



新政顯效 京滬樓市趨活躍

京滬兩地樓市上周四同步再鬆綁，調低首套房首付、實行優化差別化房貸政策。新政發布後的首個周末，市場活躍度有所提升，預計將進一步穩定價格預期。業內人士表示，北京、上海市場預期好轉或將進一步提振整體市場信心，推動全國市場加快築底穩。但考慮到當前房地產市場內外環境，政策效力的持續性有待觀察。

◆香港文匯報記者 王珏 北京報道

「諮詢的買房客戶多了，不過也不着急出手，同時一直賣不掉房子的業主也開始不願意降價了。」北京海淀區五道口商團的一名鏈家小哥哥告訴香港文匯報記者，上周四北京優化樓市調控政策後，本來有點冰封的市場行情開始化凍，但暫未出現今年9月認房不認貸政策發布後客戶連夜看房、連夜簽約的火爆景象，「和天氣也有關係，北京最近太冷了」。

京客戶踏雪前往看新盤

據中指研究院數據，上周（12月10至16日）一線城市整體成交面積環比增長35.26%；其中北京成交面積12.05萬平方米，環比增長25.0%，同比增46.1%；上海成交面積26.53萬平方米，環比增長53.8%，同比下降6.8%。其中，新政發布後的首個周末，北



◆新政發布後的首個周末，北京新建商品住宅網籤較上周末環比分別增長166%和130%，看房客戶有所增加。資料圖片

京新房市場活躍度有所提升，新建商品住宅網籤647套/6.31萬平方米，較上周末環比分別增長166%和130%。考慮到網籤數據的滯後性，從認購數據來看，本周末北京新建商品住宅認購225套/2.81萬平，環比分別增長13%和25%。樓海雲頌、中海玖玥府等多個北京新盤的銷售顧問告訴香港文匯報記者，雖然新政效應沒有非常熱烈，但周末看房客戶確實多了一些，有的踏雪而來。

滬一手房網籤按周倍增

在上海，周六日兩天（12月16、17日）新建商品住宅網籤977套/10.76萬平方米，較上周末分別增長126%和128%，但考慮網籤存在一定滯後性，當前網籤數據增長或更多受到前期上海集中入市項目帶動，新政出台後市場活躍度有望提升，政策效果或進一步顯

現。根據中國城市經濟學會房地產專業委員會、緯房研究院監測的最新數據，12月上半月（數據截至12月15日），一二線樣本城市房價總體下跌。

從最新政策看，北京、上海優化了購房政策，調低了首付和利率下限，放寬了對普通住宅的認定。除了限購鬆綁外，城市層面能推出的政策都已經給出。

從市場最新反應看，高頻數據顯示，一線城市二手房成交量與帶看量有所上升，價格下跌速度有所減緩，但價格仍維持下跌態勢。課題組認為一線城市樓市政策與走勢具有風向標意義，一線城市大幅優化購房政策，有利於穩定房地產預期，從而有利於全國樓市企穩。但考慮到當前房地產市場內外環境，政策效力的持續性有待觀察。

馬雲投資新農業品牌「一米八」亮相

香港文匯報訊（記者周曉菁）阿里巴巴（9988）創始人馬雲新農業品牌「一米八」亮相，阿里前合夥人、螞蟻集團前首席執行官胡曉明擔任品牌的科技董事長兼首席品質官，兩人合力進軍農業科技事業。據悉，品牌名「一米八」來自馬雲進軍農業的初心，覺得「天底下所有的媽媽，都希望自己的孩子能夠健康成長，身高超過一米八」。

螞蟻前CEO任董事長

胡曉明表示，公司希望透過技術創新和應用提升農業效率，為消費者提供更好的高品質食材，並讓農民能夠獲得更高的收入。他承諾，未來公司會定期向社會公布產品質量報告和種養殖環境報告。

胡曉明在個人社交平台發布稱，第一個專注海洋優質蛋白的公司——一米八海洋科技也正式成立，並發布兩款優質產品：舟山嵎泗列島鮑貝和溫州南麂大黃魚。目前在盒馬渠道有售，接下來將盡快在天貓等更多線上和線下渠道出售。

據透露，一米八農業科技的經營範圍包括種畜禽經營、農產品的生產、銷售、加工、運輸等相關服務，胡曉明還擔任一米八海洋科技的董事長，海洋科技將從事新興能源技術研發、離岸風電相關系統研發、太陽能發電技術服務、風力發電技術服務等服務。

若回顧近幾年馬雲的相關投資，其對農業、食品業的布局有跡可循。公開資料顯示，2021年11月，馬雲旗下的杭州雲起餐飲管理有限公司成立，註冊資本100萬元（人民幣，下同），主營餐飲管理、食品銷售、食用農產品零售、食用農產品批發等業務。

馬雲布局農業動作頻頻

內媒報道又指，在上個月由馬雲持股99.9%的杭州大井頭武拾貳號文化藝術有限公司新增一家子公司，主營預製菜、農產品加工和批發等，取名杭州馬家廚房食品有限公司，註冊資本1,000萬元，經營範圍包括食品銷售（僅銷售預包裝食品）、貨物進出口、食用農產品批發、日用品批發、飯店管理、技術服務等。

觀望情緒升溫 A股續調整



香港文匯報訊（記者章蘿蘭上海報道）年末市場觀望情緒升溫，周一A股大盤繼續調整，滬深三大指數小幅下探，截至收市，滬綜指報2,930點，跌11點或0.4%；深成指已連續4日低收，並創逾一年新低；滬成指報9,279點，跌105點或1.13%；創業板指報1,820點，跌28點或1.54%。逾4,000隻個股飄綠。兩市共成交6,926億元（人民幣，下

同），北向資金淨流入27億元。

旺季利好 航運港口股飄3%

近期多家航運公司宣布暫停集裝箱船在紅海及附近海域航行，加之臨近聖誕節，運輸進入旺季，導致運價顯著上行，航運港口板塊逆市大漲3%，國航遠洋頂格升30%，錦江航運、中遠海能、海通發展、寧波遠洋頂格

升10%，寧波海運、中遠海控、招商輪船漲6%。

英大證券研究所策略研究員鄭昱表示，年末市場風格偏向保守；明年A股政策面比較樂觀，如果美聯儲在二季度或三季度降息，對全球股票市場有利，中國的貨幣政策寬鬆空間會更大，積極財政政策的效力或進一步提升。

投資理財

◆責任編輯：黎永毅

正面看待明年A股前景

文匯觀察

進入2023年末，市場情況進一步陷入膠着狀態。雖然信貸增長、貨幣活躍度和價格指數等經濟指標疲軟，但從周期角度來看，目前水平已大致處於以往多輪經濟周期的低位，表明本周期的整體經濟或有較大可能已見底，宏觀形勢已日漸明朗。展望2024年，經濟有可能出現周期反轉，而我們在資產配置上亦已對股票轉至較為正面的看法。

◆施羅德基金管理（中國）有限公司首席投資官 安昀

財政刺激政策的核心或在於化解地方政府債務。如果僅僅依靠當局增加財政赤字，可能不足以帶動總需求，關鍵仍在於地方政府。但近幾年以來，地方政府的資產負債表情況較弱，一方面是前幾輪債務的累積急需化解，另一方面是房地產行業下探後，土地出讓金及經濟調整後稅收收入都出現下滑。在債務得到明顯化解前，地方政府或難以透過增加財政收入帶動支出。

其次，中美息差或限制貨幣政策空間。美中息差近期處於歷史高位附近，對中國內地的貨幣政策形成掣肘。然而，隨著美國經濟或通脹逐步受

控，美債利率也許將步入下行軌道，從而減緩內地貨幣政策的壓力，讓中國國內貨幣政策可望於2024年迎來放寬空間。

企業盈利也許已處於轉振點。從剛剛公布的2023年第三季度業績來看，中國內地上市公司業績出現小幅改善，盈利能力暫時企穩。從結構上看，周期性行業和中小市值公司的盈利改善較為顯著。

未來結構性變化不容忽視

非必需品消費的景氣度維持在較高水平，部分

周期和電子等行業改善幅度較大。結合前述企業再庫存過程或許告一段落，我們將密切關注企業盈利恢復的韌性。

行業板塊方面，我們較看好經濟的結構性變化。房地產及其相關的產業鏈依然對經濟增長有舉足輕重的影響，但我們不能忽視經濟在總量放緩的表現下悄然發生的結構性變化，這或許亦將會是我們未來的投資主線。

首先，製造業體現出明顯的韌性，特別是高科技投資。這表明技術升級已然成為共識，我們將長期看好相關板塊。其次，內地的汽車、新能源和電子等高端製造業開始穩步在全球推進，並已在一些市場取得相當份額。這是中國製造業的實質進步。隨著越來越多企業在海外設置產能，獲取份額的情況預料將持續。

再者，在經濟及企業盈利調整的背景下，「平替」（即平價代替品）消費的興起是2023年消費市場的一大亮點。相關公司也錄得亮眼的增長，我們將持續關注。

利率前景支撐英鎊走勢靠穩

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元本周開局稍為承壓，延續上周跌勢，因之前的美國聯邦儲備理事會(FED)政策會議暗示明年可能降息。本周將迎來一系列經濟數據，美國11月個人消費支出(PCE)物價指數將是繼美聯儲上週意外轉向鴿派之後的關鍵事件。美聯儲主席鮑威爾試圖平衡政策前景，堅稱美聯儲政策將繼續依賴數據表現，如果通脹意外上行，可能會再次收緊政策。本周公布的其他數據還包括住房數據、消費者信心指數、第三季國內生產總值(GDP)終值、耐用品訂單、費城聯儲製造業指數和密西根大學消費者信心指數。

加拿大央行行長麥克勒姆(Tiff Macklem)上周五表示，目前討論減息言之尚早，在通脹有明顯跡象回落至2%目標時，央行才會考慮減息。美元兌加元走勢，技術圖表見RSI及隨機指數剛自超賣區域呈初步回升跡象，而匯價於9月19日曾觸低至1.3378，雖然上周五曾一度破位見至1.3347，但尾盤尚勉力回返此區，若本周仍可持於此區上方，可望美元兌加元稍告喘穩。當前上望阻力回看1.35及25天平均線1.3620，較大阻力預估為

1.3780水平。支持位則預估在1.3350及1.3260，較大支撐指向1.3140。

央行減息速度料相對緩慢

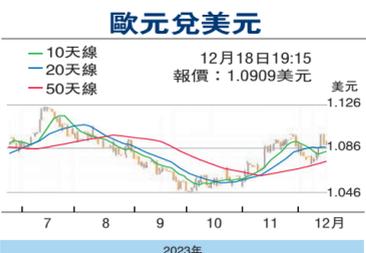
英鎊兌美元周一持穩，投資者考慮到英國明年利率仍可能高於大多數主要經濟體。英國央行上週對市場定價做出反擊，當時市場定價顯示，投資者認為英國在5月前進行首次降息的 가능성이很高。與此同時，市場認為歐洲央行和美國聯邦儲備理事會(FED)很有可能最早於3月份降息，預期5月之前降息的機率更高達100%。英國央行的降息速度預料也會相對緩慢。英國2024年利率期貨市場價格顯示，預期英國央行全年降息約80個基點，而歐元區和美國衍生品市場則是預期降息150個基點。在數據上，英國的通脹比歐元區和美國要頑固得多；剔除食品和能源價格後，英國的核心通脹率為5.7%，而歐元區為3.6%，美國為4%。

英鎊兌美元走勢，隨著匯價突破11月頂部，以上周亦守穩住1.25水準以及25天平均線，之後在周四大幅上揚，完成技術後抽，再加上RSI及隨機指數均已呈走高，預料英鎊兌美元很大機會正展開上揚走勢。當前阻力位預料在上周未能突破的1.28，下一級關鍵指向1.30關口，進一步參考7月高位1.3144。支持預估在25天平均線1.2580及1.25，下一級會留意100天平均線1.2450水平。

今日重要經濟數據公布

18:00	歐元區	11月消費者物價調和指數(HICP)月率終值，預測-0.5%，前值+0.1%
		11月消費者物價調和指數(HICP)年率終值，預測+2.4%，前值+2.4%
19:00	英國	12月英國工業聯盟(CBI)總工業訂單差值，前值負35
		11月建築許可年化總數，預測146.3萬戶，前值149.8萬戶
21:30	美國	11月建築許可月率，前值+1.8%
		11月房屋開工年化總數，預測136.0萬戶，前值137.2萬戶
		11月房屋開工月率，前值+1.9%
21:30	加拿大	11月消費者物價指數(CPI)月率，預測-0.2%，前值+0.1%
		11月消費者物價指數(CPI)年率，預測+2.9%，前值+3.1%
		11月央行核心CPI年率，前值+2.7%
		11月央行核心CPI月率，前值+0.3%

央行不急於減息 歐元跌幅放緩



歐元以上周四受制1.1010美元阻力，上週尾段曾回落至1.0890美元水平，本月初呈現反彈，一度重上1.0930美元水平。歐洲央行上週四宣布維持利率不變，連續兩次會議暫停加息，不過歐洲央行在聲明中預期明年兩年的平均通脹率分別為5.4%及2.7%，依然高於央行的2%通脹目標，加上央行表示單位勞工成本增長強勁，預計明年兩年扣除能源及食品的平均通脹率將分別為5%及2.7%，反映歐洲央行短期內不急於作出寬鬆行動。

此外，歐盟統計局上週五公布的數據顯示，歐元區第3季以時薪計的勞工成本較去年同期上升5.3%，高於第2季的4.5%，更是3個季度以來首次回升，預期歐洲央行明年1月25日會議將繼續維持利率政策不變。

另一方面，S&P Global上週五公布歐元區12月份綜合PMI初值回落至47水平兩個月低點，數據顯示歐元區服務業及製造業仍雙雙處於收縮表現，歐元以上周尾段連日受制1.1005至1.1010美元之間的阻力走勢偏軟。

雖然美元指數上周失守102水平後，開始有美國聯儲局官員發出不急於減息的言論，而反映德國企業信心的12月份Ifo指數本週初又回落至86.4，遜於11月份的87.2，但聯儲局明年有機會早於歐洲央行作出減息行動，該因素將有助抑制歐元回吐幅度。預料歐元將反覆重上1.1000美元水平。

金價料走高至2040美元

上週五紐約2月期金收報2,035.70美元，較上日下跌9.20美元。美國10年期債息近兩個月持續反覆回落，本週初曾向下逼近3.89%水平逾4個月低點，減輕金價回吐壓力，預料現貨金價將反覆走高至2,040美元水平。

金匯錦囊

歐元：將反覆重上1.1000美元水平。
金價：將反覆走高至2,040美元水平。