

會地今年至今賣樓收入逾200億

隨着特區政府於年內對樓市全面「撒辣」，加上減息效應，今年以來各大發展商都趁機加快賣樓去庫存套現，令銷售額齊升。會地豐地產副主席兼常務董事黃光耀昨表示，今年以來集團的賣樓收入已逾200.2億元，售出單位數目約1,725伙，分別比去年全年賣樓收入156.1億元上升28%，亦比去年全年售出單位數目1,038伙上升66%。

● 香港文匯報記者 梁悅琴

黃光耀表示，由於今年集團賣樓成績理想，且有多個合作項目仍推售中，原定計劃今年第四季推售的灣仔春園街項目及山頂種植道1號豪宅項目，或會順延至明年才推售，並指早前有基金有意洽購灣仔春園街全幢項目作學生宿舍，惟至今仍未達成協議。

「DOUBLE COAST I」下周二賣5伙

他又指，集團夥拍恒基地產、中國海外及新世界合作發展啟德「DOUBLE COAST I」於下周二推售5伙兩房戶，全部位於第3座，折實價762.1萬元至775.8萬元，折實呎價約17,281元至18,471元。

他指出，該盤累售30伙，吸金逾2.5億元，當中70%為用家，其餘30%為投資者，不少為內地、國際及海外回流專才。該盤於今日起對外開放現樓



● 黃光耀（右二）稱，今年以來集團賣樓成績理想，售出單位數目約1,725伙。

香港文匯報記者 梁悅琴 攝

單單位予預約人士參觀，並會有主題活動。

「維港·雙鑽」下周二賣33伙

中國海外旗下啟德「維港·雙鑽」昨晚加推72伙，並落實於下周二以先到先得形式發售32伙及招標發售1伙四房戶，其中32伙價單單位涵蓋開放式至三房戶，實用面積247至705平方呎，折實價417.9萬至1,878.7萬元，折實呎價16,872元至26,648元；至於招標發售單位為第2B座30樓D室，實用面積1,770平方呎（平台611平方呎、天台254平方呎）。

中國海外地產董事總經理游偉光表示，維港·雙鑽昨天取得合約完成證明書（俗稱滿意紙），現樓單位及住客專用會所今天開始開放予公眾參觀。

「天璽·海」四房三套豪宅近1.2億沽

新盤成交方面，新地旗下啟德「天璽·海」透過招標以1.19309億元售出第1座18樓A單位，四房三套連私人電梯大堂間隔，實用面積2,196平方呎，呎價54,330元。

信和置業夥中電集團合作發展何文田加多利山的ST. GEORGE'S MANSIONS以8,000萬元沽出第3座18樓B單位，實用面積1,839平方呎，呎價43,502元。

另外，宏安地產旗下北角「101 KINGS ROAD」昨以招標形式售出2伙三房戶，分別為6樓A室及16樓C室，實用面積549至568平方呎，成交價1,333.3萬元及1,465.4萬元，呎價達24,286元及25,799元。

東涌東站第一期下月18日截標

香港文匯報訊（記者 黎梓田、梁悅琴）港鐵旗下東涌東站第一期項目於前日一共收到33份意向書後，昨日隨即公布即日起邀請發展商或財團提交東涌東站第一期物業發展項目的標書，並於12月18日（星期三）下午2時截標。

發展商須付一筆前期費3.3億

市場消息指出，港鐵將負責處理補地價，而發展商只需繳付一筆3.3億元的前期費用，並以

建議分成比例決定勝負。若以前期費用按每方呎樓面計算，是次每平方呎1,022元，較之前1,580元，減少35%。是次重推的東涌東站項目位於東涌市地段第53號，鄰近興建中及預計2029年完工啟用的東涌東站，而是次推出的第一期則為項目的東南部分，住宅樓面面積約32.29萬平方呎，較去年11月招標時的樓面面積約達69萬平方呎有約54%的縮減，預計提供約600伙。

會地豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，會先取招標文件詳細研究條款，由於今次規模已縮減一半，又減省了發展商要負責的工作，相信未必需要合資入標。

中原測量師行聯席董事張競達表示，項目位處將來的東涌東站對面，鐵路盤向來受買家追捧，雖然現時東涌新擴展區的交通及配套並未完善，但日後會有鐵路、商場、社區設施等落成，地皮具一定的吸引力及發展潛力。

中銀香港傳重啟轉按現金回贈

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港銀行對按揭取態轉趨積極，市場消息稱，中銀香港近期重啟轉按客戶提供現金回贈，200萬元或以上提供0.2%現金回贈；500萬元或以上0.25%；800萬元或以上0.3%；較今年9月僅為個別客戶新造按揭提供回贈更為慷慨，當時200萬元或以上0.2%，1,000萬元或以上

0.25%。中原按揭董事總經理王美鳳指出，部分銀行自9月份已重啟轉按現金回贈，並回復為轉按提供H按拆息按揭；10月中樓按全面放寬，加上不少物業估值開始回升，促使近月轉按申請量由低位明顯增加，因此帶動最近銀行在轉按取態上較以往積極。目前為轉按提供現金回贈的銀

行數量增加至大部分，包括大型及中小型銀行，現金回贈主要介乎貸款額之0.1%至0.3%，並可為轉按客戶提供H按及按揭相連高存息Mortgage Link戶口，相信最近銀行增加轉按優惠、物業估值回穩、樓按全放寬等因素可吸引轉按量上升，令今年已萎縮多時的轉按市場回暖。

二手樓市現拉鋸 CCL回軟

香港文匯報訊（記者 黎梓田）市場觀望氣氛濃厚，二手成交減慢，反映二手樓價表現的中原城市領先指數CCL最新報137.81點，按周跌0.71%，是反映11月初美國大選及聯儲局議息之前一周的市況。

樓價連升兩周後回軟，惟仍高於9月首次減息前135.86點低位。該行分析，早前不少筍盤已被消化，二手樓市開始出現拉鋸，CCL挑戰140點水平或有阻力。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀表

示，CCL繼續處於逾8年低位，在2016年9月底水平徘徊，2024年樓價暫時累跌6.39%。指數較2021年8月191.34點歷史高位跌27.98%，較2024年3月「撒辣」前的低位143.02點跌3.64%。

投資理財

美國長期債息窄幅徘徊 日圓料區間上落

金匯動向

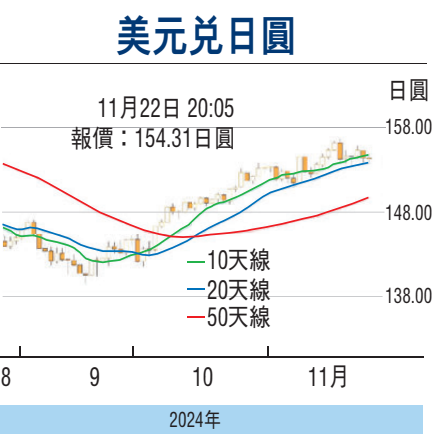
馮強

美元兌日圓上周五向上觸及156.75水平逾16周高位遭週回吐壓力，本周二守穩153.25水平呈現反彈，本周尾段大部分時間處於153.95至154.95之間。日本總務省本周五公布10月份扣除新鮮食品的核心消費者物價指數(CPI)年率為2.3%，遜於9月份的2.4%，連續兩個月升幅放緩，進一步低於日本央行10月份經濟與物價展望報告對今年核心CPI為2.5%的評估。不過日本的核心CPI過去9個月均明顯高於日本央行的2%通脹目標，日本央行行長植田和男本月初已發出偏向壓抑通脹的言論，不排除日本央行有機會最早在12月19日會議作出進一步的緊縮行動，日圓過去1周的跌幅有放緩傾向。

另一方面，日本總務省上周五公布第三季GDP按季增長0.2%，以年率計則有0.9%升幅，連續兩個季度呈現增長，日圓呈現反彈。此外，S&P Global本周五公布歐元區11月份綜合PMI初值下跌至48.1的10個月低點，數據顯示歐元區11月份的服務業及製造業活動雙雙處於收縮表現，歐元會急跌至接近1.0330水平約兩年低位，帶動歐元兌日圓交叉盤一度下跌至159.90水平逾7周低位，抑制日圓跌幅。隨着美國10年期債息過去1周持續徘徊4.3%至4.5%之間，升幅未有過於擴大，預料美元兌日圓將暫時區間上落於153.00至155.00之間。

金價料反覆走高

周四紐約12月期金收報2,674.90美元，較上日升23.20美元。現貨金價周五企穩2,668美元升幅擴大，一度重上2,710美元兩周高位。雖然美元指數本周五曾急升至108.11水平兩年高點，但俄烏衝突升級，部分避險資金持續流入金市，金價本周反而呈現單邊上行走勢，預料現貨金價將反覆重上2,720美元水平。



金匯錦囊

日圓：美元兌日圓將暫時區間上落於153.00至155.00之間。
金價：現貨金價將反覆重上2,720美元水平。

市場情緒趨樂觀 A股明年看俏

投資攻略

2024年9月，內地提出了全面的貨幣刺激方案，以支持及重振經濟增長。市場反應積極，因為此舉表明政策制定者振興經濟的決心，這與我們在2024年較早時候看到的情況不同。展望2025年，我們預期政府將繼續提供財政政策支持，並可以預料將實施更多針對性的財政措施。我們將關注體現復甦跡象的關鍵指標，包括零售額、用電量、出口增長乃至重要的房地產行業復甦情況。展望未來，把握政策與經濟增長的關係將是投資者投資的關鍵。

● 景順內地及香港首席投資總監 馬磊

政策利好 內需料復甦

我們認為，這些旨在增強股市、樓市及整體經濟增長的措施，最終將增強投資者信心及消費者信心和就業保障。考慮到近期政策支持，我們認為內需將在2025年復甦。這將改善消費及投資，從而創造更堅韌的經濟環境及確保未來的穩定增長。值得注意的是，執行最近

期政策的時機、範圍及妥善性將影響經濟復甦的步伐，因為政策的影響通常都需時滲透到實體經濟。很多一流的中國內地公司在海外強勢擴張。這些公司憑藉自身在內地市場的規模經濟而具備成本優勢。我們在早些年已經發現這一趨勢，而2025年料將出現更多海外活動及擴張。我們認為，內地企業將有越來越多機會參與新的環球供應鏈的發展。

這種趨勢在電子商務、網絡遊戲、大型家用電器及工業領域的公司中將尤其明顯。這些領域的公司能利用持續的本地需求，同時攫取更大全球市場份額，從而最終惠及股東。我們預期2025年的另一關鍵趨勢，

香港文匯報訊（記者 莊程敏）受到內地生意下跌及消費降級影響，敏華控股(1999)截至今年9月底止中期股東應佔盈利按年微升0.25%，每股盈利29.37仙，中期息維持派0.15元，派息比率為51.1%。期內，總收益84.71億元，按年下跌7.43%，整體毛利率約39.5%。敏華控股董事局主席黃敏利昨表示，對內地經濟看法相對保守，雖然中央有很多政策出台，但相信恢復需時，而且受內地消費降級影響，公司出貨價格大幅下降，但人工成本並無減少。該股昨收報4.65元，跌2.1%。

特朗普在競選時曾揚言會向中國產品徵收高達60%關稅，對其再度入主白宮，敏華控股執行董事黃影彭昨日回應指，公司在多地都有生產基地，例如越南及墨西哥，後者正供應北美、加拿大等市場，銷售亦不錯，待真的政策出台再調整策略，強調公司有多個海外基地可以分散潛在風險。

上半年增280間專賣店

上半年公司毛利率上升0.4個百分點，主要因原材料下降等綜合因素所致。黃敏利認為，原材料價格已處歷史低位，再下跌空間不大，毛利率後繼續提升空間亦不多。公司亦拿出部分現金購買低價原材料，以對沖客單價下滑。開店步伐方面，敏華控股中國區總裁王兵指，上半年專賣店數量淨增長280間，整個財年目標淨開店500至600間；即下半年預計淨增長約200間專賣店。電商方面，公司將調整品類結構，希望增加針對年輕群體產品市場。

現有派息比例料維持

黃敏利亦指，敏華控股的回購計劃視乎市場氛圍及公司現金流，日後不排除有回購的可能性。另外，若公司財務指標沒有太大變化，估計日後將會維持現有的派息比例。資本開支方面，公司有些工程會繼續完成，本身公司已經產能過剩，不會考慮新增任務，料不會有太大的資本開支。



● 黃敏利（中）稱，回購計劃視乎市場氛圍及公司現金流。莊程敏 攝

外圍利淡拖累 滬指失守3300關口

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）美元指數突然直線拉升，加上地緣局勢不穩，A股市場避險情緒回潮，滬深大盤昨午後明顯走弱，截至收市，滬綜指報3,267點，跌103點或3.06%；深成指報10,438點，跌381點或3.52%；創業板指報2,175點，跌90點或3.99%。兩市共成交17,897億元人民幣，較周四放量一成。本周滬綜指累計下跌1.91%，深成指周跌2.89%，創業板指周跌3.03%，均為連續兩周下滑。

貴金屬股向好 湖南黃金漲停

兩市行業、概念板塊盡墨，逾4,900股收綠。貴金屬板塊抗跌，多隻個股飄紅，湖南黃金漲停，湖南白銀漲3%，西部黃金約漲1%。《黑神話：悟空》榮獲英國金搖杆年度遊戲大獎，支撐遊戲股表現，遊戲板塊跌幅不足1%。

廣州昨天也宣布12月1日起取消普通住宅和非普通住宅標準，至此四大一線城市已全部取消普通住宅和非普通住宅標準。業內預計相關政策將進一步促進購房需求釋放，地產板塊跑贏大市，整體約低收2%，板塊內14隻個股收漲，其中，粵宏遠A漲停，光明地產升8%，亞通股份升7%，格力地產漲6%。

股息料續強勁反彈

市場預計內地股票的每股股息將強勁反彈，2024年預計將增長16%，2025年及2026年分別增長6%及8%。這場復甦將是廣泛性的，超過35%的公司預計將在2024年宣派更高股息。擁有更強現金流的公司更可能實現股息增長及進行股份回購。我們認為，隨着這些實踐普及，投資者信心將得以增強，內地股市也將吸引更多投資。

企業估值及盈利具吸引力

從估值角度而言，內地股票看來具有吸引力，較歷史平均水平及其他已發展市場處於相對低水平。10月份，MSCI中國指數較MSCI美國指數折讓約52%。考慮到目前市場預期低迷，我們認為2025年將有大幅增長空間，我們看好其未來12個月的發展。隨着企業基本因素改善，我們預期營收將扭轉，過去三年一直存在的利潤率壓力也將減輕。這有望推動股本回報率增加及盈利預測向上修正，從而增強投資者信心。本輪復甦預期將得到持續刺激措施支持。

（節錄）