

# 加息遺禍首3季港股衰過樓市

## 恒指大挫一成 樓價微升0.86%

第三季完結，今年股市及樓市備受加息及環球經濟放緩影響，股市大幅跑輸樓市。於第三季，恒指跌1,106點，跌幅達5.9%，首季跌幅更達一成或1,972點；不過，跌市之中，舊經濟的中石油(0857)則以65.3%的升幅，傲視一眾藍籌。以CCL衡量的二手樓整體樓價表現，今年來亦轉轉回落，但首三季計仍保有0.86%升幅。展望第四季，滙豐調降今年香港經濟增長預測至4.3%，認為三大負面因素拖慢本港復甦步伐。

◆香港文匯報記者 周紹基

港股在第三季最後一個交易日報升，大市由周四的全年低位反彈，高開高走，最多反彈過562點，但最終未能突破18,000點大關。恒指全日反彈436點或2.5%，收報17,809點，由於「北水」暫停，港股成交額縮至僅677億元，未能配合大市升勢。總結第三季，恒指跌1,106點，跌幅達5.9%，首季跌幅更達一成或1,972點。而單是9月份，大市跌572點或3.1%，本周的跌幅247點。

投資者憧憬本港樓市「減辣」，地產指數昨大升4%，新世界(0017)及恒隆(0101)升5.5%，九倉置業(1997)升4.9%，恒地(0012)升4.3%，新地(0016)及領展(0823)升4%。分析師認為，地產股是第四季初的大市動力。

### 後市料續反彈 可挑戰18600

股市分析師郭忠治則指，昨日是9月份最後一個交易日，同時亦是即月場外衍生工具結算日及今年第三季的季結日，大市表現略見驚喜。他指出，港股自1月27日高位22,700點開始的大型中期跌浪，時間已達8個多月，故大市可能會出現中期反彈，可能會在10月份之中旬至11月份之中旬。

中證證券研究部執行董事黃偉豪稱，短線而言，恒指若能企穩10天線(17,752點)，有機會進一步反彈，畢竟如果由近月高位20,300點計，跌至近期低位17,300點附近，已有一定累計跌幅。在本地地產股推動下，恒指有望進一步升穿18,000點關口，他個人相信今波有力挑戰18,600點。

### 滙豐降今年經濟增長至4.3%

滙豐發表季度經濟報告，將香港今年經濟增長預測，由5%下調至4.3%，其中0.5個百分點下調來自第二季經濟數據疲弱。滙豐指出，因為影響本港經濟的三大負面因素，包括內地復甦放緩、全球經濟增長放緩、全球利率上升，其影響力仍然強勁，使得本港的經濟增長步伐，可能較最初預期的緩慢，但整體利好因素將超過不利因素，該行預計，經濟復甦將會繼續。

第二季香港GDP按季下跌1.3%，扭轉首季經濟復甦的趨勢，下跌原因主要來自庫存減少，滙豐預期，香港第三季經濟按季將回復1.5%正增長。本地消費方面，滙豐將今年本港零售按年增長預測，由25%下調至18%。

利率方面，滙豐認為美國不太可能在短期減息，本港利率仍會保持高位，由於港元拆息再次回升，按揭利率也向上。滙豐指，在緊縮貨幣環境下，將會制約地產需求。該行預期，今年樓價會保持平穩，然後在明年上半年按年跌5%，要到明年下半年才觸底反彈。

## MPF首三季人均賺717元

香港文匯報訊(記者 岑健樂)近月股市反覆，強積金(MPF)上半年的升幅近乎蒸發。強積金顧問公司GUM昨表示，持續高息預期打壓環球股債市表現，9月強積金每人平均蝕5,463港元，而年初至今，每人平均獲717港元的回報。

截至9月22日，GUM強積金綜合指數跌2.3%，報218.93點。三大GUM強積金基金指數全線下跌，GUM強積金股票基金指數跌3.1%，報288.26點；GUM強積金混合資產基金指數跌2.5%，報218.99點；固定收益基金指數跌0.3%，報123.19點。

### 高息環境打擊市場 全年恐「見紅」

GUM常務董事陳銳隆昨表示，由於市場預期高息環境將會比原本維持更長時間，以及利率下降的幅度和速度比預期慢，影響投資市場表現，因此他預計全年強積金人均回報有機會「見紅」。

陳銳隆續指，在高息環境和外圍環境不明朗的情況下，低風險投資者可以考慮增加保守基金的配置，因其繼續受惠於高利率，而其持續時間比預期更長。保守基金年初至今的回報已達2.4%，預計平均年度化回報可達3%至3.5%。

GUM策略及分析師雲天輝表示，不同股票類別的回報差異巨大，而於固定收益類別資產中，保守基金和債券基金的年初至今回報差距亦高達接近4%。高息環境和預期會繼續對股票市場造成壓力，因此強積金計劃成員在進行資產配置之前，需要將相關因素納入考慮。



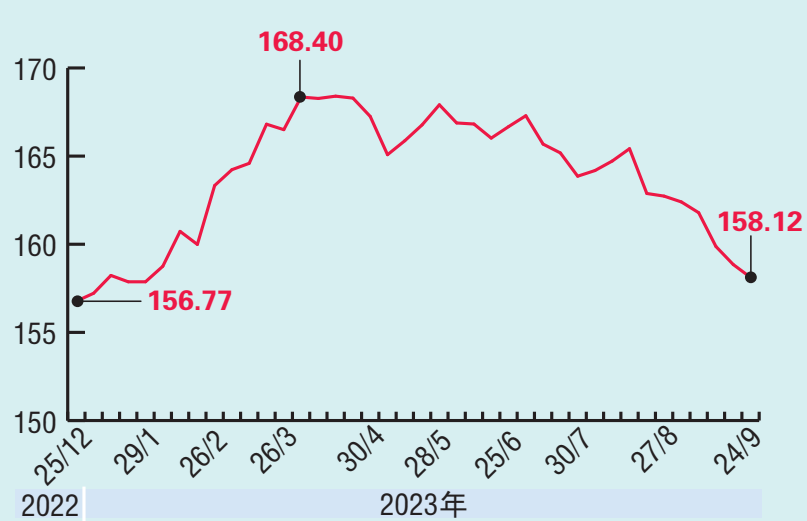
### 首三季表現最佳十大藍籌

股份	首三季變幅
中石油(0857)	▲65.3%
網易(9999)	▲39.3%
中海油(0883)	▲38.1%
滙控(0005)	▲27.1%
中移動(0941)	▲27.0%
聯想(0992)	▲25.9%
比亞迪(1211)	▲25.7%
中芯(0981)	▲19.9%
百度(9888)	▲19.4%
聯通(0762)	▲17.6%

### 首三季表現最差十大藍籌

股份	首三季變幅
碧服(6098)	▼57.2%
李寧(2331)	▼51.4%
京東集團(9618)	▼47.7%
中升(0881)	▼45.1%
京東健康(6618)	▼43.1%
龍湖(0960)	▼42.1%
舜宇(2382)	▼41.1%
新奧能源(2688)	▼40.7%
恒安(1044)	▼39.8%
中生製藥(1177)	▼38.1%

### 樓價指數CCL今年來微升不足1%



### 樓價由年內平均呎價高位下跌逾10%的屋苑

地區	屋苑	年內平均呎價高位(元)	9月平均呎價(元)*	呎價變化(%)
屯門	屯門市廣場	13,687	11,336	-17.20
將軍澳	新都城	16,549	13,902	-16.00
荃灣	海濱花園	12,304	10,336	-16.00
馬鞍山	翠擁华庭	12,979	11,056	-14.80
屯門	疊茵庭	14,409	12,327	-14.40
將軍澳	天晉	20,545	17,772	-13.50
屯門	新屯門中心	10,753	9,394	-12.60
紅磡	海逸豪園	19,187	16,878	-12.00
元朗	YOHO TOWN	16,372	14,415	-12.00
天水圍	嘉湖山莊	10,147	8,960	-11.70
北角	城市花園	17,398	15,485	-11.00
馬灣	珀麗灣	11,877	10,572	-11.00
太古	太古城	18,087	16,139	-10.80
荃灣	綠楊新邨	13,748	12,261	-10.80
天水圍	栢慧豪園	11,779	10,557	-10.40
紅磡	黃埔花園	15,076	13,536	-10.20

\*臨時數字，以截至9月26日的二手註冊個案計算

## 樓價7周累挫4.4% 不撤辣勢危

香港文匯報訊(記者 黎梓田)美國可能再次加息，政府放寬樓花按揭保未見成效，加上屯門新盤銷情慢熱，在多個不利因素影響下，樓價下跌基調未變。反映二手樓價的中原城市領先指數CCL最新報158.12點，按周跌0.46%，連跌7周共4.41%，指數見35周新低，重返今年1月初時水平，2023年整體樓價升幅收窄至0.86%，升幅即將被蒸發。代理指出，如「減辣」落空，料全年樓價將「由升轉跌」，跌至至少2%至3%。

### 全年樓價料倒跌 至少挫2%

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀昨指出，本周指數是反映9月8日滙豐銀行宣布9月18日起上調新進H按封頂息0.5厘當周的市況。利率高企，樓市觀望氣氛濃厚，樓價跌勢持續，CCL連跌7周共4.41%。她表示，9月27日財政司司長放風樓市或減辣有望，對香港樓價的影響將會在10月下旬公布的CCL才開始陸續反映。

四區樓價三跌一升。港島樓價指數報162.11點，按周跌0.52%。九龍樓價指數報150.56點，按周跌0.81%。新界東樓價指數報169.01點，按周跌1.81%。新界西樓價指數報146.29點，按周升0.86%。

樓市跌跌不休，成交則近乎冰封，剛過去的周末及周日，有龍頭地產代理的十大二手屋苑僅錄1宗成交。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明重申，各界要求「撤辣」的聲音存在已久，政府如果最終願意撤辣，屬「亡羊補牢，未為晚也」，對沉寂已久的本港樓市而言，絕對是「強心針」。今年的樓價升幅已經幾近全數蒸發，個別屋苑的成交呎價跌幅更遠高於大市，出現「跌過籠」的情況。

### 若負資產激增 勢衝擊經濟

他認為，如情況持續，將出現「插水式」下跌，引致銀主盤及負資產激增，對經濟自然是有害無利，故值得政府正視，以振經濟救樓市，建議撤銷外地人來港首次置業需付的三成辣稅，以及撤銷15%的新住宅印花稅。布少明又指，現時短炒已幾近絕跡，而部分行業面對經濟不穩，生意大受影響，有物業的業主或需放售物業套現，惟如買樓未過3年，須受SSD「懲罰」，建議撤銷SSD，令業主能更靈活賣樓套現周轉，以渡過一時之危，無須結業，失業率亦不會因此而上升。

### 16屋苑呎價年內高位挫逾10%

該行亦列舉出16個由年內平均呎價高位下跌逾10%的屋苑，跌幅依次(大至細)包括屯門市廣場、新都城、海濱花園、翠擁华庭、疊茵庭、天晉、新屯門中心、海逸豪園、YOHO TOWN、嘉湖山莊、城市花園、珀麗灣、太古城、綠楊新邨、栢慧豪園、黃埔花園。對比年內呎價高位，該批屋苑跌幅介乎10.2%至17.2%。

布少明認為，撤辣對樓市的影響要視乎施政報告撤辣的力度及措施，惟強調即使撤辣，在高息環境之下，樓價亦不會大幅回升，只會回穩，相信全年樓價仍未必會出現升幅，僅成交回升。萬一撤辣成空，料全年樓價將「由升轉跌」，跌至至少2%至3%。

測量師行晉禧集團在最新發表的報告中指出，在樓市氣氛趨淡的情況下，發展商貼近市價開新盤導致二手市場價量齊跌，並預期住宅樓價於第四季可能會有5%下調空間。

## 首三季整體物業註冊創紀錄新低

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)面對本港經濟復甦步伐不似預期，加上息口上升、股市下跌，樓市氣氛亦趨淡靜，樓價持續回落，今年樓市交投明顯放緩。香港置業綜合土地註冊處的資料顯示，截至9月28日，今年首三季整體物業錄47,661宗註冊，較去年首9個月的47,898宗減少約0.5%；按目前走勢推算，料今年首9個月整體物業最終錄約47,850宗註冊，料將創自1996年有紀錄以來同期新低。

### 本季一手成交2100宗涉資瀉32%

若單計第三季，美聯物業首席分析師劉嘉輝昨日指出，第三季一手成交量約2,100宗，按季下跌約24%；成交金額只有200億元，按季下跌32%，主要是細價盤較多。二手樓於第三季同樣受挫，成交量只有約7,000宗，較第二季下跌約21%，為2018年第四季後19季新低。由於季內樓價回落3.8%，成交金額約500億元，跌幅更達27%，跌幅較宗數多。

### 新界多個大型屋苑呎價跌穿一萬

事實上，即使金管局先後於7月初及9月放寬3,000萬元以下現樓及樓花按揭保險成數，對樓市未有帶來好大刺激作用。長實於8月以折實平均呎價14,997元低價推售油塘親海，不但收逾3萬票成新盤票王，且短短9天賣835伙，一度成為市場熱話，令8月一手成交重上1,200宗。可惜市場承接力不足，樓市再陷悶局，9月一手成交量再度回落至約300宗，見今年單月新低。新盤以低價甚至蝕本價搶攻推售，進一步令二手樓受壓，持續出現低價甚至蝕讓成交，新界區多個大型屋苑呎價已跌穿一萬元。