

港股直撲二萬關 成交突破3000億

內地促進樓市止跌回穩 內房物管股大反彈



■內地再出手提振股市，刺激港股價量齊升。中新社

內地日前推出「組合拳」振興經濟，中央政治局會議昨進一步提出大力引導中長期資金入市，促進房地產市場止跌回穩，努力提振資本市場、加大財政貨幣政策逆周期調節力度的議案。消息刺激港股直撲二萬點大關，恒指昨在盤中曾飆824點，高見19,954點，為逾1年新高。全日收報19,924點，升795點，3日累升1,677點。成交額突破3,000億元，達3,029億元，是2022年3月以來最多。市場人士指，中央釋出利好信號，大市有條件進一步尋頂，料可順勢試闖20,000點。

滙豐環球私人銀行及財富管理亞洲區首席投資總監范卓雲表示，內地推出政策「組合拳」，反映緩解通縮風險和恢復市場信心有強烈迫切性，故將會採取更積極的寬鬆貨幣政策，而新一輪的寬鬆政策規模和步伐，都超出市場預期。

優質行業龍頭股短期有機

滙豐對內地和香港股票保持中性觀點，估值偏低的優質行業龍頭提供短期有反彈機遇。這些優質企業盈利強勁，部分更具備通過增加派息和股份回購提高股東回報潛力。

對比MSCI世界指數和標普500指數的12個月市盈率分別為20倍和21.7倍，恒指和MSCI中國指數目前的12個月市盈率分別為9.4倍和9.5倍，估值存在大幅折讓。

該行繼續看好優質高息國企股，以及盈利穩健和估值遠低於環球同業的藍籌科網龍頭企業。

滙豐看好公用事業板塊

滙豐亦看好保險、電訊和公用事業板塊內估值偏低的高息股，以及個別超賣但財務狀況穩健的房地產發展商。

技術層面方面，股票分析師協會副主席郭思治分析說，大市連日大幅急升後，

沽壓仍然不明顯，維穩買盤不斷湧現，相信港股可繼續測試高位。走勢上，恒指已突破19,592點重要阻力位。相信可順勢升上2萬點大關，只要成交保持暢旺，大市有條件繼續尋頂，不過，恒指升幅過急，部分資金或先行獲利離場。

上海派消費券內需股炒上

內地提出促進房地產市場止跌回穩，帶動內房及物管股大升，其中，世茂(0813)炒高39.3%。龍湖(0960)及潤地(1109)分別漲28.3%及21.5%，升幅最佳藍籌前兩名。

另外，上海宣派5億元人民幣消費券，內需股炒上，海底撈(6862)漲18%、潤啤(0291)及李寧(2331)分別揚15.8%及15%。

至於恒生科指亦急升7.3%，收報

內房及物管股走勢

股份	昨日收市價	變動
世茂(0813)	0.85元	+39.3%
龍湖(0960)	11.78元	+28.3%
旭輝(0884)	0.325元	+27.5%
融創(1918)	1.51元	+26.9%
遠洋(3377)	0.243元	+22.7%
萬科(2202)	5.73元	+22.2%
潤地(1109)	26.55元	+21.5%
綠城(3900)	7.59元	+17.9%
奧園(3883)	0.265元	+16.7%
富力(2777)	0.99元	+16.5%

4,209點，美團(3690)及阿里巴巴(9988)均漲逾7%，騰訊(0700)升6%。京東集團(9618)升一成。



■尚柏折實平均呎價9,278元。

減息後發展商繼續低開搶客。麗新發展(0488)旗下元朗尚柏昨公布首張價單共50伙，扣除最高13%的折扣，折實平均呎價9,278元，為今年6月屯門青山公路黃金海灣。意嵐後，今年第2個新盤首張價單折實平均呎價低於1萬元，較附近屋苑尚悅。嶺二手呎價約1.1萬元平一成六，比同區柏濤2015年10月首張價單折實平均呎價9,806元再低5.4%。

尚柏入場價回到10年前

尚柏首批單位實用面積265至488平方呎，涵蓋40伙1房及10伙兩房，當中包括3伙特色戶，折實價242.91萬元至460.32萬元。入場單位為282平方呎1房戶，折實價242.91萬元，為元朗區近十年新低入場價，其中40伙1房折實價低於300萬元，印花稅只須100元，發展商為首張價單買家代繳印花稅。項目昨天起收票，最快下周開售。

麗新發展高級副總裁潘銳民形容，尚柏首張價單為「新盤見底價」，項目成本呎價逾9,000元，今次開價可謂「見血」；不過，目前新盤市場競爭大，是次定價亦是隨行就市，雖然較成本有一定折讓，但發展商不是只做一宗生意，而是看

整盤數，因此「好難講話蝕本」。

此外，長實(1113)夥港鐵(0066)發展的黃竹坑站港島南岸Blue Coast II可望短期推出，將於下週上載售樓書。長實營業部首席經理郭子威指出，將於周六(28日及29日)連同十一黃金假期於深圳、廣州舉行10場Blue Coast II推介會。

英皇跑馬地暫超購16倍

另一邊廂，英皇國際(0163)銷售及市場總監柯穎豪表示，跑馬地ONE JARDINE'S LOOKOUT將於周六(28日)發售85伙，至今錄得近1,500個認購登記，超額認購16倍。

新世界(0017)出現重大人事變動，被視為第3代接班人的鄭志剛，昨宣布辭任行政總裁，表示未來投放更多時間於公職，並由執行董事及執行副主席，調任為非執董及非執行副主席，同時不再擔任執行委員會成員及可持續發展委員會主席及成員。

集團主席鄭家純表示，尊重兒子決定，感謝他多年來在業務上不懈努力。集團將成立管理委員會，促進業務發展及提升管治，為股東創造更大價值，對集團前景充滿信心。

至於鄭志剛辭任後空缺，由公司執董，曾任發展局局長的馬紹祥接任。

鄭志剛辭任新世界CEO 年度轉虧蝕逾196億

另一方面，新世界計劃向鄭志剛全資公司出售旗下K11管理公司，集團將收取許可費。

新世界截至6月底止全年度由盈轉虧，蝕196.8億元，是2003年以來首次，上年度則賺5.5億元，不派末期息，全年派息每股0.2元。截至6月底止，集團淨負債微降至1,237億元。



■馬紹祥(左二)接任新世界CEO。

私宅樓價見8年低位

本港樓價連續4個月回落，反映二手樓價的差估署私人住宅樓價指數，8月報292.1點，按月跌1.72%，按年跌逾13%。2月底樓市撒辣後的升幅全數蒸發之餘，樓價見近8年新低，今年樓價累跌6.18%。

萊坊大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，短期而言，預期減息因素對樓價幫助有限，現時市場整體購買力未有大幅增加，惟料樓價有機會在第3季見底，末季於谷底橫行，全年或累跌8%。

料明年回升3%

王兆麒預期明年樓市基調改善，若美國維持現有減息步伐，明年本港住宅樓價有望回升3%，但新盤貨尾最少要再減少8,000個，樓價才能明顯回升。

此外，私人住宅租金則連升六個月，8月指數報197.5，按月升1.1%，按年升6.8%。首八個月累升6%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮指，人才入境計劃帶動租務需求龐大，推升租金，估計全年租金升逾9%。