

# 外資以實際行動唱響「中國經濟光明論」

# 中央挺港成效大

十月份港股第一個交易日牛氣冲天，恒指以22443點收市，飆升1310點，創20個月新高，成交4340億元，這已是連續第六個交易日上升。更值得關注的是，在昨日內地國慶長假A股停市、港股通暫停的情況下，港股仍然動能澎湃，反映全球投資者看好中國發展前景，正在大舉重返中國內地，香港作為「超級聯繫人」及「超級增值人」的角色因此得到進一步彰顯。

內地和香港的這一輪大牛市，始自9月24日內地金融監管部門聯手打出「組合拳」，為市場增加流動性。接着中央政治局召開會議研究經濟問題，釋放以更多財政政策支持經濟、穩定樓市的強烈信息，進一步鞏固了市場樂觀情緒。曾看淡中國經濟表現的一眾外資大行紛紛改變看法，重新部署在中國的投資策略，增加在中國的投資配置。

外媒報道，這些機構投資者所管理的資金總額超過1.5萬億美元，他們認為中國企業估值極具吸引力。亦有外媒驚嘆，自美聯儲9月18日宣布降息、中國隨後祭出刺激政策「大招」以來，中國股市市值已飆升至3.2萬億美元。「短短數天，中國便重新奪回過去10個月失去的新興市場主導地位。」

譬如，全球最大的資產管理公司貝萊德已將中國市場的定性由「中性」改為「增持」；管理着3000億資產的百達對客戶的建議是：「如果你（在中國）還沒有持倉，那麼可以考慮增加一些倉位」；英國資產管理公司安本的經理透露，該集團上週買入中國股票，並等待中國出台更詳細的政策計劃，總體來看，「上行空間大於下行空間」；投資機構KBI Global Investors首席投資官則表示，今年夏天基於估值買入中國股票，「目前沒有獲利了結的打算」。

從「唱衰中國」到「唱好中國」，一眾外資覺今是而昨非，這不是無緣無故的。中國經濟有很強的韌性，今年增長5%的預期目標一定會實現，這一增速在全球主要經濟體中是表現最好的。更何況，中國的發展不僅是量的增加，更是質的提升，以綠色能源、電動汽車為代表的新質生產力近年突飛猛進，已經將一些西方國家遠遠地拋在後面。在美國重點打壓的芯片領域，中國亦取得突破。內地近日宣布成功研製出光刻機，引起全球高度關注。美國在高科技方面無法「卡住中國的脖子」，在其他領域的打壓封鎖一樣會以失敗告終。中國的發展是不可逆轉的，任何阻擋的圖

謀都是徒勞。

在中國內地金融市場尚未完全開放的情況下，外資重返中國的選擇不多，港股通以及港股中的A股是最主要的渠道，這就是港股連日來價量齊升的其中一大動力。金融市場重新活躍，香港作為內地優質企業IPO主場地的吸引力得到加強。

昨日上市的一家廚具製造企業，甫開市就勁升逾八成，相信這會鼓勵更多內地優質企業加快來港上市的部署，這從一個側面反映香港國際金融中心地位固若金湯。數日前的一項調查報告已顯示，香港已重回全球第三國際金融中心的位置，一段時間以來的所謂「星港之爭」，事實證明新加坡跟香港根本不在一個量級。

過去中國沒有因為所謂「崩潰論」而崩潰，現在也不會因為所謂「見頂論」而見頂。同樣道理，那些散布香港「玩完了」、「金融中心遺址」等謬論的人，只能一再打嘴巴。在整體市場氛圍轉向樂觀、信心增強之下，消費市場已重拾動力，樓市亦已出現曙光。一切都在向好的方向發展，特區政府和社會各界當然要抓住目前的良好發展勢頭，鼓足幹勁，乘勢而上。

雖然一早預期今年國慶假內地遊客人數會增加，但實際情況比預期還要好。長假首日，訪港內地遊客超過22萬人次，較去年國慶節增加10萬人次，創下疫情以來單日新高。相比同日北上的港人15.6萬人次，「淨流入」6.5萬人次。昨日的整體遊客數字有待公布，但從預計旅遊團達到280個、超過首日219個觀之，大批內地客正在接踵而至。

有了人氣，就有財氣。香港餐飲聯合會方面表示，黃金周首日的生意額約為3億元，數字理想，希望良好勢頭會持續下去。另外，一連串國慶慶祝活動有助吸引市民留港消費，加上過去一周股市暢旺，市民的消費力有提升，消費時較為疏爽，因此對第四季餐飲業的生意較為樂觀。

其他行業也有足夠的樂觀理由。如數據顯示，近日來港的旅行團，八成以上在港住宿。零售業亦有復甦跡象。可以看到，街頭重現昔日的車水馬龍，熙熙攘攘。商場也是人流滾滾，電器店反映銷售量上升。

內地國慶長假向有「黃金周」之稱，遊客提着大包小包通街走，商家賺得眉開眼笑。疫情爆發後，由於消費模式改變，爆買不再，出現了「旺丁不旺財」的現象。然而，遊客來了就會消費，在經濟大環境好轉之下，消費信心會增加。特別是，中央急香港之所急，挺港惠港措施陸續有來，包括大幅增加個人遊城市、提高在港消費免稅額、優化資本市場互通機制、贈送一對大熊貓等，為香港旅遊業提供了源源活水，效果正陸續顯現。

今次「黃金周」的黃金成色上升，再次證明祖國是香港的強大靠山，香港仍然是內地客的首選旅遊目的地，而且樂意消費，前提是業界要準確把握旅遊業的變化，以新業態、新體驗、新模式，刺激遊客的消費意欲。

香港各界要珍惜這一良好局面，在服務質素方面精益求精。執法部門也要加強巡查執法，嚴打「劏客」的害群之馬。多管齊下，重新擦亮香港「好客之都」的金字招牌。

十一國慶黃金周，廣州各個樓盤銷售中心都迎來絡繹不絕的看房者，人氣十分火爆。大公報記者走訪發現，有樓盤來訪量暴增200%，當中更有不少看房者是來自香港的。樓盤銷售人員稱，有港人一口氣「掃貨」3套超過190平米的豪宅，還有245平米別墅由港客買走。專家指出，在系列利好政策的疊加下，今年廣州「銀十」以及第四季度樓市成交量相信會有一個較為明顯的反彈回升。

大公報記者 盧靜怡

## 廣州撤限購降首付 今季交投勢彈升

# 港人豪擲逾4500萬

# 購穗高端新盤3伙

記者在國慶假期走訪樓盤觀察所得，但凡周邊有新樓盤的地鐵站，站外早已經貼滿巨幅地產廣告，附近的樹上也掛滿了廣告彩旗。廣州荔灣區的萬科花地理想生活，銷售人員表示，僅一個上午就已經湧現了近百批看房者。

### 500萬買千呎豪宅 性價比高

廣州番禺的新世界廣場耀勝尊府，銷售中心十分火爆。銷售人員說國慶前兩天，手機早已是響個不停。他說：「大部分觀望的舊客都在諮詢之前心儀房產，以及現行購房政策的優惠力度，有多批舊客直接聯繫銷售現場看房。」該樓盤目前有近兩成為外籍及港澳客戶，不少香港客戶覺得以500多萬元（人民幣，下同）總價入手「千呎豪宅」，很有性價比。

上述銷售人員說，國慶假期前一天，有一對常年往返內地與香港的夫妻，首次到訪就果斷購買一套建面245平米的別墅。「他們在香港也持有該開發商的物業，最近政策扎堆利好，會是較好的購房時機」。

廣州作為一線城市中首個退出限購的城市，港人在此買房可以不限套數。在廣州海珠區中海大境樓盤，項目銷售總監楊幼君表示，國慶節第一天樓盤已售出10套房產。其中一位香港客戶更是一次性購買了3套190平方米的住宅。樓盤首日訪客量較以往節假日增長了30%，預約看房的人數超過100人。「我們已經臨時增派了20名銷售人員，但還是忙不過來，客戶依然需要排隊等候半小時才能看房。」

據了解，中海大境定位中高端市場，均價約每平米8萬元。換算下來，該名香港客戶一口氣「豪擲」逾4500萬元買房。

### 港客搶先機 包車組團睇樓

新世界廣匯尊府在國慶黃金周也迎來了香港看房團。「9月底加上國慶前兩天這一週，看房者翻倍。」新世界廣匯尊府銷售表示，眾多想飲紅利期「頭啖湯」的客戶群到訪，還有不少香港客戶專程包車組團看房。

國慶黃金周剛過兩天，不少房企已經公布了首日戰績。越秀地產廣州區域在國慶首日銷售出329套房。此外，位於廣州白鵝潭板塊的江景豪宅保利濱江天悅官宣，國慶首日成交額達2億元。廣州市房協專家委委員、廣東中原地產項目部總經理黃韜表示，從一線市場反饋的情況來看，新政出台後的這幾天看房熱情高漲，在不限購、利率、首付等系列利好政策的疊加下，今年廣州「銀十」以及第四季度樓市成交量相信會有一個較為明顯的反彈。



上述銷售人員說，國慶假期前一天，有一對常年往返內地與香港的夫妻，首次到訪就果斷購買一套建面245平米的別墅。「他們在香港也持有該開發商的物業，最近政策扎堆利好，會是較好的購房時機」。

廣州作為一線城市中首個退出限購的城市，港人在此買房可以不限套數。在廣州海珠區中海大境樓盤，項目銷售總監楊幼君表示，國慶節第一天樓盤已售出10套房產。其中一位香港客戶更是一次性購買了3套190平方米的住宅。樓盤首日訪客量較以往節假日增長了30%，預約看房的人數超過100人。「我們已經臨時增派了20名銷售人員，但還是忙不過來，客戶依然需要排隊等候半小時才能看房。」

據了解，中海大境定位中高端市場，均價約每平米8萬元。換算下來，該名香港客戶一口氣「豪擲」逾4500萬元買房。

### 港客搶先機 包車組團睇樓

新世界廣匯尊府在國慶黃金周也迎來了香港看房團。「9月底加上國慶前兩天這一週，看房者翻倍。」新世界廣匯尊府銷售表示，眾多想飲紅利期「頭啖湯」的客戶群到訪，還有不少香港客戶專程包車組團看房。

國慶黃金周剛過兩天，不少房企已經公布了首日戰績。越秀地產廣州區域在國慶首日銷售出329套房。此外，位於廣州白鵝潭板塊的江景豪宅保利濱江天悅官宣，國慶首日成交額達2億元。廣州市房協專家委委員、廣東中原地產項目部總經理黃韜表示，從一線市場反饋的情況來看，新政出台後的這幾天看房熱情高漲，在不限購、利率、首付等系列利好政策的疊加下，今年廣州「銀十」以及第四季度樓市成交量相信會有一個較為明顯的反彈。

港人國慶假期 廣州購房足跡

樓盤	地區
中海大境	海珠
情況	港人一次過購買3套190平米的住宅，估算涉及4500萬元人民幣
樓盤	地區
新世界耀勝尊府	番禺
情況	港人夫婦首次到訪就買了一套建面245平米別墅
樓盤	地區
新世界廣匯尊府	增城
情況	接待多個香港客戶專程包車組團看房

大公報整理

### 穗推「以舊換新」盤活二手樓市

助力銷售 剛需買家關注小戶型住宅，廣州一個樓盤僅國慶節當天就成交了45套房。同時，廣州推出房子「以舊換新」活動，也激活了二手房市場。

### 新房一天賣45套

黃埔新城是廣州知名的剛需大盤，因為體量龐大、價格適中，一直受關注，據黃埔新城置業顧問介紹，僅是10月1日的一天，銷售人員接待客戶就超過200組，成交了45套新房。昨日中午11點左右，項目沙

盤前已經站滿看房的人。購房者黃先生表示，人民銀行近日大放水對整體經濟肯定有促進作用，加上房貸利率降低，大家肯定會覺得購房成本下降、貸款成本下降，對購房者來說是實實在在地減輕負擔，所以也趁機看房。

不少開發商推出「以舊換新」，吸引一二手市場聯動，進一步帶動銷量，也激活了二手市場。保利廣東推出「金九銀十換房節」，提供最高每套7萬元的佣金補貼，並安排專人為消費者制定合理、有效的舊房銷售策略。至於越秀地產推出保

質、保價、保換「三保行動」。在保換上，越秀賣一買一專屬服務團隊將助力消費者以舊換新。

在各項刺激樓市政策出台前，廣州二手房市場存在大約15萬套的掛牌量，平均每套二手房的成交周期超過180天。根據貝殼的數據，黃金周首日，廣州二手房成交均價比上日上漲4.3%，成交量比上日增加10%，看房人數達3388人，比上日增長93.5%。一名珠城中介表示，珠城要賣房的部分業主提高報價。

大公報記者盧靜怡廣州報道

### 報告：本月新房成交有望止跌企穩

逐漸顯效 克而瑞報告中表示，今年9月新房供應小幅放量而成交延續降勢。展望10月表現，因9月末中央到地方利好頻頻，基於政策利好預期，10月整體成交或將止跌企穩，而一線城市作為新政利好直接受益者，新房成交仍有放量空間。

報告指出，內地樓市「金九」成色一般。9月一線規模樓市中降，4個一線城市成交環比下降15%，同比下降35%，較上半年月均下降12%，累計同比下降27%。二三線

城市成交環比降幅4%不及一線，但累計同比降幅均顯著高於一線。

9月TOP 100房企實現銷售操盤金額2517.2億元（人民幣，下同），環比微增0.2%，業績表現不及往年同期。今年前9個月，保利發展以2421億元的銷售額排名第一，緊隨其後的分別為中海地產和萬科地產，銷售額分別為1988億元和1804.9億元。

克而瑞指出，9月末從中央到地方頻頻推出利好政策，先是24日，中央三部委（人民銀行、國家金融監

管總局、中國證監會）在國新辦新聞發布會上推出「組合拳」重磅政策，包括降準、政策利率下調、存量房貸降息、降二套首付比例、提高再貸款中央資金支持比例、續期「金融16條」等，緊接的是中共中央政治局會議定調促進房地產市場止跌回穩，而後北京、上海、廣州及深圳等核心一線跟進，「四限」政策持續優化調整，基於政策利好預期，10月整體成交或將止跌企穩，而一線作為新政利好直接受益者，新房成交仍有放量空間。