

漸入佳境

內地出台一攬子增量政策，推動經濟增長，同時施政報告出台措施支持樓市，及本港銀行減息，投資者信心回升。昨開賣的兩個鐵路盤收旺場，長實(01113)黃竹坑站Blue Coast II首輪推售256伙，市傳售近75%約188伙；新地(00016)旗下啟德天璽·天第三輪以價單形式推售215伙，市傳到黃昏時段售罄。

一手昨共錄約440宗成交，料是去年自8月以來最勁。施政報告公布4日，一手新盤共賣逾550伙，帶動本月暫錄2100宗成交，遠超上月的720宗，增幅近2倍。在多項利好消息推動下，樓市發展可望漸入佳境。

大公報記者 梁穎賢

大手客7800萬掃Blue Coast II四伙 天璽·天再沽清 兩鐵路樓盤同收旺場 一手成交逾一年最勁

Blue Coast II開賣前收約8000票，超額逾30倍，昨日分3個組別揀樓，所有組別買家須於早上10時開始報到，然後再分組抽籤決定揀樓次序。大批準買家湧到售樓處所在的紅磡富都都會排隊等候，高峰期超過300人迫爆連接紅磡港鐵站的行人天橋，龍尾排至扶手電梯口，場面熱鬧。

長實項目計劃提價加推

該盤分F、A及B組3組揀樓。F組可購3至8伙，當中最少3伙為三房，該組有2組客分別購入4伙及3伙。至於A1組須購2至4伙，最少一伙為三房；A2組須購1至2伙三房戶。市傳A組共沽出48伙；而B組買家可購1至2伙，市傳該組售出133伙。

市場消息指出，截至下午四時，該盤合共售出近75%單位，以價單定價計，涉及金額約28億元。

長實執行董事趙國雄表示，Blue Coast II昨日開售，流程暢順，首小時已套現逾10億元。首名買家為內地客，斥資約7800萬元大手購入4伙，亦有其他買家大手購入3至4伙。他強調正積極考慮加推，下一批單位的售價一定有所提升。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，在Blue Coast II大手揀樓時段，該行錄得15組客購入兩伙或以上單位，其中兩組買家購入4伙，最大手買家斥資逾6660萬元，購入3伙三房及1伙兩房戶。

新地項目料下輪盡推

連續三個周六賣樓的天璽·天昨日第三輪開賣，場面依然熱鬧，大手客繼續捧場。市場消息指出，A組大手時段售出約55個單位。美聯透露，該行促成大手買家斥資約5600萬元，連環購入6伙，包括1個三房、1個兩房、2個一房，以及2個開放式戶。輪到散戶組別的B組，排隊人龍圍繞環球貿易廣場「打蛇餅」，「墟口」程度不遜首兩輪。據悉，尚餘的160伙於B組時段全數被吸納，全日可供發售的215伙再度搶清，計及透過招標售出的43伙，三輪共售約700伙，佔該期數906伙的77%，尚餘單位有機會在下輪全數盡推。

綜合市場消息，施政報告公布後，新盤成交越戰越勇。昨日在兩個焦點鐵路新盤撐場下，全日一手共錄近440宗成交，是施政報告發表當日的10倍，而施政報告公布4日以來共錄550宗成交，為本月暫錄近2000宗成交的逾四分之一。

美聯物業住宅部行政總裁布少明估計，周六日兩天一手成交有望達到550宗水平，帶挈全月一手成交量衝上3000宗水平，創7個月新高。



施政報告發表以來一手成交

日期	成交宗數	涉及主要新盤
10月19日	約440	啟德天璽·天、黃竹坑站Blue Coast II、旺角Larchwood、北角海璇II等
10月18日	34	火炭星凱、堤岸、啟德MIAMI QUAY、洪水橋滙都、日出康城LP10等
10月17日	44	啟德天璽·天(招標)、啟德柏蔚森、沙田瓏珀山、藍田KOKO ROSSO、港島壽臣山等
10月16日	37	將軍澳海茵莊園、屯門NOVO LAND3B、九龍塘僑睿、黃竹坑站環環等

▲天璽·天昨日第三輪開賣，場面依然熱鬧。

▶黃竹坑站樓盤的售樓處，高峰期超過300人排隊揀樓。

主要新盤昨日成交

新盤	售出伙數	發展商
啟德天璽·天	215	新地
黃竹坑站Blue Coast II	188	長實夥港鐵
啟德柏蔚森	5	新世界遠展
屯門NOVO LAND3B	4	新地
將軍澳海茵莊園	3	九建
KOKO MARE	2	會地
旺角Larchwood	2	宏安地產
啟德HENLEY PARK	2	恒地
何文田名鑽	2	益兆
九龍灣皓日	1	恒隆地產
北角海璇II	1	新地
洪水橋滙都	1	泛海
油塘蔚藍東岸	1	五礦地產
其他	約13	-
總計	約440	-

趙國雄：施政報告有效激活樓市

【大公報訊】施政報告宣布放寬投資者等非自住按揭至最高七成，長實執行董事趙國雄昨日認為，施政報告公布的措施，有效刺激樓市氣氛向好，可望帶動整體香港經濟。

趙國雄表示，從施政報告提出放寬按揭成數，以及優化投資者入境計劃可見，特區政府致力推動樓市發展，當樓市恢復後，可帶動香港整體經濟發展，因為物業升值，消費信心亦會隨之提升。

長實積極宣傳旗下項目，趙國雄稱，集團為項目提供多款付款方法，以及具吸引力的售價，希望吸引更多買家入市。他強調，集團一直積極參與本港樓市發展，對於後市極具信心。

利好消息陸續浮現，問及長實會否考慮加快推盤。趙國雄指出，樓市發展周期一般為5年至7年，即使當下樓市向好，也不能在短期有動作，集團一向持續有序地進行投地及推盤。

瑜悅兩日累收2600票 超額逾50倍

【大公報訊】華懋市區重建局合作的長沙灣瑜悅，昨日第二日接受認購登記，大批準客戶湧到售樓處入票，兩日累計收2600票，以首張價單50伙計算，超額逾50倍，發展商積極考慮短期內加推。

華懋集團銷售總監封海倫表示，瑜悅上週五起開放示範單位予公眾參觀，兩天合計錄得逾8000參觀人次；就現場所見，約70%參觀人士為年輕家庭及上車客，當中不乏收租投資者，對於項目極近地鐵站及實用開則感興趣。截至昨日下午5時，項目錄逾2600個意向登記，超額認購逾50倍，市場反應熱烈，計劃短期內加推。

瑜悅為全港首個採用組裝合成建築法(MiC)的綠色建築私人住宅項目，以可持續

發展理念發展，合共提供198伙，戶型涵蓋1房至3房，實用面積由312至594平方呎，預計關鍵日期為2025年6月18日。



▲瑜悅示範單位兩日錄逾8000參觀人次，項目錄逾2600個意向登記。

盧中原：房策利好 明年投資料增8%

【大公報訊】記者馬曉芳北京報導：2024年金融街論壇一樓宇經濟發展論壇昨日在北京舉行。國務院發展研究中心原副主任盧中原在論壇作《2024中國經濟發展與2025年展望》主題演講時指出，依據今年前三季度的數據，預計投資在未來一年將會至少保持目前前三季度的增長速度，甚至會有所提高，「希望明年我們全社會固定資產投資，包括房地產投資也能夠達到7%至8%。」

盧中原表示，中國的房地產市場應該按照市場規律作為一個健康的支柱產業正常運行，不要把它作為一個經濟波動時調控的中心和目標，不要把房地產市場當成一個宏觀調控的目標。他預期，明年中國

的固定資產投資會比現在的增長速度要好一些，包括房地產投資的整體向好，因為已經採取了一系列措施，使房地產市場激活，恢復正常狀態。



▲2024年金融街論壇期間，金融街一處戶外大屏播放論壇活動。

大公報記者馬曉芳攝

他指出，REITs金融工具出台，有利於房地產按照盈利積累資本再投資、再盈利再投資。他對明年的固定資產投資的增長，保持比較樂觀的態度，認為至少應該達到7%至8%的增長速度，包括全部房地產投資在內。

收入提升 消費市場樂觀

盧中原認為，對於低收入家庭要增加補貼，眾多脫貧人口對中國消費市場的發展來說，具極大潛力待挖掘。他預期，隨著勞動者收入在初次分配中的比重提高，包括以舊換新、鼓勵消費升級等各項政策的出台，明年消費在相對穩定的基礎上應該比今年樂觀。

結算系統，便利國際投資者以不同幣種結算各類資產，也會增加離岸人民幣流動性，善用與內地的貨幣互換協議，提升即時支付清算系統的服務能力，探討更多元化的離岸人民幣融資渠道。

許正宇強調，香港必須鞏固自身優勢，積極發揮作為國內國際雙循環的重要

節點的角色，抓住機遇，在科技金融、綠色金融、普惠金融、養老金融、數字金融五篇文章中，尋求多元發展，推進高質量經濟增長。施政報告提出了一系列重點政策，進一步推動香港金融業的高質量發展，鞏固香港作為全球重要金融樞紐的地位。

美元突走強 與美大選有關

財經分析 李靈修

縱觀本輪股市震盪行情，背後與美元/人民幣匯率走勢高度相關。離岸人民幣自9月中旬開始上揚，一度突破七算關口。但在國慶假期後連續回吐，截至10月18日收盤，人民幣即期匯率報7.1035。其中的關鍵轉折在於，近期美國經濟數據出爐，形勢好於市場預期，美元走強之餘，人民幣匯率亦觸高回落。

為什麼本輪美元匯率會突然走強，主要有兩方面原因：首先是美國聯儲局降息預期降溫。近期市場對於9月份超預期降息多有質疑，認為此次操作增加了明年二次通脹的風險。美聯儲理事沃勒還公開表示，強勁的經濟數據，表明需要放慢降息的步伐。

聯儲降息預期降溫

筆者於9月22日就撰文《鮑威爾能做好預期管理嗎？》指出，8月份的經濟數據其實就不支持0.5厘的降息幅度。在9月份的議息會議上，聯儲局理事鮑曼極為罕見地投出了反對票。這說明直到最後一

刻，聯儲局內部對於減息幅度都還存在明顯分歧。如今越來越多的數據反映出經濟韌性，接下來的降息預期需要修正。

其次是「特朗普交易」升溫。眼下特朗普在總統大選民調中，正在縮小與哈里斯的差距，引發資本市場再次炒作「特朗普交易」。關鍵是，特朗普對於美元的態度也出現搖擺，此前他曾表示美元強勢會削弱美國貿易，但日前其競選團隊又傳出「不同聲音」，稱特朗普支持美元維持世界儲備貨幣的地位。強美元成為「特朗普交易」的核心內容。

縱觀美國兩黨總統候選人的競選綱領，無論哈里斯還是特朗普，都推崇擴張性的財政政策。區別在於，哈里斯主張「進步主義」，補貼中產階級和低收入群體；特朗普主張「保守主義」，力主降稅與減少政府管制。

這也意味著，無論哪位候選人最終入主白宮，較大概率都會推高美國的通脹水平，相當於限制了貨幣寬鬆空間，美元升值預期隨之走強。

【大公報訊】財經事務及庫務局局長許正宇昨在2024年金融街論壇上表示，目前環球投資者對內地資產配置比例偏低，未來必須依靠高效成熟的渠道增加配置，因此深化與內地市場「互聯互通」是未來發展的重點之一。下一步，香港會進一步提升金融基礎設施，如升級債務工具中央