

二手成交回暖 樓市料穩步向好

剛過去的周六日(18及19日)無新盤推出，二手樓市終回暖。綜合四大代理數據，十大藍籌屋苑周六日分別錄得6至9宗成交，按周均有大幅回升。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨表示，周六日無新盤推出，買家回流二手市場，但多以買筍盤的用戶為主，減價盤易有承接，料樓市會穩步回升，但復甦需時。

◆香港文匯報記者 周曉菁



◆港島二手樓市交投表現較佳，太古城過去兩日錄得1宗成交。資料圖片

中原剛過去的周六日錄得6宗二手成交，按周上升50%，但成交宗數繼續於低位橫行。港島交投表現突出，太古城過去兩日錄1宗成交，實用面積1,015平方呎，業主5月尾放盤，開價2,380萬元，最終以1,690萬元成交，累減690萬元，折合實用呎價16,650元。據了解，業主於1988年以140萬元買入，持貨35年，是次沽出賬面獲利1,550萬元，賺幅逾11倍。

太古城單位1690萬成交

美聯住宅部行政總裁(港澳)布少明分析指，臨近年尾，發展商紛紛推出旗下全新盤及

餘貨盤應市，且個別大盤已部署開售，蓄勢待發，故二手交投稍見回穩「接力」，但仍然主要消化筍盤為主，交投仍會在現水平反覆徘徊。該行上周六日同比回升五成至6宗成交，創2周來新高。

二手交投量料慢速回升

市場對二手交投依舊普遍看淡，利嘉閣總裁廖偉強認為，雖然近期市場頻頻錄得專才入市個案，且成為二手市場「生力軍」，但整體經濟氣氛未轉好，料二手交投量仍只能慢速回升。數據顯示，利嘉閣周六日十大屋苑錄得9宗個案，重回本月初水平。

港置行政總裁馬泰陽稱，買家積極轉投二手市場睇樓物色筍盤，帶動二手睇樓活動保持活躍。與上周六日僅3宗比較，按周回升1倍至6宗，創5周新高，但仍有半數屋苑零成交。

曉柏峰今推售首輪68伙

新盤方面，恒地旗下長沙灣曉柏峰今日首輪推售68伙，折實價392.13萬元起，同日中午12時截票。市場消息指，項目至今已錄570票，超額逾7倍。會德豐旗下啟德MONACO MARINE連日獲成交，連沽2伙，包括1B座9樓G室，實用面積462平方呎，以1,112.8萬元售出，呎價為24,087元。

美聯：細價樓一手成交宗數上升

香港文匯報訊 據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，今年(截至11月16日)二手住宅註冊量共錄33,021宗，較去年同期33,240宗按年微跌約0.7%，即連續兩年低位徘徊；然而，值得注意的是，若以金額劃分，當中600萬元或以下個案按年上升，惟逾600萬元宗數則下跌，表現背馳。

中高價二手成交下跌

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若以金額劃分，本年二手住宅註冊量最多的是600萬元或以下個案，錄18,825宗，較去年同期上升約23.9%；反觀，逾600萬元個案卻下跌，若再細分，當中逾600萬至1,000萬元個案按年跌約20.7%；逾1,000萬至2,000萬元個案按年更跌約25.4%；至於逾2,000萬元個案亦跌約10.2%。

今年細價物業表現較佳，究其原因主要是樓價下跌，令市場上的細價盤相對較多；與此同時，受惠「白居二」的帶動，以細價樓為主的二手公營房屋今年交投表現相當突出，宗數按年急升約33.7%，亦成為今年600萬元或以下細價物業註冊量上升的另一原因。



◆受惠「白居二」的帶動，以細價樓為主的二手公營房屋今年交投表現突出。資料圖片

大埔逸瓏灣銀主盤蝕逾百萬沽

香港文匯報訊 近日整體交投氣氛略為轉好，部分買家入市信心增強。中原地產瓏山分行新近錄得大埔白石角逸瓏灣本月首宗成交。

實用平均呎價12204元

單位為二期高座10座中層B室，單位實用面積1,080平方呎，3房連套房儲物房及工人套房間隔，以銀主盤形式放盤，原先開價約1,700萬元，其後減至1,420萬元，最終以1,318萬元易手，實用平均呎價12,204元。

據了解，新買家為區外換樓客，見屋苑環境舒適，單位間隔合用，價錢合理，即決定購入單位自住。原業主則於2014年以1,425萬元購入上址，持貨9年，是次轉手蝕讓約107萬元離場，單位期內貶值約7.5%。

投資理財

證券業高質量發展需嚴選「看門人」



宋清輝 著名經濟學家

繼11月14日5家上市公司披露變更會計師事務所後，11月15日，又有5家上市公司更換「看門人」。從往年來看，上市公司改聘事務所的日期集中在11月至次年4月之間。近幾年，上市公司更換會計師事務所的數量一直呈現上升趨勢，甚至部分上市公司存在頻繁更換會計師事務所的問題，從而引起了監管機構的密切關注。

筆者觀察到，一些財務造假的公司向向前追溯年報，多數都被審計機構出具了「標準無保留意見」，會計師事務所的審計工作被質疑「走過場」。我認為，作為資本市場的「看門人」，履歷責任意義重大。只有嚴格規範選聘IPO中介機構，才有望為遏制財務造假多一道有效的重要關口。

近年來，內地對資本市場的重視可謂前所未有。監管層面對證券市場趨嚴，被立案調查的公司越來越多。2020年3月開始實施的新「證券法」，以及今年7月25日首次提請第十四屆全國人大常委會第四次會議審議的「刑法修正案(十二)」，也進一步加大了對上市公司的監管力度。我認為，此舉能夠有效防止損害上市公

司利益的行為，對於上市公司內部監管與合規經營具有重大意義。監管層面對資本市場的趨嚴，意味着內地法治建設的進一步深化。事實上，任何一個行業、產業、企業都沒有法外之地，這既是國家對金融系統、資本市場的重視，也是全面依法治國的重要體現。

事關金融安全經濟穩定

但凡侵蝕國家、集體、人民、企業、組織的利益，就需要依照相應法律法規作出懲戒。資本市場事關金融安全和經濟穩定，保障投資者權益，推動上市公司建設，對宏觀經濟發展、金融安全意義重大，保護好才能發展好。將內地股市建設成為成熟的資本市場，還有很長的路要走，在法律保障、制度完善、市場透明、監管嚴厲多管齊下的大環境中，才能保障資本市場在未來的深化改革，進一步走向

縱深。

中介造假損投資者利益

需要特別指出的是，作為資本市場的「看門人」，近年來，中介機構在證券發行中屢發財務造假等提供虛假證明文件的行為，具有很大的殺傷力。

中介機構之所以在證券發行中屢發財務造假等情況，其主要目的還是為了牟利。因為它們幫助企業上市有諸多盈利空間，在利益誘惑面前，意志不堅定的機構、人員或會為了賺錢鋌而走險，因此它們會全然不顧法律要求、職業道德，損害投資者利益。

宜三方面着手急補短板

因此，預防中介機構違法犯罪，亟需從以下三大方面着手，補上短板。一是要從源頭就要求中介機構，從業人員嚴格遵守職業底線，不做違法犯罪事情，一旦查處終身禁入；二是繼續完善監管機制，做好事前、事中及事後監管，使得在不涉及企業機密的情況下，全過程對公眾公開透明，讓中介機構不敢、不想、不會跨越雷池；三是在法律範圍內嚴懲違法人員，並通過全行業通報、媒體宣傳，警示相關中介機構和人員不可參與任何違法違規事情。

作者為著名經濟學家，著有《強國提速》。本欄逢周一刊出

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

上週美元兌主要貨幣顯著下跌，上週二公布消費者物價指數(CPI)報告顯示，美國通脹降溫速度快於預期，預計美聯儲首次降息的時間已於上週提前。另外，美國零售銷售在連續數月強勁增長後於10月份出現下降，但降幅低於預期，這一定程度給予美元支撐。根據CME的FedWatch工具，近期一系列通脹降溫數據使金融市場預期明年5月將降息。自2022年3月以來，美聯儲已將政策利率上調了525個基點，目前的利率區間為5.25%至5.50%。本周焦點為美聯儲和澳洲央行將公布上次政策會議紀錄，多位主要央行官員將發表講話，此外，美國、歐洲和日本的採購經理人指數(PMI)將陸續登場，日本還將公布消費者物價指數(CPI)。

金價支持位回看1968美元

倫敦黃金上週大幅反撲，因美元和美國公債收益率下跌，市場對美國聯邦儲備理事會(Fed)結束收緊貨幣政策行動的預期升溫。金價上週五高見1,993.30美元，延續着上週一低價1,931.50美元觸底反彈的勢頭，五日累計升幅逾60美元，而RSI及隨機指數已走入超買區域，當前金價亦將面臨兩重難關，分別是2,000美元的心理關口，以及2,010美元的另一關口，此區在10月下旬一度上攻但未能闖過，即使剛在上週五亦是叩門而不入；故此，需慎防若金價短期若未能再作進一步突破，短線料有着技術調整的傾向。支持位回看25天平均線1,968及1,955美元，較大支持位預估為1,942及100天平均線1,929美元。

銀價阻力位料於24.20美元

倫敦白銀方面，技術圖表可見RSI及隨機指數自超買區域已有初步回落徵兆，雖然還不算得上是明顯的回調信號，但預料當前要作較大幅度上揚的機會不大。此外，銀價上週四觸高至24.10美元，上週五觸高至24.17美元，而延伸自5月的下降趨向線阻力目前處於24.27美元，眼下若然銀價本周初仍未能再上一層樓作出突破，則整體上將傾向延續5月以來一浪低於一浪的下跌態勢。支持位回看100天平均線23.20美元，下一級參考25天平均線22.95以至22.30美元。至於較近阻力位預料為24.20及24.60美元，再而指向25美元關口，8月底曾一度觸碰而未能破位。

金價上攻2000關遇阻 短線或回調

本周數據公布時間及預測(11月20日-24日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
20	德國	3:00 PM	10月份生產物價指數#	-11%	-14.7%
	美國	8:30 PM	10月份領先指標	-0.7%	-0.7%
21	英國	3:00 PM	10月份公共財政赤字(英鎊)	130.53億	143.47億
	美國	10:00 PM	10月份二手房屋銷售(單位)	390萬	396萬
8:30 PM		截至前周六的首次申領失業救濟人數	22.7萬	23.1萬	
10:00 PM		10月份耐用用品訂單	-3.1%	+4.7%	
23			11月份密歇根大學消費情緒指數	60.9	60.4
24			感恩節假期		
			無重要數據公布		

註：#代表增長率

企業獲利前景看俏 全球股市增動能

投資攻略

美聯儲(Fed)、歐洲央行和英國央行接連暫停加息、美國10年期公債殖利率明顯回落，大幅提振投資人信心，激勵全球股市近期強勁反彈。柏瑞投信表示，全球企業正進入第三季財報發布旺季，隨着獲利情況陸續觸底，預期主要市場的企業獲利將逐季回升，日益增強的獲利復甦力度可望為2024年全球股市注入上漲動能。

柏瑞投信指出，先前受到美債殖利率快速攀升、巴以衝突等事件影響，全球股市陷入震盪修正。不過，在通脹降溫、勞動力市場穩健、民眾負債維持低檔等經濟數據持續展現韌性的情形下，美國經濟硬着陸風險亦隨之下降。

柏瑞環球重點股票基金經理人Robert Hinchliffe表示，觀察美股今年來漲勢集中

於關鍵少數，顯示市場在經濟成長缺乏清楚前景下，短期資金容易集中在有明確護城河的特定類股或題材。儘管美國經濟數據仍有韌性，但市場對於景氣的預判將使風險偏好頻繁轉換，然而這樣的市場環境反而有利於主動型投資者獲取龐大的投資與選股機會。

產業輪漲利主動選股

柏瑞投信指出，根據外資券商GS的統計，自1980年以來截至2023年6月底，美國標準普爾500指數共經歷9次急遽上漲只集中在少數個股的情形，通常隨後的幾個月股市會呈現橫盤整理，過程中也可能出現較大的回調，不過隨着市場的輪動力度轉強，最終股市價格與估值仍會走揚，顯示美股在集中交易後通常換檔再上的幾率很高。

此外，卓越的獲利增長是推動大型科技

股成為標普500指數最大贏家的原因之一。過去不同時期，大型科技股的銷售複合年增率大多優於標普500指數，展望未來此一趨勢有機會再延續下去。根據GS今年6月預估，2021到2022年，大型科技公司的銷售複合年成長率為18%，高於標普500指數的15%。預估2023到2025年，大型科技公司的銷售複合年成長率為11%，仍將高於標普500指數的4%。

投資宜留意「三大主題」

柏瑞環球重點股票基金經理人Robert Hinchliffe指出，隨着成熟國家息循環近尾聲，企業獲利持續回溫可望為2024年全球股市帶來支撐。其中，高質量企業的基本面相對穩定，可留意三大資本支出主題包括「近岸生產」、「工廠自動化」、「淨零排放」所帶來的商機。

◆柏瑞投信