

後生客入市帝御·星濤首日沽222伙

新盤持續熱銷，由香港小輪與帝國集團合作發展之屯門青山灣帝御·星濤，昨日進行首輪銷售248伙，消息指，全日售出222伙，出售率近90%。有代理指，由於入場門檻較低，吸引八、九十後客人入市，比例超過八成。另一邊廂，新世界柏傲莊II上周公布首張價單，涉及337伙，承接首輪銷售旺勢，消息指截至昨晚6時已錄得過萬個認購登記，反應持續理想。

■香港文匯報記者 顏倫樂



■美聯物業表示，帝御·星濤入場門檻較低，買家以年輕人士主導，超過八成為八、九十後客人，而投資者比例亦有約三成。香港文匯報記者 攝

帝御·星濤昨日首輪開售，涉及248伙，包括66伙開放式、133伙1房、39伙2房、6伙3房及4伙4房，折實均呎價14,928元，開放式價錢由298.84萬元起。項目開賣前收到3,716張票，超額登記14倍。因疫情關係，項目分開不同時段賣樓，消息指全日售出222伙，佔首輪可售單位近90%，成交總額逾10.39億元。

林達民：部署短期加推

項目由恒地負責銷售，恒地執行董事孫國林昨日亦有到場。恒基物業營業(一)部總經理

林達民表示，項目昨日銷情理想，積極部署短期內加推單位應市。由於項目銀碼不大，吸引不少大手客入市，其中最大手買家以1,213.6萬元購入2伙2房單位。而成交價最高單位來自1座16樓1室4房單位，面積996方呎，售價1,487.82萬元，呎價14,938元。至於成交呎價最貴為1座18樓12室，屬208方呎開放式單位，呎價16,778元，成交價348.98萬元。

周末整體一手成交385伙

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，帝

御·星濤入場門檻較低，買家以年輕人士主導，超過八成為八、九十後客人，地區以新界為主，約佔七成，投資者比例亦有約三成。過去周末樓市由一手主導，市場多個新盤銷售，除帝御·星濤外，周六長實沙田九肚山名日·九肚山亦首輪開賣並售出86伙，嘉華國際啟德嘉匯亦售出44伙，連同其他零星貨尾成交，刺激周末成交量衝上385伙。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，11月將緊接有多個新盤開售，預料可錄2,500宗一手成交。只要香港疫情繼續受控，料至年底樓價可錄3%升幅。

收租客購開放式博3厘回報

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)美聯物業住宅部行政總裁布少明昨日表示，屯門青山灣帝御·星濤買家中，投資者比例亦有約三成。事實上，記者昨在樓處現場所見，不少大手買家選擇購入開放式單位，冀日後賺取高達4厘的收租回報。居住屯門的梁氏姐妹表示，斥資600多萬元購買兩伙開放式單位，預料租金回報可達3

至4厘，各自每月收租可以8,000至1萬元。她們不擔心疫情影響樓市，指對後市有信心，認為會持續向好。另一邊廂，份屬親戚、居住屯門的陳小姐與王小姐由於覺得磚頭保值，斥600多萬元購入兩伙開放式單位作投資，預期每伙單位月租8,500元至9,000元，回報率近3厘。兩人擔心後市，而且樓盤銀碼細，租不出去亦有能力繼續供。



▲梁氏姐妹購帝御·星濤每伙開放式單位每月可以收租8,000至1萬元。香港文匯報記者 攝

▼王小姐(右)及陳小姐(左)指，帝御·星濤銀碼細，租不出去亦有能力供。香港文匯報記者 攝



新盤搶客 周末二手成交跌

香港文匯報訊(記者 殷考玲)新盤銷情熾熱，搶去二手市場焦點，四大地產代理於剛過去周六(10月31日至11月1日)十大屋苑二手成交均出現回落，跌幅由34.8%至64%。

剛過去周六日中原地產錄得8宗成交，較前周末下跌64%，創13周新低，有6個屋苑零成交。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，港九新界均有新盤推售，上車盤以至豪宅選擇應有盡有，令二手交投受壓，加上筍盤賣少見少，以致二手交投步伐

有所減慢。至於美聯於周末共錄15宗二手成交，較上周末回落約34.8%。美聯物業住宅部行政總裁布少明昨預期，在第四季不少新盤部署推售的情況下，將帶動買家入市意慾，部分新盤向隅客亦會重投二手，年底前二手樓價可望有約3至5%增幅。

另一方面，香港置業及利嘉閣周末二手成交分錄8宗及10宗，按周跌53%及44%。此外，有二手成交出現割價易手情況，中

原地產陳旭明昨表示，東涌水藍·天岸1座高層G室，面積518方呎，兩房兩廳，業主為國泰航空外籍員工，預計明年初退休，7月以798萬元放盤，惟國泰宣布大裁員後，忍痛擴大減幅，最終累減65萬元，以733萬元沽出單位，呎價14,151元。

國泰航空外籍員工割價拋盤

原業主2014年以548萬元購入單位，賬面獲利185萬元或34%。至於買家則為區內客。

工商舖成交額增47%

香港文匯報訊 根據中原(工商舖)昨日公布統計，10月工商舖市場共錄得約406宗買賣，比9月微減約7%，而對比去年同期則大升逾七成，反映市場已適應市況。至於成交額錄約72.42億元，比上月多出約47%，較去年同期則增約38%。期間大額買賣包括：旭輝控股及宏安地產18.8億元購入英皇道101及111號項目，以及中環中心及絲寶國際大廈等多宗逾億元交易。

中原(工商舖)預測，財團出手購入大手項目意味着對香港前景具信心，此舉更為其他海外及國內投資者注入強心針，工商舖物業利好消息湧現，勢必帶旺第四季工商舖買賣交投。至於租賃表現，10月工商舖市場共錄約1,613宗個案，比9月下跌約14%，按年則升約14%。月內總成交額錄約8,762萬元，對比上月回落約26%，同比則減約22%。

投資理財

責任編輯：黎永毅

金匯動向
朱紅
中銀國際股票衍生品董事

資金流入科技股 吼騰訊購輪
17848

上周港股跟隨外圍向下，恒指從24,600點回落至24,000點附近。如果看好恒指，可留意恒指牛證(51726)，收回價23,600點，2023年2月到期，實際槓桿44倍。如果看淡恒指，可留意恒指熊證(53311)，收回價24,800，2021年2月到期，實際槓桿26倍。

阿里(9988)股價從近期高位309.4回落至300元附近，資金持續流入好倉。過去5個交易日，有2,500萬元和3,100萬元分別流入阿里認購證和阿里牛證。如果看好阿里，可留意阿里牛證(51300)，收回價278.88元，2021年1月到期，實際槓桿16倍。或可留意阿里認購證(29769)，行使價368.18元，2021年3月到期，實際槓桿7倍。

如看淡阿里，可留意阿里認沽證(17013)，行使價240.08元，2021年1月到期，實際槓桿7倍。

騰訊(0700)股價連續三日創新高後，上周五(30日)回落2%。如看好騰訊，可留意騰訊牛證(53322)，收回價570元，2021年2月到期，實際槓桿22倍。或可留意騰訊認購證(17848)，行使價685.5元，2021年1月到期，實際槓桿10倍。

如看淡騰訊，可留意騰訊認沽證(11503)，行使價514.5元，2021年1月到期，實際槓桿9倍。或可留意騰訊熊證(60801)，收回價620元，2021年1月到期，實際槓桿16倍。

看好建行留意購輪27928

上周內銀股公布了業績，建行(0939)首三季純利約2,058億元人民幣，減8.7%。期內淨利差為1.99%，減0.13個百分點。該行指，截至9月底，不良貸款2,555億元人民幣，較上年末增加430億元人民幣，不良貸款率1.5%，增0.11個百分點。如看好建行，可留意建行認購證(27928)，行使價5.89元，2021年2月到期，實際槓桿10倍。

本資料由香港證券及期貨事務監察委員會持牌人中銀國際亞洲有限公司(「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。認股證/界內證/牛熊證屬無抵押結構性產品，構成本公司(作為發行人)而非其他人士的一般性無抵押合約責任，倘若本公司無力償債或違約，投資者可能無法收回部分或全部應收款項。

熱潮來襲 電商增長潛力可期

全球疫情仍嚴峻，每日新增確診數居高不下，疫苗開發屢傳遞延，且逢寒冬之際仍有二次流行可能。有鑒於此，多數產業第三季盈利年增長率預估是負值，僅有科技、醫療保健和必需消費受疫情影響較小。值得注意的是，疫情改變了消費習慣，隨着全球電商滲透率提高，雙11、感恩節連假等傳統消費旺季第四季將臨，電商潛力增長可期。

■國泰投顧

近期屢見電商龍頭企業將節慶期間折扣延長，更可推助突破營業紀錄。摩根士丹利新興領先股票基金聚焦消費、科技等市場領導個股，持有較高比例電商相關類股，為第四季傳統旺季受惠族群，亦是中長期營收成長率高的股票。

隨着網路、智慧手機和行動支付等

技術的發展，電商佔整體銷售比重逐年攀升。加上今年受疫情影響，民眾對無接觸的電商消費之依賴程度可望進一步突破性上升，消費習慣將永久性的改變，後續電商普及化趨勢更趨顯著。

雲端消費漸成趨勢

疫情使美國零售廠商重新定義購物行事曆，將單一消費節擴大為整季活動，只要逢節慶期間和周末，特定商品皆有促銷優惠。目的除了舒緩供應端和人潮壓力，避免群聚感染外，另一方面則是看好疫情帶動的電商滲透率大幅提升，藉由電商消費習慣逐漸形成，擴大折扣

時間，以增進銷售並去化庫存。中國為另一消費大國，疫情讓民眾偏好轉為線上消費，推升電商滲透率及線上支出比重，十一連假後顯現線上消費的年增長大於實體消費，因此推論雙11的線上消費營收亦可期待。

摩根士丹利新興領先股票基金聚焦消費、科技等市場領導個股，目前持有約三成電商相關類股，包含：阿里巴巴、美團、騰訊、馬卡多電商和外賣超人(截至2020/8/31)，此類股本面穩健，年複合成長率高，短期有望受惠第四季傳統消費旺季，中長期營收隨電商滲透率提高而增長，後續成長可期。

失守技術支撐 金價下行壓力猶存

由於歐美國債利率數激增，以及美國刺激計劃磋商缺乏進展，市場對全球增長前景更趨黯淡的擔憂加劇，再加上美國大選前的審慎情緒，支撐美元上周持續走穩，日圓和瑞郎等避險貨幣亦同樣受到提振。法國、德國、西班牙部分地區重新封鎖，以抑制新冠病毒傳播，而美國也像歐洲一樣要面對新冠病例激增的局面，令至市場情緒更趨審慎。

本周美國大選或將令環球投資市場風起雲湧，另外還要注意美聯儲、英國央行及澳洲央行均會公布利率決議；而歐美將發佈PMI數據，還有備受重視的美國非農就業報告。

倫敦黃金方面，金價在上周見顯著走低，並告連續三個月下跌。技術圖表可見9天平均線剛跌破25天平均線，而金價更在上周三跌破100天平均線，此自九月下旬以來，整體黃金走勢正是一直守穩在此指標上方，雖然金價在之後曾出現反彈，但亦剛好又止步於100天平均線

本周數據公布時間及預測(12月2日-6日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
2	美國	10:00 PM	九月份建築開支	+ 0.9%	+ 1.4%
			十月份供應管理學會製造業指數	55.7	55.4
3	美國	9:30 AM	九月份工廠訂單	+ 1.2%	+ 0.7%
			九月份零售額	-	-
4	歐洲	6:00 PM	九月份歐元區生產物價指數#	-	-2.5%
			九月份貨物及勞務貿易赤字(美元)	644億	671億
5	美國	8:30 PM	十月份供應管理學會服務業指數	57.3	57.8
			九月份貨物及勞務貿易赤字(澳元)	-	-
6	澳洲	9:30 AM	九月份歐元區零售額#	-	+ 3.7%
			截至前周六的首次申請失業救濟人數	73.5萬	75.1萬
6	德國	3:00 PM	第三季非農生產力	+ 4.0%	+ 10.1%
			聯邦公開市場委員會會議	-	-
6	美國	8:30 PM	九月份工業生產#	-	-9.6%
			十月份失業率	7.7%	7.9%
6	美國	8:30 PM	十月份非農就業人數	+ 57.0萬	+ 66.1萬

下方，成為了反制阻力。

向上較大阻力料在1916美元

同時，金價上周亦打破了近月的盤整底部，創一個月低位；故此，估計金價若在短期內未能返回至100天平均線目前位於1,890美元水平上方，料金價本周仍有下行壓力，而在上周四及周五的短暫反撲亦是剛好止步於此區。

預料較大支持位將看至1,855及1,847美元，下一級料為1,840美元。至於向上較大阻力預期在1,900及50天平均線1,916美元。

銀價下延支持看23美元關

倫敦白銀方面，銀價同樣亦在上周出現挫跌，不僅跌破近月形成的三角底部，同時亦打破了100天平均線，故後市銀價若未能返回23.55美元上方，料銀價仍見沽壓，下延支持料將看至23美元關口，進一步看至22.80以至9月低位21.64美元。較大阻力料為24.60及50天平均線25.30美元。

上周數據公布結果(10月26日-30日)

日期	國家	香港時間	報告	結果	上次
26	日本	7:50 AM	九月份企業勞務生產物價指數#	+ 1.3%	+ 1.0%
			九月份新屋銷售(單位)	95.9萬	99.4萬
27	美國	8:30 PM	九月份耐用用品訂單	+ 1.9%	+ 0.4%
			十月份消費信心指標	100.9	101.3
28	德國	3:00 PM	九月份入口物價指數#	- 4.3%	- 4.0%
			截至前周六的首次申請失業救濟人數	75.1萬	79.1萬
29	美國	8:30 PM	第三季國內生產總值	+ 33.1%	- 31.4%
			九月份個人收入	+ 0.9%	- 2.5%
30	美國	9:45 PM	九月份個人開支	+ 1.4%	+ 1.0%
			十月份芝加哥採購經理指數	61.1	59.0
30	美國	10:00 PM	十月份密茲根大學消費情緒指數	81.8	80.4

註：R代表修訂數據 #代表增長年率