

# 二手樓市周末成交彈三成

## 減息增入市意慾 料樓價末季回升

美聯儲上周再度減息 0.25 厘，香港銀行亦同步跟隨減息，增加置業人士入市意慾。剛過去周六日(9日及10日)未有大型新盤開售，市場焦點回歸二手市場。本港四大地產代理行期內於十大指標屋苑整體成交按周升 12.5%至 33%，分析預期美國於今年年底前仍有機會進一步減息，加上多個新盤部署推售，料整體一二手交投維持活躍，二手樓價第 4 季更有望回升。

美聯物業住宅部行政總裁布少明昨指出，周末未有全新盤應市，一手成交以餘貨及加推盤為主，部分買家回流二手市場尋寶，帶動剛過去周末二手交投。由於美國年底前有機會再減息，加上多個新盤計劃短期推售，估計樓市整體交投持續活躍，帶動二手樓價回升。

利嘉閣地產總裁廖偉強亦稱，受美國大選結果塵埃落定，本港銀行亦隨美聯儲相繼調低最優惠利率(P)等利好消息影響，本港樓市氣氛向好，二手交投穩步上升，惟部分買家仍在等待樓市升溫，持觀望態度。

### 業主收窄議價空間

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，港銀緊貼美國減息，直接減輕買家置業成本，吸引各區買家出動睇樓，惟議價空間略見收窄，買賣雙方需時傾價，相信二手交投會進一步加快。

美聯集團行政總裁(住宅)暨香港置業行政總裁馬泰陽昨表示，周末一手市場交



■多個新盤部署短期推售，料整體樓市交投維持活躍。

彭博社

投以餘貨盤為主，部分購買力回流二手，加上減息周期展開，吸引更多資金流入樓市，預期美國減息勢頭持續，12月更有望再次減息，故料第4季一二手成交持續向好，樓價有望止跌回升。

### 滙都I兩日錄10成交

新盤方面，泛海集團發展的元朗洪水橋滙都I，截至昨晚7時，周末兩日錄得10宗成交，涉及金額逾4,580萬元。單位成交價介乎441.4萬元至546.84萬元，成交呎價10,146元至12,233元。當中，售價及呎價最高單位為1座12樓B07室，實用面積447平方呎，以546.84萬元沽出，呎價12,233元。

此外，會德豐地產夥港鐵(0066)發展的將軍澳日出康城 PARK SEASONS，截至昨晚7時，項目售出10伙，包括7伙1

周六日十大屋苑成交		
地產代理	11月9日至10日	按周變幅
中原	8宗	+14.0%
美聯	9宗	+12.5%
利嘉閣	8宗	+33.0%
港置	5宗	+25.0%

房及3伙2房單位，當中有一組大手客斥資1,395.7萬元購入3伙1房戶。

發展商指，SEASONS系列銷情持續熱烈，目前累售929伙，套現近58億元，暫居2024年新盤銷量之冠。另一方面，項目同系的啟德 DOUBLE COAST I亦錄2宗成交，其中一個單位為第3座19樓L室，1房間隔，實用面積320平方呎，成交價555.9萬元，呎價17,372元。

## 港全年經濟料增近2.5%

財政司司長陳茂波發表網誌指，雖然上季本港經濟增速放緩，但外圍利率向下，加上國家推出一系列穩定經濟措施，市場氣氛好轉，股市及樓市交投回暖，料今年餘下時間經濟保持動力，全年經濟增長料處於原預測區間近下限水平。

政府早前預期香港今年全年經濟增長2.5%至3.5%，而政府上月底公布香港今年首3季合計預估經濟增長率為2.6%。

### 投資者增風險胃納

陳茂波提到，美聯儲上周宣布減息四分一厘，市場普遍預計年底前再減息一次。投資者對息率回落預期，有利資產市場氣氛和增加投資者風險胃納。隨着美國大選結束，不論未來國際大環境有何變化，最重要是香港已有所準備，可以靈活應對挑戰和把握機遇。

另外，他表示，特區政府今日與第3批合共17家重點企業夥伴舉行簽約儀式，有關企業來自內地、美國和歐洲，分別從事人工智能(AI)與大數據、生命健康科技、金融科技及先進製造與新能源科技等範疇。



■陳茂波指，本港經濟保持動力。資料圖片

## 港股料續區間橫行

內地財政刺激措施上周五(8日)揭曉，共增加10萬億元人民幣地方政府財政資源，是近年來力度最大的債務化解措施。市場注意力轉向大公司業績及美國對華政策。

美國總統大選塵埃落定，美聯儲亦一如預期減息0.25厘。美股3大指數上周五創新高。外圍港股則獲利回吐，港股ADR比例指數收報20,237點，跌491點。

### 受制美政策陰霾

至於恒指夜期上周五跌323點或1.7%，收報20,265點，較恒指收市低水463點；新華富時A50指數期貨低收646點，報13,668點。

南華金融副主席張賽娥表示，市場預期美國總統當選人特朗普將延續前一個任期政策，對部分國家徵收進口關稅，並降低國內企業稅以振興經濟，對於與美國出現貿易摩擦的國家，特別是中國來說，將不是一個好消息。

她指出，股市短線仍受制美國新總統上任後政策上的陰霾，料恒指於20,000點至21,000點橫行區間。



■市場料騰訊第3季續受惠遊戲業務收入增長。路透社

本週內地多家科技巨頭公布季績，其中，騰訊(0700)周三(13日)「打頭陣」。市場預測，騰訊第3季受惠遊戲及視頻號業務持續增長及毛利率擴張，料非國際財務報告準則淨利潤達513.41億元至570億元(人民幣，下同)，按年增14.3%至26.9%；淨利潤425億元至456.68億元，增17.5%至26.2%。

摩根士丹利預測，騰訊上季收入按年升7%至1,655億元，非國際財務報告準則純利升25%至562億元，得益於經營溢利增長及附屬貢獻增加。遊戲收入升12%，流水升20%。

## 騰訊上季料多賺14%至27%

該行預測，騰訊第3季廣告與金融科技及企業服務收入同比升15%及2.5%，料人工智能廣告科技及視頻號變現抵消宏觀狀況及長視頻廣告復常影響，預期新興垂直廣告有更多貢獻。

金融科技及企業服務方面，預計騰訊從微信支付與阿里淘天、軟件即服務變現及電商生態系統受惠。該行料季內毛利率同比升3.7個百分點至53.2%，非國際財務報告準則經營溢利升16%。

花旗預測，騰訊上季收入按年升8%至1,663億元，非國際財務報告準則盈利升20%至539億元。其中，增值服務升10%至832億元，網上遊戲收入升11%至509億元，社區及平台收入升9%至323億元。

該行料，騰訊本地及國際遊戲收入同比升11%及10%，本地遊戲收入受惠《王者榮耀》、《和平精英》及《地下城與勇

士》手遊貢獻。廣告收入升11%至284億元，主要來自視頻號增長。

期內，金融科技與企業服務收入料升1%至530億元，其中，雲收入升4%，金融科技收入持平。

### 阿里次季度EBITA料跌半成

另一方面，阿里巴巴(9988)亦於本周公布截至9月底止第2財季業績，中信里昂預測其總收入按年增4.8%至2,355億元，其中，客戶管理收入(CMR)增2%，平台商品成交總額(GMV)增6%。

受到對淘天集團及國際業務投資增加拖累，該行預測阿里經調整EBITA按年跌5%至407億元。然而，一系列提升用戶體驗及保障商戶的舉措將逐步發揮效用，相信阿里截至12月底止第3財季收入及盈利能力可改善，同時股份回購及納入互聯互通將為股價帶來支持。