

內地穩樓市顯效 預期改善信心增

一線城二手房價轉漲 13個月首次

10月內地一線城市房價變動

新房		城市	二手房	
環比	同比		環比	同比
-0.7%	-4.9%	北京	+1%	-8.4%
+0.3%	+5%	上海	+0.2%	-6.7%
-0.7%	-10.4%	廣州	-0.4%	-12.5%
+0.1%	-8.1%	深圳	+0.7%	-10.9%

大公報記者倪曉晨整理

►上月各線城市商品房價環比降幅收窄或轉漲，同比降幅趨穩，市場預期進一步改善。



各界評論

國家統計局城市司首席統計師王中華	上月70個大中城市中，各線城市商品住宅銷售價格環比降幅收窄或轉漲、同比降幅趨穩，房地產市場預期進一步改善
上海中原地產市場分析師盧文曦	一線城市二手房價格環比時隔13個月首次轉漲，市場現止跌信號。系列利好政策加持下，本季樓市料迎暖冬行情
廣開首席產業研究院院長連平	房地產領域支持政策持續加碼，本季房地產市場跌勢或有所收斂，並有望在明年逐步向實際止跌企穩的階段邁進
光大銀行金融市場部宏觀研究員周茂華	上月熱點城市樓市銷售迎來反彈，房地產市場出現積極改善跡象，預計樓市銷售改善向投資端傳導或仍需一定時間
財經評論員、中南財經政法大學兼職教授譚浩俊	房地產契稅和增值稅新政，有助提高二手房成交活躍度，增強購房者入市意願

大公報記者倪曉晨整理

政策加持

內地樓市初現止跌回穩跡象。10月內地一線城市二手房價按月「跌轉升」，由9月下降1.2%轉為上漲0.4%，為近13個月以來首次轉漲。四個一線城市中，僅廣州下跌；北京、上海和深圳分別錄0.2%至1%漲幅。國家統計局城市司首席統計師王中華介紹，上月各線城市商品房價環比降幅收窄或轉漲，同比降幅趨穩，市場預期進一步改善。

分析認為，得益於近期利好政策加持，提升房企「保交樓」能力，居民購房成本也繼續降低，綜合財政增量政策的推出，本季房地產市場跌勢料有所收斂，並有望在明年向實際止跌企穩的階段邁進。

大公報記者 倪曉晨

國家統計局數據顯示，10月二、三線城市二手房價按月雖仍分別下跌0.4%及0.6%，但降幅已分別收窄了0.5及0.3個百分點。與去年同期比較，一、二線城市二房價格同比分別跌9.6%及8.8%，降幅較上月分別收窄1.1及0.1個百分點；三線城市二手房價同比跌9%，與上月持平。

從新房價格看，10月一線城市新房價格環比下降0.2%，降幅較9月收窄0.3個百分點；二、三線城市新房價格環比均跌0.5%，降幅均較前值收窄0.2個百分點。與去年同期比較，當月一線城市新房價格同比下降4.6%，降幅比上月收窄0.1個百分點。二、三線城市新房價同比分別跌6%及6.6%，二線城市降幅比上月擴大0.3個百分點；三線城市降幅與上月相同。

七成半業界料新房價格上升

10月70個大中城市中，新房及二手房價格環比上漲城市分別有7個及8個，分別較9月增加4個及8個。官方的月度調研也顯示，預期未來半年新

房、二手房價格持穩或上漲的受訪從業者佔比分別為75.9%、60.4%，各較9月提升17.6和15個百分點。

廣開首席產業研究院院長、中國首席經濟學家論壇理事長連平提到，中央層面首次提出「止跌回穩」的政策要求，人行、財政部，以及地方政府加大政策落實力度，藉此提振市場信心，從供需兩端推動房地產市場的改善。光大銀行金融市場部宏觀研究員周茂華也指出，上月熱點城市樓市銷售反彈，房地產市場出現積極改善跡象。上海中原地產市場分析師盧文曦表示，上月房企多採取「以價換量」策略加速資金回籠，全國房價跌幅顯著收窄。一線城市二手房市場成交量快速釋放，業主心態和預期均明顯回暖，市場出現止跌信號。

明年整體有望止跌企穩

財政部等三部門本月13日出台包括契稅、土地增值稅等房地產稅收優惠政策。財經評論員、

1-10月內地房地產投資數據

指標	數據	同比變幅
房地產開發投資 (萬億元人民幣)	8.63	-10.3%
房屋施工面積 (億平方米)	72.07	-12.4%
房屋新開工面積 (億平方米)	6.12	-22.6%
房屋竣工面積 (億平方米)	4.2	-23.9%
新建商品房銷售面積 (億平方米)	7.79	-15.8%
地產開發商到位資金 (萬億元人民幣)	8.72	-19.2%

大公報記者朱焯整理

中南財經政法大學兼職教授譚浩俊相信，新政有助於提高二手房市場成交活躍度，增強潛在購房者入市意願，激發一線和部分二線城市購房熱情，減輕開發商銷售壓力。連平綜合近期政策利好加碼和財政部將發行特別國債穩樓市措施，本季開始房地產市場跌勢或有所收斂，並有望在明年逐步向實際止跌企穩的階段邁進。盧文曦認為，政策的持續性將帶動全國樓市成交延續慣性改善，本季樓市有望迎來暖冬行情，「本輪房地產市場成交數據的反彈至少有望延續至年末」。

連平又建議，設立萬億元級別的「全國性房地產穩定基金」，以期更好改善市場預期，緩解房地產市場風險。

市場景氣度向好 地產指數轉升0.8%

【大公報訊】記者朱焯北京報導：國家統計局昨日發布，房地產生產指數10月同比增長0.8%，實現了從去年6月以來的首次由降轉升，說明信心增強，市場預期出現好轉。國家統計局新聞發言人、國民經濟綜合統計司負責人付凌暉表示，近期一系列增量政策出台後，10月份房地產市場的諮詢量和帶看量明顯增加，商品房銷售面積、銷售額大幅改善。

首10月新房銷售跌幅收窄

房地產市場交易提速。今年前10個月，新建商品房銷售面積和銷售額同比降幅比1-9月份分別收窄1.3和1.8個百分點；月度改善幅度創下今年以來最大幅度。今年前10個月，新建商品房銷售面積及銷售金額中，住宅銷售面積和銷售額分別跌17.7%和22%。

從價格情況看，房價回穩跡象初步顯現。銷售回暖、價格趨穩，帶來房企資金流有所改善。前10個月，房地產開發企業本年到位資金同比降幅比1-9月份收窄0.8個百分點，與房地產銷售關聯較高的定金及預收款、個人按揭貸款均收窄2.1個百分點。

從預期看，房地產市場景氣度改善。根據PMI調查顯示，10月份房地產商務活動指數比上月回升2.5個百分點，市場預期指數回升1.8個百分點，顯示房地產景氣水平有所改善，市場預期出現好轉。

新盤半月成交510宗 按月減64%

【大公報訊】新盤市場經歷上月的高潮後，本月回歸平淡。綜合一手成交紀錄冊及市場消息，本月首15日一手交投僅逾510宗，較上月同期約1400宗插水64%。代理料全月埋單1500宗，較上月全月約2960宗跌50%。

10月紅盤的新地啟德天璽，天熱賣，帶挈上月一手成交爆上近3000宗，創7個月新高。惟高潮過後新盤無以為繼，本月回歸平淡。上半月只得會地牽頭的啟德DOUBLE COAST I登場，本月2日打頭陣，據一手成交紀錄冊顯示，截至昨日共售27伙。其餘均由貨尾盤撐場，雖然錄得成交的貨尾盤多達超過80個，但只是零星成交，當中以新地的屯門NOVO LAND第3B期表現最突出，期內售55伙，暫是上半月賣出單位伙數最多的新盤。

新地太子道西項目首輪8伙招標

由於市場缺乏焦點，上半月新盤僅售逾510伙，較上月同期跌64%。至於下半月，暫時有宏安北角101 KINGS ROAD



▲唐錦江(左)表示，太子道西233號落實銷售安排。旁為新地會董事總經理謝文娟。

一個新盤公布價單，示範單位昨日首度開放，即日錄過千參觀人次，今日正式收票，視乎收票情況或最快今日加推；以及新地夥會地的何文田太子道西233號，將以招標形式推出，其餘新盤暫未見動靜。太子道西233號落實首份銷售安排。新地代理副總經理唐錦江表示，首輪落實推出11樓全層4伙、18及19樓4伙特色戶合共8伙單位招標，實用面積966至1748

方呎，下周二起每日招標形式發售。該盤以預約形式開放現樓，有200拾客已預約於周末兩天參觀。

星凱·堤岸80伙貨尾有意加價

現樓新盤銷情向好，個別餘貨不多新盤分段加價。中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，火炭星凱·堤岸今年暫售326伙，平均日日有單開，開盤至今售罄94%單位，目前僅餘80多伙，餘貨不多有條件加價，昨日率先將只餘2伙的一房加價2%，其他戶型會陸續調升。與此同時，為迎合租轉買人士需求，現正研究針對大單位租轉買人士提供額外樓價折扣優惠，詳情有待落實。楊聰永又稱，項目商場部分命名星岸，總樓面近10萬方呎，暫已租出六成，呎租介乎40多至60多元，每月租金收入約200萬元，有信心出租率到明年初可達百分百。

中原高級營業董事黃澤文指，該屋苑入伙後租務交投暢旺，至今累積錄得400宗租務成交，呎租介乎約40至70元，回報率達4厘。

信置何文田豪宅沽3伙套1.8億

【大公報訊】超級豪宅旺場，今月成交大爆發的信置(00083)等何文田加多利山的ST. GEORGE'S MANSIONS，昨日再售出3伙，套近1.8億元，市傳其中2伙由一組客購入，涉款逾億元。

施政報告加甜及本港銀行兩度減息，利好超級豪宅交投。一手物業成交紀錄冊顯示，ST. GEORGE'S MANSIONS首半月已沽出10伙，包括昨日連沽3伙，分別是第3座19樓B及C單位，實用面積1839及772方呎，成交價8125萬及2475萬元，呎價44183及32056元，市場消息指該兩伙由一客買入，涉款1.06億元。以及第3座9樓B單位，實用面積1839方呎，成交價

7288萬元，呎價39630元。

信和置業執行董事田兆源表示，市場繼續追捧超級豪宅，減息效應令項目由10月至今售出25伙，個半月套現逾16億元，買家不少為大家族大手買入。項目至今售罄93伙，總套現逾82億，平均每伙逾8800萬。預期超級豪宅市場會繼續旺勢，價量齊升。

華懋旗下薄扶林VICTORIA COAST，剛以招標形式售出A座5樓單位2，2房1套連工作間戶型，實用面積1367方呎，成交價2500萬元，呎價18288元。項目已售10伙，套現逾2.7億。據悉，買家為外籍家庭客，租住同區物業多年，睇中單位坐擁全海景及設計，遂買入自住。

阿里上季盈利跌9% 符預期

【大公報訊】阿里巴巴(09988)公布，第二財季(7月至9月)經調整淨利潤為365.18億元(人民幣，下同)，按年下跌9%，符預期。阿里昨晚美股早段報88.67美元，跌2.26%。

其中，淘天集團透過提升用戶體驗，帶動更高購買頻次，上季訂單量按年增長雙位數，推動線上GMV(商品交易額)增長，高購買力人群88VIP規模增至4600萬。

阿里巴巴首席執行官吳泳銘在電話會議提到，在剛結束的「雙11」淘寶天貓的GMV增長強勁，同時月度交易用戶創歷史新高，重新恢復增長。首席財務官徐宏表示，上季電商轉化率穩定，主要因收取

軟件服務費，以及「全站推廣」的滲透有所增長，預期未來平台的轉化率仍有一定的提升空間。

另外，阿里國際數字商業集團(AIDC)上季收入錄得3161.72億元，增長29%。雲智能集團收入96.1億元，同比增長7%，AI相關產品收入實現倍數增長。

吳泳銘表示，集團六大業務持續提升營運效率，部分未獲盈利的業務，有望未來一至兩年持續收窄虧損。

阿里巴巴上季以41億美元(約312億港元)回購4.14億股普通股，在董事會授權的股份回購計劃下，仍餘220億美元(約1716億港元)回購額度，有效期至2027年3月。

二手蝕讓未停 Park YOHO損手40%

【大公報訊】本港二手樓價過去3個月窄幅上落，中原城市領先指數CCL未能衝破140關口，現最新報138.8點，按周升約0.17%，連升兩周，較銀行9月份展開減息周期後上升2.16%。

樓價似乎企穩，但蝕讓仍不斷。利嘉閣分行經理鄧啟林表示，元朗Park YOHO Napoli第23A座中層B室兩房單位，實用面積496方呎，業主於2019年中斥829.26萬元購入，現以約495萬元售

出，賬面蝕約334.26萬元，蝕幅逾40.3%。美聯物業新界西北豪宅助理營業董事郭銘洛指出，錦綉花園河北第9街1幢單邊屋，實用面積約848方呎，業主去年初才斥約1068萬元連車位買入，日前卻以870萬沽出，持貨不足兩年便賬面蝕約198萬元，蝕幅約18.5%。

世紀21奇豐物業助理區域營業董事黎健峯表示，馬鞍山迎海第8座低層G室2房單位，業主於2016年斥約800萬元購入，

日前以678萬元售出，持貨約8年，賬面蝕約122萬元，蝕幅約15.2%。

中原地產區域營業經理王勤學表示，元朗洪水橋漆林第8座一個地下3房單位，實用640方呎，附245方呎花園，日前以720萬元成交，業主於2018年初斥約838萬元連車位買入，現賬蝕118萬元。市場消息指，西半山巴丙頓山一個中層C室2房單位，實用615方呎，剛以1585.5萬元售出，業主持貨約6年賬蝕514萬元。