

晨光30年
供港奶源 国际品质

深圳市晨光乳业有限公司 www.chengguang.com.cn

大公報

經濟

TEL: 2575 7181
FAX: 2572 5593
E-mail: lkpj@takungpao.com.hk

經濟新聞提要

■大昌先獲利 買入會德豐A18
■美上季經濟料增1.8%A19
■熔盛獲39億海工訂單A21
■A股料續窄幅波動A24

港股七連升隨時「斷纜」

道指大瀉 恒指料下試二萬一

美國上周五在「八七股災」25周年當日大冧逾200點，勢必對今日港股造成衝擊，大市連升七日紀錄亦隨時「斷纜」。本地分析員對後市並不悲觀，認為一方面港股ADR上周五沽壓不大，加上港匯近日強勢，預期可抵銷美國跌市的影響，指數下跌空間約200點，料恒指21000點有較大支持。

本報記者 劉鎮豪

受累企業季度業績失色，美國道指上周五急插205點，或1.52%；納斯達克指數跌幅更達到2.2%。美股冧市，投資者憂慮大戶有可能借機在市場上下其手，令到近期強勢的港股出現顯著回吐。不過，分析員對後市卻大派定心丸，繼續看好港股本周有機會再試高位。

基本面不錯 熱錢續流入

金利豐證券研究部執行董事黃德凡表示，美股下跌對本周港股影響不大。他解釋稱，在美國掛牌的港股預託證券（ADR）上周五回落0.6%至2%，跌幅不算太大。另外，人民幣匯率亦連創匯改新高，反映市場憧憬內地經濟回穩及預期續有國策刺激經濟。他認為在「十八大」之前，政府不會在政策上有太大動作，惟憧憬中央在「十八大」後便會放寬貨幣政策。他又說，目前港股的基本面不錯，加上資金持續流入，恒指短線支持位於21000點，後市有力上試21800點。

對於金管局於上周五紐約交易時段，向市場沽出46.73億港元，為自2009年12月初後首次入市，令港元兌美元回軟至7.75關口。黃德凡認為，外資對港元需求增強，金管局出手令整個股市可以受惠。而中央領導人明言，內地經濟增速基本趨於穩定並會進一步企穩，有信心實現全年的經濟增長7.5%目標，這對內銀股或有支撐。

港匯倘轉弱 股市見頂時

友達資產管理董事熊麗萍同樣相信，港股今日下跌空間未必太大，約200點。因為綜合港股上周五ADR表現，折算合共拖低恒指0.9%，明顯低於道指1.52%跌幅。另一方面，內地A股轉穩，港元亦處於強勢，大市短線可上試21700點。她補充稱，若果港元匯價由強勢而轉為弱勢，或A股在向上衝高後，無法進一步突破，屆時投資者應該加強警戒，港股或有機會見頂回落。

新鴻基金集團證券策略師蘇沛豐則稱，港股受到A股及外圍股市兩股力量拉動，相信藍籌股上升動力已減弱，但落後及低殘二線股料繼續獲資金炒高，恒指仍有機會升穿21760點。分析員指出，滙豐本周三將公布內地製造業採購經理指數（PMI），基於大戶喜歡利用該項數據在市場上舞高弄低，故參與衍生工具的投資者要格外注意，以避遭大戶挾倉而蒙受損失。



◀美國踏入公布季度業績的旺季，包括蘋果電腦等多家大型公司將於本周公布第三季度業績

本周公布業績美國公司

10月22日	雅虎季度業績
10月23日	戴爾季度業績
	杜邦季度業績
	惠而浦季度業績
	聯合包裹服務季度業績
	3M公司季度業績
10月24日	波音公司季度業績
	AT&T公司季度業績
10月25日	可口可樂季度業績
	高露潔季度業績
	亞馬遜網路書店季度業績
	蘋果電腦季度業績

興業明年售泰豪宅貨尾

【本港記者郭文翰泰國報道】香港興業（00480）位於泰國曼谷的豪宅項目「The Sukhothai Residences」，計劃明年初推售餘下約40多個貨尾單位。香港興業總經理史慕蘭（見圖）透露，意向價將會較舊價上調至少10%至15%，全部售出預計可套現近10億（港元，下同）。

The Sukhothai Residences為樓高41層公寓式住宅大廈，總樓面面積達6萬平方米，合共196伙，包括9個頂層公寓及187個標準單位，公寓實用面積介乎436至1204平方米（約4700至1.3萬平方呎），而標準單位（包括複式單位）由88至338平方米（約947至3638平方呎）不等。

複式單位意向呎價8000元

香港興業早於08年已銷售項目樓花，並火速售出七成。史慕蘭表示，整個項目於今年中完成，目前正在進入交樓期，公司計劃今年內完成交樓之後，明年初

出售餘下單位，包括數個頂層公寓及40多個標準單位。

史慕蘭介紹，該項目開售時，標準單位連車位相當於每平方呎5000至6000元，複式標準單位呎價更達7000元。餘下貨尾意向價約6200至6500元左右，複式單位約8000元。

根據泰國對住宅項目的規定，發展商只能向海外人士最多出售總單位數目的49%。史慕蘭表示，The Sukhothai Residences已售出的單位，本土及海外各佔一半。其中來自本港的買家（包括居港海外人士），佔整體比例多達12%，連同新加坡計算合計佔約20%，另接獲不少內地買家查詢。

除了The Sukhothai Residences之外，香港興業於2011年中在Sathorn Road購入一幅地皮，作為發展住宅項目之用。史慕蘭表示，該地皮可建總建築面積50萬平方呎，計劃發展一至兩房的小型單位為主，每單位面積介乎700至3000呎，預計提供250至280伙，將於明年下半年預售樓花，現階段尚未釐訂意向價

美企業績左右本周股市

剛過去的星期五，為1987年華爾街大股災的25周年，美股應景地急挫。美國三大指數單日急挫1.5%至2.2%不等，其中道指就大跌205.43點，主要由於多家公司的第三季業績令市場失望。本周繼續有多家企業公布業績，加上聯儲局將於23至24日議息，勢必成為美股焦點所在。有分析指出，美國企業季度業績開端不利，日後的情況只會越來越差。

美國踏入公布季度業績的旺季，多家大型公司將於本周公布第三季度業績，包括雅虎、戴爾、波音公司、亞馬遜、可口可樂及蘋果電腦等。早前微軟、麥當勞及谷歌等企業已先後公布的季度盈利，但表現差過市場預期，令美股急挫。

事實上，雖然投資者早已不太看好該季業績，但公布出來的

結果，增加了市場的擔憂，無論是美國的經濟情況還是美國企業的財報前景。

除此以外，美國將於本周舉行總統競選最後一場辯論，並公布房屋數據及第三季度GDP數據等重要經濟數據，這些均是本周美股焦點所在。

CRT資本集團（CRT Capital）總經理Patrick Boyle表示，企業盈利是市場關注的焦點所在，但目前看來結果令人失望。但他續稱，由於市場有聯儲局及歐洲央行的支撐，雖然未來一周投資者可能會感到有點緊張，但部分人士還是會逢低買入。

紐約國家證券公司首席分析師賽爾金亦稱，谷歌上周四季度報表意外提早曝光，令市場投資者大受驚嚇，令沽壓加劇，即使西班牙傳出將推遲尋求紓困，對美股亦沒有幫助。

。至於2010年在Wireless Road買入的土地，目前正等待當地政府批出高度上限，現階段未有詳細規劃。

泰國近年先後發生水災及政局動盪，被問及會否影響房地產發展，史慕蘭回應稱，自水災後不少富裕人士積極在市區物色高層豪宅項目，作為第二個居所，為市場帶來一個新商機。至於政局方面，她認為並非外界所想像的嚴峻，對發展商而言，這反而造就機構洽談土地的良機。事實上，泰國的樓價相對其他東南亞地區便宜，而經濟增長逾5%在區內相當突出，故留意到過去兩年不少海外買家進軍當地市場。



綠楊呎價撲8000元

萬景首破萬元 創入伙分層新高

在第三輪量化寬鬆（QE3）措施下，熱錢持續流入本港，樓價續向上衝，一向被喻為「上車樂園」的新界樓價更如脫韁野馬，其中有鐵路上蓋上車盤之稱的荃灣綠楊新邨，2房單位呎價直撲8000元，為1個月內3度破頂；同區萬景峯呎價則成功衝破1萬元，創出入伙以來分層新高。

有學者表示，在超低按揭利率及高通脹下，海外客、本地投資者和用家爭相入市，導致住宅求過於供，除非政府推出「辣招」落重藥調控樓市，否則本港樓價易升難跌，他坦言現時新界區上車盤呎價亦撲8000元，已非一般上車客能夠承擔。

新界區樓價升勢最急

事實上，全球「放水」之後，本港樓價不斷上衝，全城買家擔心遲買更貴，近期盲目瘋搶上車盤，尤以新界區樓價升勢最急。繼上車「入門版」荃灣中心呎價本月4次破頂後，同區綠楊新邨亦狂飆，消息指，該屋苑P座低層03室，面積518方呎，新近以412.8萬元易手，折合呎價達7969元，取代了上月S座高層2房創出的呎價7780元最高紀錄，料突破8000元呎指日可待。據了解，原業主於99年初以190萬元購入上述單位，現持貨13年帳面大賺222.8萬元。

除了上車盤連環破頂外，荃灣新晉豪宅萬景峯亦創新高。美聯物業區域經理吳彤表示，萬景峰3座中高層A室，面積

1342方呎，以1345萬元易手，折合呎價達10022元，為屋苑首宗分層單位升穿1萬元，創07年入伙以來新高。原業主於06年以758萬元一手購入單位，帳面勁賺587萬元離場。現時荃灣市中心分層樓王紀錄仍屬萬景峯2期御凱，屋苑2座高層單位上周以呎價10552元沽出，帶動萬景峯造價亦節節上漲。

荔枝角美孚新邨亦錄高價，中原地產分行經理梁植霖說，蘭秀道3號高層A室，面積941方呎，以758萬元沽，折合呎價8055元，比上月錄得的舊紀錄高1.2%，創3房呎價新高。

中原地產首席分區營業經理盧鏡豪亦指，鴨脷洲海怡半島10座高層D室，面積807方呎，3房間隔，以785萬元易手，折合呎價9727元，創同類單位新高。

另外，美聯分行經理伍錦基表示，將軍澳富麗花園1座高層D室，面積577方呎，以352萬元成交，呎價6101元創屋苑呎價新高。原業主在1996年11月入市，當時作價259.9萬元，是次轉售帳面賺92.1萬元，升值35%。

不過，受到二手業主叫價太進取，以及多個新盤群起搶客影響，十大屋苑交投連續兩周下跌。據中原地產統計，十大屋苑於過去兩日只錄21宗成交，較上周25宗再縮減16%，當中鯉魚涌太古城跌幅最大，僅錄1宗成交，按周下跌80%，藍田麗港城及東涌映灣園更連續2個星期零買賣。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，二手成交量回落主要是由於現時各區盤源甚為缺乏，買家難於選擇心儀單位，被迫暫緩入市；加上各區接連有多個新盤開售，成為市場焦點，搶走二手客源；另外最近政府頻出口術，買家遂擔心政府不久後會出招壓市，變得審慎觀望，導致二手成交交膠着。

周末新盤銷情

新盤	銷售伙數
盈珮、天賦海灣	10
濠岸8號	5
天賦海灣	3
君珀	2
迎海	1
現崇山	1
峰景大廈	1
天璽	1
總數	24

尚悅代理收票逾千張

恒地（00012）元朗尚悅成為新盤市場焦點，示範單位過去兩日錄4萬人參觀，代理收票逾1000張。發展商周日再原價加推102伙，平均呎價7209元。

新盤元朗尚悅最快本周登場，位於尖沙咀的示範單位周末人頭湧湧。恒地營業部總經理林達民表示，周末兩日共有約4萬人次參觀示範單位，另據代理稱項目已收票逾1000張。

林達民表示，項目暫訂周四起開售，惟不排除提早開賣。按派發樓書時間推算，該盤最快可在明日（周二）開售。另外，林達民指仍未決定該盤會否以先到先得的形式發售。

林氏稱，希望可以讓多一些用家入市，故目前仍會原價加推單位。他指市場對3房單位需求大，未來會加推3房單位應市。

發展商昨晚公布102個單位訂價，平均呎價7209元，與之前公布的價單相若。單位訂價354.4萬至819萬元，呎價則由6826至8081元。該批單位包括首次推出的11座3房戶，共有38伙。

現場睇樓客對於發展商訂價水平看法各異。同區換樓客朱小姐認為尚悅訂價偏高，未必會入市；投資者劉先生則指尚悅呎價與同區YOHO MIDTOWN相若，屬合理水平，擬購兩房戶收租；另一名投資者鄭先生則形容尚悅「幾好價」。

林達民指，大部分客人均為用家，大手「圍貨」的買家不多，故未有特別推出限購措施。他又指項目內地客比例只有2至3%。

同由恒地牽頭的馬鞍山迎海，林達民指票售逾600伙，套現約40億元，會視乎市場反應加推及作適當部署。

御門·前擬本周開售

此外，華懋九龍城「御門·前」亦擬本周開售，華懋售樓部經理吳崇武表示，該盤過去兩日錄得逾100組客戶參觀，市場反應理想，考慮明日加推單位應市，市傳項目已錄得27宗預留個案。另外，市傳香港興業（00480）愉景灣津堤錄得逾30宗預留。

大型新盤準備登場，周末其他新盤成交量按周銳減逾八成，過去兩日市場只有約24宗一手成交。當中信置（00083）等發展的白石角天賦海灣錄10宗成交，一期天賦海灣則沽3伙。另外，新世界（00017）沙田濠岸8號亦錄4宗一手交投；長實（00001）中半山君珀周末錄得兩宗成交。



▲尚悅示範單位在周末兩日共錄得4萬人次參觀

準買家心聲

劉先生：

尚悅平均呎價約7200餘元，與同區YOHO MIDTOWN相若，屬合理水平。有意購入2房單位作收租用途。現時資金壓力不大，按揭比例料少於四成，相信不會受收緊按揭影響，但限制按揭成數始終「有咁自由」。

鄭先生：

尚悅開價合理，「幾好價」，考慮購入單位投資，兩房及3房單位都會考慮，按揭比例估計不會超過五成。相信樓市直至明年6至7月都無大問題，不過有少許擔心政府出招，但相信政府亦會考慮對市民的影響。

