

# 暴徒衝擊 匯璽Ⅲ 示位急關閉

## 發展商透過代理登記 第二輪352伙周四推售

本港暴亂逐漸暴力血腥，新鴻基地產（00016）近期多區商場均被暴徒搗亂破壞，其樓盤銷售也受到影響，旗下西鐵南昌站上蓋項目匯璽Ⅲ，昨因有人衝擊基座商場，首次因暴亂而暫時關閉示範單位。不過，發展商仍繼續透過地產代理接受買家登記，並安排周四進行第2輪公開發售352個單位。

大公報記者 柴進祖

匯璽Ⅲ早前獲發入伙紙，新地隨即在兩周前開放該盤現樓示範單位予公眾參觀，並於上周四進行首輪銷售，352伙幾近沽清。正當發展商籌備第二輪銷售之際，暴徒在多區恣意破壞，更在網上發起以測試機鐵九龍及西鐵南昌站「交通壓力」為藉口搞事。昨日下午近3時，暴徒開始在匯璽Ⅲ基座商場聚集，令部分商舖趕忙關門「避禍」，新地也即時通知地產代理，暫停開放該盤的現樓示範單位。

### 次輪最多加價2%

新地副董事總經理雷霆昨日表示，因應周邊情況而暫時停止開放該盤現樓示範單位，待觀察事態發展後才決定是否重開。由於不少準買家在過去一周已參觀過該盤示範單位，故現仍繼續接受認購登記。新地昨決定周四進行第二輪公開發售該盤352伙，當中少量單位加價約1%至2%；而整批單位的折實市值約46億元。

新地代理副總經理唐錦江補充說，周四將會分兩組揀樓，A組只可揀49伙實用面積1500方呎或以上的單位；認購登記將於周三截止，連首輪的向隅客在內，暫時錄約4200個認購登記。該352伙的平均呎



▲匯璽Ⅲ第8座48C示範單位

價約2.46萬元。

據地產代理透露，該盤現由各代理行於該商場內的分店負責收票，周六及日通常是新盤認購登記的高峰，但受亂象影響，昨日新收的登記數量不多，共有100多票，而且代理行須顧及同事及員工的安全，隨時會提早關門。

過去三個多月的暴亂，新地旗下多個大型商場遭殃，其中沙田新城市廣場及元朗YOHO Mall影響最甚。新地一向強調「月月有盤賣」，不少樓花盤的示範單位都設於九龍站上蓋的環球貿易廣場（ICC）內，故未知對其將來賣樓會有多深遠影響。

### 映日灣售172伙收1500票

此外，億京置業昨日安排荃灣映日灣第三輪公開發售172個單位，錄得逾1500票認購登記之餘，銷情不俗，其中開放式及1房單位較受歡迎，共售出146個單位，所餘主要是逾千萬元的3房大單位。

該批172伙單位的平均折實呎價約1.98萬元。得力於億京賣樓之助，過去兩日新盤銷情共錄169伙，較對上的周六周日增近4倍。

### 新盤周末銷情表

樓盤	銷情（伙）
荃灣映日灣	146
將軍澳 MARINI及GRAND MARINI	6
西貢傲瀟	5
北角柏蔚山	3
其他（包括西灣河逸理， 屯門珀御及馬鞍山泓碧等）	9
總數	169



▲新地副董事總經理雷霆（左）表示，暫停開放匯璽Ⅲ示範單位，但會繼續接受認購登記，旁為新地代理副總經理唐錦江

## 業主取態回軟 十大屋苑周末成交增四成

【大公報訊】在業主逐漸放軟叫價態度，近期二手成交漸有起色，根據代理行統計的十大屋苑在周末（周六及日）的交投量，中原地產及美聯物業均錄得按周上升四成，達14宗。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近日一手新盤銷情不錯，帶起二手交投氣氛，部分一手向隅客亦流向二手市場的500萬至800多萬的中小型單

位。他認為，美國再度減息，環球步入負利率年代，買家入市信心增強。美聯物業住宅部行政總裁布少明則指出，除美國減息及新盤銷情好之外，不少二手業主態度軟化，紛紛降價求售，吸引準買家入市。

至於利嘉閣及港置所統計的十大屋苑周末與周日成交量，則各錄約44.4%及1倍升幅。

美聯首席聯席區域經理梁仲維透露，

六月份同類單位兩成



荃灣愉景新城12座低層D室3房單位，實用面積602方呎，業主數天前以790萬元放盤，即有新盤向隅客洽商，剛議價至762萬元成交，呎價約12657元，較6月份同座同類單位，低逾兩成。該屋苑本月暫錄約11宗成交，上月卻是零成交。

中原高級分行經理胡啟文表示，天水圍嘉湖山莊過去的周末交投活躍，共錄得7宗成交，較對上周末多5宗，其中，樂湖居6座中層F室，實用面積449平方呎，以500萬元易手，呎價11136元，由投資者購入。

另香港置業首席高級營業經理梁永新表示，鴨脷洲海怡半島30座極高層H室3房單位，實用面積約687方呎，業主數月前以1250萬元放盤，日前有區內客議價，日前終以1100萬元成交，降幅約12%，呎價約1.6萬元。上月成交的32座中層E室，實用面積634方呎，呎價也達16341元，可見該屋苑樓價正逐步調整中。

## 買賣期權嚴守策略防損手

【大公報訊】期權屬於衍生產品，風險普遍高於股票，尤其是賣出（Short）期權，若未做好對沖，虧損風險就非常之高。因此，投資者在買賣期權前，應該先掌握自己面對的潛在損失，並先做足風險措施。耀才證券林煒壕汲取個人虧損經驗，提醒在入市前訂下策略，並要嚴守策略；投資者蒙受較大損失，往往是因為一廂情願的揣測指數的升跌。

耀才證券銷售及客戶服務部分組經理林煒壕憶述剛接觸期權產品時，發現一個輕鬆獲利的方程式，就是賣出較遠行使價的價外認購或認沽期權。雖然這個操作策略持續成功，但獲取的期權金不多，為增加利潤額，他賣出期權張數就愈來愈多。然而，港股在某一火爆發股災式急瀉，指數回吐2000點，原本成功的操作策略，令他蒙受沉重的虧損。

### 勿一廂情願猜指數方向

「經一事長一智」，林煒壕表示，不少投資者仍然喜歡賣出2000點價外認購／認沽期權，藉此坐收期權金。根據他個人觀察，這個策略過去十年的贏面較大，只是必須預留較多保證金，並做好風險保護，包括在指數上升／下跌相當幅度時，便要馬上平倉或「搬倉」。舉例說，恒指期貨現價報26000點，投資者賣出行使價24000點的認沽期權。當期貨價格跌至25000點，投資者可先行平倉，或進行搬倉（平掉現有倉位，買入另一個行使價的認沽期權）。

林煒壕強調，投資者操作期權前，必須訂下策略，並要嚴格遵守策略。投資者最大盲點是一廂情願的揣測指數方向，以上面個案為例，賣出認沽期權後，眼見指數下跌1000點，投資者不願意止蝕，期望



▲林煒壕表示，投資者在買賣期權前，應該先掌握自己面對的潛在損失

指數能夠止跌回升。他提醒，投資者必須持有「唔可能鋪銷贏」的心態。

### 須查過去十年交易數據

除了賣出期權有風險，投資者亦不能忽視買入期權的風險。以7月份末日期權為例，恒指即月期貨7月30日報28201點，升66點，7月份行使價28200點的認購權最後成交價由前一日37點跌至1點，損失97%；行使價28200點的認沽權最後成交價更由前一日102點跌至1點，損失99%。

不過，從另一面看，認購權短倉持有者不足兩日獲1800元（賺36點，每點50元），認沽權短倉利潤更達5050元（賺101點，每點50元）。

不管是賣出或買入期權，林煒壕建議投資切忌估估下，在入市前，必須翻查歷史數據，搜集過去十年交易資料，務求尋找到勝算最大買賣策略。他透露，他現時每日都會收集並整理市場數據，作為入市參考。

## 林建岳：美企藉港進軍灣區及「一帶一路」

【大公報訊】記者張博睿洛杉磯報道：香港貿發局主辦的年度大型海外商貿推廣活動「邁向亞洲 首選香港（Think Asia, Think Hong Kong）」，貿發局主席林建岳表示，香港在人才、資金等方面具優勢，而且風險控制能力強，吸引着全世界的投資目光，現時又有「一帶一路」及粵港澳大灣區等發展機會，希望通過是次活動，讓越來越多美國企業善用香港這一平台開拓亞洲商機。

### 籲年輕人勿搬石自砸腳

林建岳續稱，香港的成功離不開「一國兩制」，提醒年輕人「香港已經很自由了，不要搬起石頭砸自己的腳，更不應該破壞香港」。現時美國有很多企業希望到亞洲捕捉發展機會，外資眼中香港是連結海外和亞洲，繼而進入中國內地或東盟國

家的首選平台。美國加州匯聚全球頂尖的科創公司，希望通過此次活動，挖掘美國市場在科創等範疇與香港企業商貿對接的商機。

談及香港近幾個月的暴亂對香港帶來的影響，林建岳表示，香港旅遊業受到較多影響，亦有一些會議及活動被取消，但香港以務實和抗逆力強見稱，幾年前的「佔中」，其後香港市場仍運轉如常，因此相信香港將戰勝挑戰，繼續邁步向前，獨特的國際地位無法輕易被取代。

「邁向亞洲 首選香港」剛於美國洛杉磯結束。是次活動吸引超過1500名中國內地、香港，以及美國的商界領袖參與，深入探討香港與美國的經貿合作機會。

貿發局總裁方舜文接受媒體採訪時表示，現時美國企業都看好亞洲區域的發展前景，非常關注粵港澳大灣區的發展機會



▲林建岳（左）表示，香港在人才、資金等方面具優勢，而且風險控制能力強。旁為方舜文 大公報攝

，非常重視香港，因為香港服務中國內地的時候，亦可服務東盟具有較大潛力的國家。

## 貿談前景未明 港股今周凶多吉少

【大公報訊】儘管美國總統特朗普表示，在貿易談判方面，正與中國取得很大進展。美國貿易代表辦公室（USTR）也宣布，免除437項源自中國的貨品關稅。可是，上周五，有消息稱，到訪美國的中國代表團，突然取消原定訪問行程之一的蒙大拿州（Montana）農場，期望提早回北京。外界擔心談判受到阻滯。時富金融優越投資服務部顧問黎永良表示，中美的談判再遇困境，而本地社會動盪至今仍未平息，加上經濟數據不理想，包括出口、酒店業等均錄較差數據，相信本周港股或有回吐。

他又表示，中美貿談難以預測，預期本周港股較情緒化及消息化，若大環境好

轉或有好消息，相信可以回升。但整體而言，港股本周較反覆。他提醒投資者，短線炒作須嚴守止蝕，別把短線變為長線持有。板塊方面，他較看好軍用股，因為國慶將至，國家或有新武器展示，未來將會投放更多資源在此方面。

5G股板塊，清潔能源如電能，水電，風電等，他同樣看漲。至於內需及內地零售股，也可以關注，由於內地經濟有所放緩，相信中央會推出多項刺激經濟的政策。他還提醒，香港的零售股應盡量避免，主要由於香港社會動盪，前景不明朗，連鎖反應引致整體經濟不理想，投資者對香港股市亦大打折扣，國慶前或可「支持到」，但國慶後則難以預計。

### 本周經濟大事一覽

日期	事件
23/9	美國綜合採購經理人指數
24/9	美國標普／Case-Shiller20大城市房價指數（未經季節調整）
24/9	日本9月製造業PMI初值
24/9	新創建集團（00659）末期業績
24/9	玖龍紙業（02689）末期業績
25/9	新世界發展（00017）末期業績