及新都城。

好淡交織 港股短期料現水平橫行

香港文匯報訊（記者 岑健樂）美國總統特朗普口風放軟，表示仍然希望與民主黨國會議員，就新一輪紓困措施達成協議，令上周五美股三大指數全線上升，也帶動外圍港股向上，港股ADR上周五收報24,272點，升153點。分析員預期，美國總統大選將至，加上歐洲新冠肺炎疫情再度反彈，市況甚為不明朗。惟中國經濟復甦迅速，可為港股帶來支持，大市料現水平小幅橫行。

內地復甦速 美大選添不明朗

不過，美國眾議院議長佩洛西表示，特朗普政府提出的1.8萬億美元（約14萬億港元）的經濟刺激計劃，「相當於前進了一步，後退了兩步」，需要做出修改，才能獲得國會民主黨人的支持。至於參議院內的共和黨人，亦反對上述經濟刺激計劃，這或意味着，美國國會在11月3日美國總統大選日之前，將不會通過經濟救援法案。

資金持續湧入 氣氛未太差

另一方面，行政長官林鄭月娥將於本周三發表施政報告，市場關注會否有新措施推出振興經濟。對於上述消息，市場人士表示，由於美國總統大選與中美關係緊張等不明朗因素仍然持續，但資金持續湧入香港，令大市氣氛不至於太差，而施政報告預料不會為港股造成太大影響。因此，港股短期內將波動不大，恒指或會於現水平附近數百點上落。

上周五美股三大指數全線上升。道指升161點，收報28,586點，標普與納指分別升30點與158點。受美股帶動，港股ADR收報24,272點，升153點。在美上市的恒指成份股個別發展。其中騰訊（0700）ADR折合報549.78港元，相當於帶動大市升48點；阿里巴巴（9988）折合報290.37港元，相當於帶動大市升18點。友邦（1299）折合報80.13港元，相當於帶動大市升15點。不過滙控（0005）折合報31.2元，相當於拖累大市跌14點。

大市料24000至24600上落

金利豐證券研究部執行董事黃德几昨接受香港文匯報訪問時表示，中美關係持續緊張，沒有明顯緩和的跡象，即使螞蟻集團有望於今季在香港掛牌上市，亦難以為港股帶來太大沖喜，但資金持續湧入香港，令大市氣氛不至於太差，而施政報告預料不會為港股造成太大影響。因此，他預期港股短期內將波動不大，恒指或會於24,000點至24,600點間上落。

香港股票分析師協會副主席郭思治昨日則表示，美國總統大選將至，加上歐洲新冠肺炎疫情再度反彈，前景相當不明朗，但港股現時走勢上不算太差，因此恒指將於現水平附近數百點上落。

投資市場近期留意事項

- ■香港與環球新冠疫情最新發展
- ■中美緊張關係會否進一步升溫
- ■行政長官林鄭月娥將於本周三發表施政報告
- ■港匯是否持續強勢
- ■美國公布零售銷售與工業生產數據
- ■內地公布通脹與外貿數據

製表：香港文匯報記者 岑健樂

■港股上周累升660點。 中新社

內地今起外匯風險準備金率降至零

香港文匯報訊 (記者 莊程敏) 人民銀行於剛過去的周六公布，自今天（12日）起將遠期售匯業務的外匯風險準備金率，由20%降回零。在岸人民幣上周五（9日）國慶長假後復市首日上升1.45%，創15年以來最大的單日升幅，與離岸價一同升穿6.7水平。分析指，近期人民幣匯率快速升值，此時調降外匯風險準備金率有利緩和升勢，且人民幣升值過快會傷及出口，不利經濟復甦。

分析：人幣升值過快憂損出口

人行新聞稿指出，今年以來，人民幣匯率以市場供求為基礎雙向浮動，彈性增強，市場預期平穩，跨境資本流動有序，外匯市場運行保持穩定，市場供求平衡。人民幣兌美元即期周五收升1.45%至近18個月新高，並創2005年7月以來最大單日漲幅。而自8月初算起，人民幣匯率已反彈4.28%，年內則升值3.76%。

分析指出，人民幣升值過快傷及出口，從而抑制經濟復甦。此舉亦表明人行不追求趨勢升值，人民幣匯率合理均衡仍然是其主要目標，下一步中間價逆周期因子大概率也將回歸中性。

招商證券首席宏觀分析師謝亞軒表示，近期人民幣升值過快，市場似乎也呈現單邊升值預期，下調外匯風險準備金率將增加外匯市場需求，從而對匯率產生抑制上升的作用。他續指，下調外匯風險準備金率將使市場供求更好地發揮作用，這也體現了人行希望外匯市場供求來決定人民幣匯率的初衷。

做法可平緩匯率升值幅度和速度

中國銀行研究院研究員王有鑫也認為，近期人民幣匯率升值速度過快，在一定程度上傷害了本就脆弱的實體和出口部門，對經濟復甦產生部分抑制，此時調降遠期售匯風險準備金率，將在一定程度上平緩匯率升值幅度和速度。

瑞穗銀行首席亞洲外匯策略師張建泰則認為，下調準備金率表示人行認為人民幣下行走勢已經轉向，面對的貶值壓力減少，所以人民幣政策變為中性。不過貶值風險不再，並不能因此說有升值風險。他預計人行調降遠期售匯風險準備金率後，周一人民幣會回吐部分升幅。

人行：盡量長期實施正常貨幣政策

此外，人行行長易綱在該行主管雜誌《中國金融》上撰文，表示人行會盡量長期實施正常貨幣政策，促進居民儲蓄和收入合理增長。他指出相對全球主要經濟體中，中國是少數實施正常貨幣政策的國家，正向利率曲線有利於為經濟提供正向激勵、經濟社會持續增長，和人民幣資產的全球競爭力。

事實上，人行從2015年10月15日起對開展代客遠期售匯業務的金融機構收取外匯風險準備金，準備金率為20%，又在2017年9月將其徵收比例降為零；但2018年8月在貿易戰陰影下，人民幣兌美元持續快速貶值，人行再次將遠期售匯外匯風險準備金率從零上調至20%。