

市場有望進入減息周期，投資者憧憬降息對香港投資市場帶來正面影響，息口高企近年困擾樓市。港股昨天中秋假期休市，但受減息在即消息刺激，本地地產股日前已偷步上升。市場人士認為，減息可望短期振奮樓市氣氛，但由於本港銀行未必緊貼美國同步減息，高息環境可能持續一段時間，估計最快於年底才下調最優惠利率(P)，加上新盤貨源充足，樓價及地產股興奮過後將繼續整固。

近日香港地產股表現良好，不過，由於住宅樓市表現持續疲軟，大行對後市看法亦非一面倒看好。其中，摩根大通對地產股板塊後市看法較為保守。該行指出，本地地產股自7月初至今跑贏恒指，從過去歷史來看，在首次減息前，本地地產股會短線跑贏大市。

摩通指出，利率每下調1厘，按固定負債比率計算，香港地產股明年平均盈利增長3.7%。惟美聯儲減息後，本地地產股未必可以繼續跑贏大市，因為現時無論是住宅、寫字樓及零售的基本面持續不溫不火。

該行認為，投資者若對本地地產股有興趣，可考慮選擇具有以下3項特質的股份：首先是股息確定性較高；第2是公司承諾會回購股份；第3是涉足相對彈性的次產業(例如香港必需消費)。

根據以上選股策略，摩通推薦領展(0823)，預料領展在11月公布中期業績時，派發股息會高於預期；其次是太古地產(1972)，公司早前承諾回購股份，加上股息錄中單位數字增長，故值得關注。領展周二股價升1.57%，收報38.8元。太古地產升1.12%，收報14.46元。

港樓價跌幅有望收窄

瑞銀投資銀行香港房地產分析師梁展嘉指出，香港住宅樓價年初以來累計下跌6%至7%，雖較該行年初預測全年跌幅(0-5%)為大，但市場估計美聯儲開始減息

美降息利好氣氛 短期料振奮樓市

港銀或年底減P 高息環境將持續



分析料樓價及地產股短期興奮過後將繼續整固。
中通社

後，香港最快今年底至明年年初才有機會調低最優惠利率，香港住宅成交量有望改善，從而有助穩定住宅樓價。預期今年香港樓價跌幅收窄，而明年走勢則大致平穩。

梁展嘉補充，由於美聯儲開始本輪加息周期時，港銀未有完全跟足加幅，即使市場預期美聯儲於未來12個月合共減息2厘，料港銀亦未必跟足，不能期望降息這個單一因素會對香港樓市帶來非常大的刺激作用。他認為，近年特區政府推出高才通計劃等政策，吸引人才來港發展，未來若有更多人口流入香港，住宅租金將會企穩或進一步上升，支持住宅租金回報表現。若租金回報表現回升至高於樓按利率水平，將會利好住宅樓市需求，從而支持住宅樓價表現。

不過，瑞銀關注近期香港失業率走

勢，若持續有惡化趨勢，或對香港樓價表現構成抑制作用。總括而言，該行預期明年本港樓價走勢大致平穩。

銀行樓按取態趨積極

另一方面，中原地產研究部高級聯席董事楊明儀稱，以該行「中原經紀人指數」(CSI)表現分析，受到近期拆息持續回落、銀行樓按取態漸趨積極，及憧憬美國減息等因素帶動，樓市氣氛好轉，二手成交增多。

楊明儀表示，CSI單周重上40點水平，CSI最新報40.74點，較上周39.37點上升1.37點，連升4周共2.49點。但CSI仍連續17周處於45點以下睇淡區域，預示樓價繼續調整未變。

她指出，CSI需持續上升兼重回45點以上企穩，樓價才有機會止跌。

美過去3次減息周期 港股均重挫

作為全球最大經濟體，美國貨幣政策對全球資金流向及經濟影響巨大。最近這輪美國加息周期，對香港股市及樓市均有相當大衝擊。市場終於迎來美國減息，料可降低企業借貸成本，連帶有利股市及樓市。不過，翻查歷史，本世紀美國3次減息周期，美股及港股都錄得跌幅。

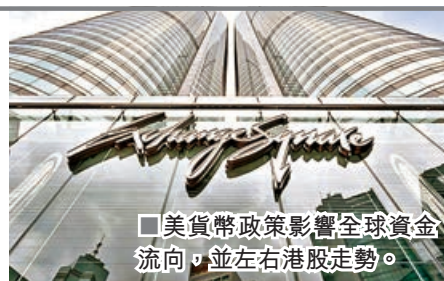
美聯儲2022年3月開始本輪加息周期，累計加息11次，共加5.25厘，影響全球資金流向及經濟，香港股市及樓市亦受拖累。其中，恒指由2021年2月中的31,000點水平拾級而下，在2022年10月底低見14,597點，跌幅過半，即使目前略為回升，最新報17,660點，跌幅仍達43%，市值由2021年2月中的58.67萬億元，跌至30.84萬億元，蒸發27.83萬億

元。

事實上，踏入本世紀，美聯儲曾出現3次減息周期：首次是2001年1月3日至2003年6月25日，聯邦基金利率由6.5%減至1%；第2次是2007年9月18日至2008年12月16日，聯邦基金利率由5.25%減至0.25%；最近1次是2019年8月1日至2020年3月16日，聯邦基金利率由2.5%減至0.25%。

金融海嘯恒指瀉近四成

2001年至2003年美聯儲減息周期，主要因科網泡沫爆破，導致美國經濟下滑而減息，由於香港在2003年初經歷「沙士」疫情，經濟表現疲軟，在此減息周期內，恒指大跌34%。其次是2007年至



美貨幣政策影響全球資金流向，並左右港股走勢。

2008年減息周期，因爆發金融海嘯，導致美國經濟收縮，期間港股亦受拖累，恒指大跌38.4%。至於2019年至2020年減息周期，由於中美貿易戰與新冠疫情導致美國經濟不振，期間恒指跌16.3%。

至於今次2024年減息周期對股市的影響有待觀察。即使港銀未有緊貼美國減息步伐，但料本港銀行同業拆息(HIBOR)將相應回落，並降低按揭貸款成本。當減息周期展開時，料可減輕H按供樓負擔，有利改善樓市氣氛。

人幣中間價見8個半月高

美匯走弱，加上料美聯儲減息，人民幣匯價上揚，兌美元中間價昨報7.087，升160基點，為8個半月高位。

人民幣在岸價(CNY)及離岸價(CNH)亦隨之造好，CNY日內曾高見7.0826，收報7.0943，漲0.41%；CNH曾漲近200點，最高報7.0853，於昨晚9時報7.0835。

月內降LPR機會微

另一方面，星展銀行發表報告指，內地經濟數據仍然疲軟，預計在本輪降息周期中，人民幣漲幅或落後於其他亞洲貨幣。考慮到支持經濟增長的需要，料人民幣升值幅度不會太大。

此外，人民銀行明天公布9月貸款市場報價利率(LPR)，市場普遍認為LPR維持不變，但今年內仍有下調空間。

星展香港高級經濟師周洪禮表示，市傳內地金融監管部門考慮下調存量房貸利率，將有利穩定樓市，相信當局短線不急於減息，預期本月1年期和5年期LPR下調的機會不大。



啟德海灣昨沽出6伙。

中秋假期一手沽12伙

中秋節翌日假期，本港新盤銷情平穩，昨售出12伙，當中，嘉華國際(0173)夥會德豐地產及中國海外(0688)發展的啟德海灣沽出6伙，包括3個兩房及3個1房戶，套現逾3,600萬元。

此外，會德豐地產、恒地(0012)、新世界(0017)及帝國合作發展的啟德MIAMI QUAY I亦沽出1伙3房戶，單位為第1座6樓A室，實用面積716平方呎，成交價1,763.8萬元，呎價24,634元。

YOHO Hub II明收票

新地(0016)旗下北角海璇II以4,536.2萬元售出第3座18樓B室連車位，實用面積1,155平方呎，3房戶，呎價3.92萬元。

另一方面，新地夥港鐵(0066)發展的元朗站The YOHO Hub II第6座日前公布以折實平均呎價14,338元首推94伙後，昨首天向公眾開放現樓示範單位，該盤明天起收票，或於下周推售。