

減息及內地振經濟措施見效 調查:近六成人擬入市 港人買樓意慾27季最強

美聯儲啟動減息周期後，香港銀行隨即下調港元最優惠利率(P)，而「跟減」幅度也超預期，為本港樓市注入動力。香港置業調查顯示，市民入市意慾飆升，約57.7%受訪者考慮於未來12個月入市，是2018年第2季以來的27季新高。分析指，港美減息及內地推出提振經濟措施，港股已率先受惠，樓市亦開始回暖，若特首本月的施政報告進一步推出刺激經濟政策，有望觸發財富效應，增加資金投放「磚頭」誘因，有助樓價止跌回穩。



■內地推出「組合拳」提振經濟，港股率先受惠，樓市亦開始回暖。

香港置業研究部董事王品弟表示，該行在美國減息後透過問卷形式進行客戶置業意向調查，成功收回414份有效問卷。調查顯示，受訪者預期未來12個月本港樓價走勢向上，睇好後市比例由上季約10%，升至今季21%，升幅11個百分點，31.9%則認為樓市平穩發展。

調查指，預期未來12個月本港樓價走勢下跌，睇淡後市受訪者比例由上季66.9%縮減至47.1%，減幅19.8個百分點。反映市民對後市轉趨樂觀，入市信心回升。

逾兩成半人擬買樓投資

此外，換樓客成為主流，調查發現41.5%受訪者有意換樓，另有26.6%計劃購入物業作投資用途，比例較上季18.5%為高，餘下31.9%受訪者有意入市上車置業。

另一方面，對於後市看法，美聯集團行政總裁(住宅)暨香港置業行政總裁馬泰陽表示，減息效應為市場帶來利好因素，加上中央政府重拳出擊，推出一系列刺激措施谷經濟，港股率先受惠，恒指重上2萬點，而本港樓市新盤銷售情況仍然熾熱，二手市場同步升溫。

馬泰陽認為，若新一份施政報告進一步推出提振本港經濟政策，有望觸發財富效應，增加資金投放在樓市的誘因，有助樓價回穩，故在施政報告公布前，該行維持全年樓價5%窄幅上落預測。

七成受訪者料息口趨跌

息口走勢方面，美國啟動減息後，本港銀行隨即跟隨。港置調查顯示，有69.3%受訪者認為，本港未來12個月息口進一步下跌，比例為2020年以來新高；有21.5%受訪者則預期息口不變；僅9.2%

認為本港息口將在未來12個月上升。

資產配置策略方面，隨着美國利率回落，為樓市帶來利好消息，有50.2%受訪者認為房地產是本港較穩健資產，為2023年第2季後新高；其次是現金及活期存款，有15.7%；而認為黃金為較穩健資產的受訪者則有12.8%。

憧憬施政報告有驚喜

展望第4季，馬泰陽表示，港銀是次減息幅度超出預期，加上內地推出振經濟措施，帶動本港股市連日造好，增加市民入市信心，對提升樓市氣氛有莫大幫助。

他表示，市場憧憬新一份施政報告將出台刺激經濟的政策，甚至有望進一步推出更多有利樓市措施，料新盤第4季成交量逾5,000宗，按季增加超過1.1倍；而二手成交方面，末季二手住宅註冊量逾10,000宗，按季升逾13%。



■皓日劈價最多三成推15伙，周六以先到先得發售。

減息加上股市大升帶動國慶假期一手樓市氣氛，全港一手盤昨成交量達21宗，比去年同期僅4宗大升逾5倍。發展商趁勢加快推盤步伐，本周至少有6個樓盤合共推售735伙，單是周六(5日)至少有3個東九龍新盤推售合共546伙。

新地(0016)旗下啟德天璽·天開價以來累收逾1.3萬票，發展商昨落實周六推出首輪300個單位，其中204伙以價單形式發售，涵蓋開放式至兩房戶，實用面積236至559平方呎，扣除最高13.5%折

本周6盤齊推涉735伙

扣，折實價473.72萬元至1,227.7萬元，折實呎價17,015元至24,284元，明天(3日)下午1時截票。

至於同日以招標形式發售的96伙涵蓋3房至4房戶，分布於第3座Elite Zone、第3座Peak Tower，以及第5座Pinnacle Tower，實用面積854至3,936平方呎。

九龍灣泰峯原價加推89伙

另一邊廂，王新興集團位於九龍灣的泰峯昨原價加推89伙，扣除最高23%折扣，折實入場價505萬元起，折實入場價14,769元。

泰峯周六發售226伙，其中186伙以價單形式發售，實用面積337至750平方呎，折實價505.12萬元至1,314.23萬元。另外40伙招標發售，實用面積560至

671平方呎。

此外，恒隆地產(0101)上周五(9月27日)將九龍灣皓日其中15伙劈價最多三成，亦於周六以先到先得發售，同日推出另外5伙3房戶招標發售，實用面積770平方呎。

其他於周內推售的新盤包括新世界(0017)與遠東發展(0035)合作的啟德柏蔚森II，今天以先到先得形式發售首輪155伙，其中36伙精選單位獲最高18%折扣及2.8萬元「國慶75周年限時禮遇」，262平方呎單位折實入場價424.7萬元。

至於英皇國際(0163)旗下跑馬地ONE JARDINE'S LOOKOUT及中環半山捌號則於周五(4日)分別發售20伙開放式戶(其中2伙招標發售)及14伙開放式單位(全數招標發售)。

北水缺陣 港股或獲利回吐

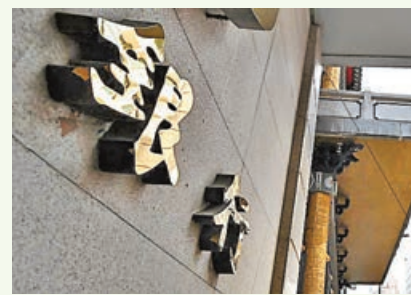
隨着內地金融地產政策持續落地，港股A股連日爆升，其中，港股連升5個交易日，恒指累升2,886點或15.8%。整個9月累升3,144點或17.5%。由於內地本周進入國慶長假期，在北水暫停下，美股美息走勢或主導港股表現。

美聯儲主席鮑威爾早前強調，局方上月減息50基點不應被視為未來也會大幅減息，如經濟表現符合預期，預計年內將再減息兩次合共50基點。受消息影響，美股三大股指向下，港股在外圍亦受壓。

料月內波幅2400點

金利豐證券研究部執行董事黃德几昨表示，港股已出現技術性超買情況，由於北水暫停，料港股本周成交下跌，短期或出現獲利回吐。

黃德几指出，內地推出「組合拳」令投資市場信心大振，即使港股急升後出現調整也屬健康發展，預期大市月內在現水平升跌介乎1,000點至1,200點(波幅最多達2,400點)，但中長線大市前景仍樂觀。



■存保計劃首階段優化措施昨日生效。

銀行存保額增至80萬

存款保障計劃(存保計劃)第1階段優化措施已於昨起正式生效，每名存戶於每家銀行存款保障金額由50萬元提升至80萬元；調整銀行供款機制，令存保計劃下存款保障基金能在保障額提高後的合理時間，達到基金目標金額；以及簡化就私人銀行客戶進行不受保障存款交易時的負面披露規定。

明年實施第2階段

存保委員會主席劉燕卿表示，該會已展開一系列宣傳活動，以提高公眾對優化後存保計劃認知，並繼續與銀行業界緊密合作，確保第2階段優化措施能於明年1月順利實施。

隨着《2024年存款保障計劃(修訂)條例》於今年7月12日刊憲，存保計劃第1階段優化措施昨正式生效，而第2階段優化措施將於2025年1月1日生效。

存保會指出，第2階段優化措施包括為受銀行併購影響的存戶提供優化保障，及要求計劃成員於其電子銀行平台展示存保計劃成員標誌。