

# 穗樓市外圍區域放開限購

廣州市成為全國一線城市中首個部分放開限購的城市。廣州市20日公布《廣州市人民政府辦公廳關於優化我市房地產市場平穩健康發展政策的通知》提出，該市住房限購政策調整為在越秀、海珠、荔灣、天河、白雲（不含江高鎮、太和鎮、人和鎮、鐘落潭鎮）、南沙等區購買住房的，該市戶籍居民家庭限購2套住房；非該市戶籍居民家庭能提供購房之日前2年在該市連續繳納個人所得稅繳納證明或社會保險證明的，限購1套住房。從限購區域來看，這意味着廣州解除了外圍區域——黃埔、番禺、花都、白雲區部分地區的限購。

◆香港文匯報記者 盧靜怡 廣州報道



◆廣州市昨日宣布部分放開限購，成為內地首個部分放開限購的一線城市。圖為廣州一個在建樓盤。

廣州再次在一線城市中「搶跑」，放開部分地區限購政策，或與其商品房銷售持續疲軟有關。有統計指，穗新房市場交易連續5個月下跌，絕對交易水平降至去年11月以來新低。克而瑞統計顯示，8月份廣州新盤去化率僅9%；合富研究院統計數據顯示，「認房不認貸」新政以來的三周，廣州新房市場成交量增幅分別為15%、6%和-6%，同樣不及預期。

## 「認房不認貸」刺激遜預期

不僅如此，中指研究院調查顯示，8月底新政之後，廣州的購房意願、價格上漲預期均不及北京上海。

「廣州迫切需要新的政策以提振市場情緒，

避免預期惡化和市場下行形成負反饋循環，緩解過快下行的局面。」廣東省城規院住房政策研究中心首席研究員李宇嘉告訴香港文匯報，目前，無論是供求關係、房地產前景和房價預期，還是買房行為，都發生了重大變化，「這不是周期性的變化，而是趨勢性的變化。因此，過去長期過熱時期以緊縮、需求端抑制為特徵的調控政策，都不再適用了，都要退出了。」

## 分析：突出供給側改革

李宇嘉分析，除了需求端的刺激政策外，此次新政基調仍堅持房住不炒，「不以房地產作為短期刺激經濟的手段」，供需兩端同步發力，突出供給側改革。在需求端釋放潛力購買

力的同時，以供給適應需求，以需求牽引供給，讓供求保持穩定和平衡，避免行業和市場大起大落。比如，此次政策提出的旨在補短板的城中村改造，完善住房保障體系，推動公共租賃住房、保障性住房和配售保障性住房發展，從而加快解決工薪收入群體住房困難等等。

## 南沙仍為限購區域

廣州此次調整限購區域，也堅持了「有所為有所不為」的導向。李宇嘉稱，旨在打造大灣區創業創新、宜居宜業平台的南沙，儘管近年房地產市場下行很快，去年銷售量下跌幅度較大，庫存周期也長，但這次依然堅持限購，為去房地產依賴、為產業和人才集聚創造條件。

# 觀望情緒濃厚 A股震盪下行

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）9月內地貸款市場報價利率（LPR）「按兵不動」，加之美聯儲將公布9月份利率決議結果，A股投資者觀望情緒濃厚，滬深大盤呈弱勢震盪，三大指數小幅下滑。截至收市，滬綜指報3,108點，跌16點或0.52%；深成指報10,072點，跌53點或0.53%；創業板指報1,987點，跌15點或0.77%。兩市總成交不足6,000億元，僅5,732億元（人民幣，下同），較上日縮量近一成；北向資金淨流出35億元。

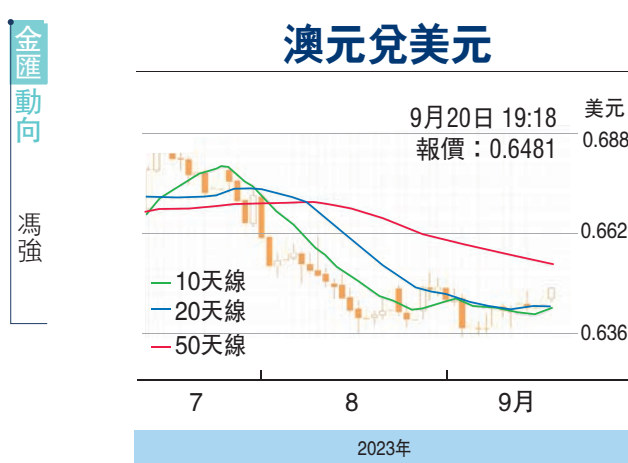
## 創業板指失守2000點

新一期LPR公布，其中1年期為3.45%，5年期以上為4.2%。分析人士表示，儘管9月降準落定，疊加銀行存款利率下調等因素LPR存在下調空間，但考慮到本月存量房貸利率下調在即，且人民幣匯率貶壓添擾，同時亦為穩定銀行淨息差，LPR暫維持穩勢。此次LPR維持不變，有利於延緩銀行息差縮窄和利率下調的壓力，推動銀行保持向實體經濟減費讓利的持續性和長遠發展的穩健性。大華銀行中國環球金融市場總監周石磊認為，後續如果未來人民幣匯率壓力減輕，出於對房地產業的扶持需要，LPR還是有一定概率會下調。

## 旅遊酒店板塊續挫4%

銀行板塊領漲，35隻銀行股逆市收紅，5家平盤，僅2家下滑。蘭州銀行、瑞豐銀行漲超2%，農業銀行、寧波銀行、中國銀行、廈門銀行、長沙銀行、齊魯銀行、郵儲銀行、紫金銀行、成都銀行漲超1%；多元金融、農牧飼漁、水泥建材、紡織服裝等板塊亦上行；內地成品油價迎年內第十漲，石油行業整體小幅收紅。跌幅榜上，旅遊酒店板塊繼續重挫4%，鐵路公路板塊亦回撥2%。東吳證券認為，「十一」長假前大資金參與意願有限，建議耐心等待，未來可分批建倉指數ETF來逐步布局。

## 投資理財



候美聯儲議息結果 澳元或續反彈

澳元本周初持穩64.15美仙水平連日反彈，周三曾向上逼近64.90美仙逾兩周高位。布蘭特及紐約期油過去4周持續上升，本周雙雙再創10個月新高之際，澳洲央行本週二公布的9月份會議紀錄指出燃料價格在8月份急速攀升，市場將關注澳洲統計局下周三公布的8月份消費者物價指數。會議紀錄預期澳洲通脹將在下半年繼續放緩，反映央行現階段不急於在10月3日政策會議作出緊縮行動，不過油價上升有助抑制商品貨幣跌幅。

另一方面，澳洲統計局9月6日公布的第二季經濟以年率計仍有2.1%升幅，高於央行預期，不過澳洲央行在8月份貨幣政策報告已下修第4季經濟增長年率至1%，而央行9月份會議紀錄認為經濟增長仍然偏弱，市場將關注澳洲統計局下周四公布的8月份零售銷售表現。

雖然澳洲8月份經季調的新增就業職位較7月份迅速回升，失業率保持在3.7%，就業市場呈現改善，但央行9月份會議紀錄卻評估就業市場的緊張情況正在放緩。

此外，澳洲央行9月份會議紀錄曾對加息0.25%作出討論，最終維持利率政策不變，顯示央行預期下半年通脹進一步下行的立場未有改變。隨著油價上升，澳元過去兩週已逐漸從63.60美仙水平10個月低位掉頭回升，若果美國聯儲局會議結果未能帶動美元指數企穩105水平，則預料澳元將反覆重上66.00美仙水平。

## 金價料反覆上行

周二紐約12月期金收報1,953.70美元，較上日升0.30美元。市場等候美聯儲會議結果，現貨金價周三大部分時間處於1,928至1,934美元之間，依然保持近期升幅，若果美聯儲會議後的政策立場未有過於偏鷹，則預料現貨金價將反覆重上1,950美元水平。

## 金匯錦囊

澳元：澳元將反覆重上66.00美仙水平。  
金價：現貨金價將反覆重上1,950美元水平。

# 市場聚焦企業股份回購潮

## 投資攻略

我們的研究顯示，企業回購股份變得更加普遍。我們將探討推動這個趨勢的原因、為何投資者對企業回購股份出現分歧，以及對投資者有什麼影響。

◆施羅德策略研究部策略師 Harry Goodacre

截至2022年的五年間，標普500指數內的公司共花費了3.9萬億美元回購股份。該金額高於這些公司同期支付的2.5萬億美元股息。投資者對企業回購股份出現分歧，但有一點很明確：企業回購股份已不斷推高美國股份的需求。我們的最新研究顯示，雖然2022年美國的股份回購活動比其他主要市場更活躍，但隨著回購活動在英國、歐洲及日本變得更為普遍，這差距正在收窄。

## 英國企業回購活動飆升

投資者對企業回購股份出現分歧。一方面，公司管理層可以透過回購股份，向股東分發剩餘的現金，而這種方法的限制遠低於增派股息。對投資者而言，股份回購有助減少他們的稅務開支，因為應用於資本收益的稅率通常低於所得稅的稅率。

另一方面，一些批評指出管理層可以透過股份回購操縱股價，因為相同盈利除以更少數量

的股份，會導致每股盈利上升。如果管理層的薪酬與每股盈利增長掛鉤，那麼股份回購可以令管理層薪酬增加，並可能損害股東利益。部分投資者亦認為，這是管理層提振低迷股價的手段，因為這亦可能提高他們的薪酬。持相反觀點的投資者則表示，管理層認為股價被低估是回購股份的最佳時機。

美國仍帶領回購熱潮，但英國及其他市場與美國的差距於2022年有所收窄。根據我們的計算，2022年有45%的美國大型企業至少回購了1%的股份（扣除已發行的任何股份）。

更罕見的是，該年內英國企業回購股份的規模與美國企業持平，而回購至少1%股份的英國企業比例飆升至有紀錄以來新高。日本、法國及德國企業的回購活動亦有所增加。

近年，有許多評論指出可投資的上市股票正不斷減少，導致這種情況的其中一個原因，是更多的企業透過退市（主要是因為併購）的方式退出市場，而非透過新上市/首次公開招

股（IPO）進入市場。

## 金融市場股票或減少

不過，股份回購亦使公開金融市場上的股票減少。近期，非美國市場的去股權化步伐比美國市場更快，部分原因是由合併與收購引起。舉例來說，由於英國企業的估值低於美國企業，因此英國企業成為了美國企業及私募股權的收購目標。在日本，退市企業的數量亦大幅增加，2022年退市的日本企業數量幾乎是十年前的三倍。

由於非美國企業的估值持續大幅低於美國企業，因此對非美國企業進行收購的熱情不大可能消退。

儘管人們一直關注上市公司數量的下降，但我們不應忽略股份回購對去股權化趨勢的影響。股份回購活動於2022年明顯增加，值得留意的是，這個趨勢會否在未來幾年持續。

由於金融市場預期環球利率將長時間保持於較高水平，加上經濟增長前景持續疲弱，企業需要考慮更多因素，包括研究如何使用過剩的現金、公司股價是否廉宜，以及在不確定的經濟環境下，展開股份回購的靈活性是否較派息更具吸引力。

# 紐元呈雙底形態 延續回升傾向

## 金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

在美國聯邦儲備理事會(Fed)利率決議公布前，美元仍是處於小幅調整步伐，市場預計美聯儲幾乎肯定會將利率目標區間維持在5.25%至5.50%不變，從而將焦點放在美聯儲的前瞻指引上。根據CME FedWatch工具，期貨市場認為美聯儲11月加息25個基點的可能性為30%，12月加息的可能性為35%。

## 紐元兌美元阻力位料於0.60關

紐元兌美元走勢，技術圖表可見，紐元兌美元在本月6日挫跌至0.5857，為去年11月以來最低水平，之後匯價保持在此區之上窄幅爭持，直至本周開始呈現回升跡象。技術走勢而言，MACD指標正上破信號線，RSI隨機指數均已走高，預料紐元兌美元短線仍有上揚傾向。較近阻力位預估在0.60關口以至9月1日高位0.6014，若然可突破此區，可望會以雙底形態延伸上行，以約155點的幅度

計算，目標將看至0.6170，下一級阻力位參考7月27日高位0.6273。

## 澳元兌美元料上攻0.6560關

澳洲央行周二公布的9月會議紀錄顯示，央行考慮過加息25個基點，但最終決定將隔夜拆款利率維持在4.1%不變。澳洲央行委員會指出，如果通脹比預期更持久，可能仍需要進一步收緊貨幣政策。

澳元兌美元於月初時候在0.6350附近多番探底而未破，再者，圖表見RSI及隨機指數正處回升，預料澳元兌美元已呈現着觸底回升的傾向。黃金比率計算，38.2%的反彈幅度為0.6560，若擴展至50%及61.8%的幅度則為0.6625及0.6690水平；估計之後較關鍵阻力位在0.6820。至於下方支持位先參考0.6350，進一步則看至0.6270以至2022年10月低位0.6170，關鍵直指0.60的心理關口。

## 今日重要經濟數據公布

香港時間	國家	時間	數據
19:00	英國	央行利率決定	預測5.50%·前值5.25%
		第二季經常帳收支	預測赤字2,210億·前值赤字2,193億
		初請失業金人數(9月16日當周)	預測22.5萬·前值22.0萬
		初請失業金人數四周均值(9月16日當周)	前值22.45萬
		續請失業金人數(9月9日當周)	預測169.5萬·前值168.8萬
		8月成屋銷售年化總數	預測410萬戶·前值407萬戶
		8月成屋銷售月率	前值-2.2%
		8月領先指標	預測-0.5%·前值-0.4%
		9月消費者信心指數初值	預測16.5·前值16.0
20:30	美國		