



過年前趕工內地製造業中小企保持擴張

財新PMI報50.8 連續3個月高於榮枯線

受農曆新年前趕工備貨帶動，中國製造業在2024年開局保持擴張，主要反映中小企經營表現的1月財新中國製造業採購經理人指數（PMI）持平於上月的50.8，為2021年6月以來首次連續三個月位於擴張區間。總體而言，製造業景氣度持續，供應需求雙雙擴張，物流速度加快，採購量上升，庫存增加，生產樂觀預期也在改善。不過，就業仍處於收縮區間，價格水平低迷，通縮壓力猶在。

◆香港文匯報記者 海巖 北京報道

分項指數看，1月，製造業供求擴張，供給較需求更強勁。市場景氣度持續改善，生產指數六個月內第五次高於榮枯線，新訂單指數則連續六個月位於擴張區間。海外需求有微弱增長，新出口訂單指數七個月來首次站上榮枯線。隨着需求增長，製造企業擴大採購，增速為2023年8月以來最高水平，並增加原材料和產成品庫存。

海外需求增 就業情況仍弱

不過，市況好轉尚未帶動就業，就業指數仍處於收縮區間，收縮幅度有所收窄。價格水平較為疲弱，購進價格指數續創2023年9月以來低點，市場競爭激烈，製造業出廠價格指數重回榮枯線以下。

製造業企業家樂觀情緒有所提升，生產經營指數升至2023年5月以來最高，但仍略低於長期均值。受訪企業家認為，未來一年市場需求會進一步加強，企業自身也有相應的擴產計劃。

關注出廠價格處收縮區間

周三國家統計局公布的1月製造業PMI結束此前三個月持續下滑，升0.2個百分點至49.2，但仍位於榮枯線以下。財新中國製造業PMI與統計局發布的製造業PMI三個月出現背離，財新智庫高級經濟學家王詒認為，主要指數分項看，兩版PMI的樣本企業在生產擴張、就業收縮、物流速度加快三個方面保持一致，不同之處在於財新中國製造業PMI樣本企業需求略有

改善，庫存也小幅增加；官方製造業PMI樣本企業則仍面臨需求收縮和去庫壓力。官方PMI樣本中的中上游企業景氣度低迷，此外，兩版PMI的價格指數雙雙位於低位，尤其是出廠價格均處收縮區間，市場需求壓力可見一斑。

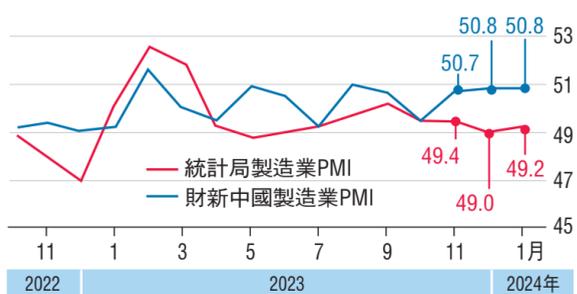
專家憂經濟恢復動能趨弱

「2023年初設定的經濟預期目標圓滿完成，不過第四季經濟環比增速低於第三季，經濟恢復動能趨弱。目前經濟面臨的困難和壓力依然較大，不利因素和不確定性仍然偏多，需求弱於供給、就業壓力大、市場預期不強的格局尚未發生根本扭轉。」王詒建議，政策層面仍需着眼於促進就業、增加收入和改善預期。目前財政政策和貨幣政策尚有空間，相關政策力度有待進一步提升。尤其重要的是，政策需要加強與市場的有效溝通和良性互動，各部門政策也要加強協調配合，提高市場預期的一致性。

2024年開年宏觀政策繼續加碼。財政政策方面，2023年第四季增發的1萬億元人民幣國債開始逐漸落地、提前下達的2024年部分地方新增專項債券限額啟動發行、特殊再融資債繼續發行；貨幣政策方面，央行1月底提前預告降准0.5個百分點，幅度超出預期，同時宣布下調支農支小再貸款、再貼現利率0.25個百分點，並稱將繼續推動社會綜合融資成本穩中有降。房地產方面，在住建部表態支持各城市因地制宜調整房地產政策後，廣州、蘇州、上海等熱點城市繼續放鬆購房政策。



財新中國製造業PMI連續3個月擴張



▲內地1月財新製造業供求擴張，生產指數六個月內第五次高於榮枯線。圖為成都金堂縣鴻發燈籠廠。
中新社

資料來源：彭博

內地二手房價跌足21個月



◆內地上月二宅住宅價格，99個城市環比下跌，只有三亞上漲0.28%。
資料圖片

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）儘管放鬆限購、支持房企等政策頻出，內地樓市整體延續質量齊跌態勢。中指研究院昨日發布的百城房價數據顯示，1月百城新建住宅平均價格為16,244元（人民幣，下同）/平方米，環比漲0.15%；同比升0.43%。至於二手住宅平均價格為15,230元/平方米，環比跌0.56%，連續21個月環比下跌；同比跌幅擴大至3.96%。

百城一手樓近半見漲勢

新建住宅方面，1月房企推盤節奏放緩，受部分城市優質改善項目入市帶動，百城新建住宅價格續升。49個城市新建住宅價格環比上漲，較2023年12月增加2個，海口漲幅1.11%，金華、青島、杭州、成都等城市漲幅亦在0.5%以上。

而二手住宅方面，市場維持下行態勢，各地業主「以價換量」現象較為明顯。99個城市的二手住宅價格環比下跌，僅三亞環比上漲0.28%。揚州、常州等5

個城市環比跌幅超1%，二手房價格下跌城市已連續8個月超過90城。

政策寬鬆帶動幅度有限

中指研究院研究副總監徐躍進指出，隨着去年底以來部分核心城市改善型購房需求逐步釋放，1月百城新建住宅價格環比上漲，但上漲更多為結構性帶動。二手房不像新房一樣存在價格限制，隨着部分重點城市二手房掛牌量的增長，由於部分二手房源出手難度大、居民收入預期不穩等因素，導致二手住宅價格繼續承壓。雖然部分核心城市的政策寬鬆，也給二手房市場帶來一定市場活躍度，但整體帶動幅度有限。

在房地產銷售方面，克而瑞研究中心發布的百強房企銷售業績顯示，1月TOP100房企僅實現銷售操盤金額2,350.6億元，同比降低34.2%，環比降低47.9%，單月業績規模創近年新低。

中指研究院稱，樓市寬鬆政策或持續落地，助力房地產市場企穩恢復。需求端、降低購房門檻和成本仍是政策聚焦點，繼廣州、上海放鬆限購政策後，其餘一線城市也有望從因城施策、因需施策等角度優化相關政策，促進改善型購房需求釋放。二線城市或將全面取消住房限購。而核心一二線城市首套、二套首付比例仍有望進一步降低。供給端，城市房地產融資調機制的建立以及經營性物業貸款的發放將改善房企融資環境。克而瑞研究中心則認為，市場信心和行業預期修復尚需時日，預計短期內市場供求不會出現明顯轉暖的跡象。

滬指2800點得而復失

香港文匯報訊（記者 孔雲瓊 上海報道）A股二月首日早盤曾深「V」反彈，上證綜指一度收復2,800點關口，但午後三大指數走勢分化，滬指收報2,770點，跌0.64%。深圳成指和創業板指則喜迎二月開門紅，前者漲0.34%，報8,240點；後者漲1%，報1,589點。兩市總成交7,031億元（人民幣，下同），北向資金全天淨買入逾27億元，連續3日加倉。

房地產股跌幅靠前

昨日TMT全線反彈，通信、電子和計算機股領漲兩市，天孚通信、劍橋科技、銘普光磁、錦富技術等漲停或漲超10%。醫療服務、減肥藥等股亦漲幅靠前，三博腦科、創新醫療漲停，金凱生科漲逾9%。半導體及元件盤中衝高後回落，個股上大族數控漲超

10%，普冉股份、源傑科技、江波龍等漲逾7%。房地產股跌幅靠前，沙河股份跌停，中華企業、京能置業等跌超7%。跌幅靠前的板塊還包括物業管理、建築裝飾、景點及旅遊、汽車服務等股。

業界料現「春季躁動」

國盛證券認為，2024年開年指數連續調整，不僅調整力度大，且從去年8月算起，調整時間也足夠長久，加上市場看空情緒接近極值，以及今年1月底資金面較為緊張，多因素共振，造成當前市場殺跌已接近非理性。踏入2月，資金面將由緊轉鬆，同時看空情緒加速釋放，以及指數過度偏離均線，向好因素不斷積累，「春季躁動」或在2月實現。廣州萬隆也認為，2月下旬指數有反彈機會。

港地產代理舖1個月少243間

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港樓市成交持續低迷，地產代理行自然要縮減規模。地產代理監管局最新資料顯示，截至1月底本港代理分行數目按月狂減243間，為1997年11月後全行縮減分行最多的一個月，跌至只有6,805間，為超過6年最少。資料顯示，樓市好景時，全港地產代理行於2021年12月一度升至7,243間歷史高位，惟其後因市況轉勢回落，過去兩年累積減少達438間。

代理人數連跌十個月

至於地產代理人數亦持續下挫，截至1月底錄39,309人，按月流失266人，連續十個月下跌，接近4年低位。相比2022年2月錄得42,408人歷史高峰，相隔兩年大減3,099人。回顧去年整體私人住宅買賣登記錄約3.9萬宗，創1996年有紀錄以來新低水平，成交總額亦只有約3,780億元，創下近10年來的低

位。據代理數據，今年1月整體樓宇買賣登記錄4,414宗，按月錄約17%升幅，折算平均約8.9人爭一張單。

中原或再削50間分行

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，全港地產代理行一個月狂減243間分行，應該是1997年11月地產代理監管局成立及有數據發表以來最多的一個月，該行香港住宅部分行數量亦由去年高峰期約450間，大減逾一成至目前約400間。他指，現時一二手樓成交量仍不算多，除非市況回勇，否則今年計劃再削減約50間分行，預計下調至約350間。

至於人手方面，他指會採取自然流失方式，人手已由高峰期的6,000人減少至目前約5,000人。惟若然流失數量太多，該行亦會進行招聘，今年目標是維持約5,000人水平。

恒基長沙灣盤過年後登場

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）發展商積極部署龍年推盤大計，恒基物業代理營業（一）部總經理林達民指，長沙灣巴域街第一期有望農曆新年後推售，涉及約700伙。而大埔美新里項目亦有機會首季登場，涉及約120伙。

他又稱，啟德THE HENLEY、HENLEY PARK、紅磡BAKER CIRCLE系列、長沙灣曉柏峰及粉嶺ONE INNOVALE系列推出新春置業優惠，即日起至29日經美聯或中原購入上述項目，可獲贈8,800元酒店餐飲禮券或8,800元購物禮是，名額20個（中原及美聯各佔10個），總值17.6萬元。

佳明旗下樓盤送金飯碗

另一邊廂，佳明集團營業及市場總監馮清平表示，何文田明寓、土瓜灣明寓及青衣明翹匯推出「匯才萬寶」新春優惠，總值超過150萬元。由2月5日至29日，購買明寓或明翹匯首5名買家可獲贈價值約6.8萬和12.8萬元的足金飯碗，而首2名明寓買家將可獲贈約28.8萬元的足金飯碗。

目前明寓餘下3伙複式大宅未售，每伙面積約2,700方呎；明寓則售出48伙，套現約2.47億；明翹匯已售728伙，現餘下3房1套及4房1套連多用途房連洗手間單位作招標發售。

赤柱SOLACE目標呎價7萬

此外，東立地產旗下赤柱村道52及54號項目取名為SOLACE。東立地產部總監陳玉成表示，項目共有6座



◆恒基林達民(中)指，長沙灣巴域街第一期有望農曆新年後推售，涉及約700伙。

洋房，面積約2,496至2,787方呎，全部以公司轉讓形式出售，目標呎價約7萬元。美聯物業董事李頌賢透露，百老匯電器家族已率先以1.75億元購入該項目的赤柱村道54號A洋房，面積2,787方呎，呎價62,791元。

陳玉成又稱，集團位於壽臣山的南天第亦部署農曆新年後隨時推售。他認為，今年屬減息年，儘管美國3月減息機會微，但已明確釋出減息訊息，料樓市會在息口下調後向好，對今年樓價走勢樂觀。

美聯料負資產或破4萬宗

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，內地降準，釋放資金，配合各項專才計劃，利好香港樓市，今年1月逾3,000萬元一手成交已錄得約30宗，按月上升25%，可見豪宅市場不乏資金偷步入市。對於負資產宗數進一步增加，他指，若政府未有任何「減辣」措施，息口仍高企下，樓價將持續下挫，今年首季負資產宗數有機會突破4萬宗。

地產界再籲財爺「撤辣」



◆東立地產陳玉成(右二)建議，樓價約1,000萬元以下的物業應率先全面「撤辣」。
香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）財政司長將於本月底發表新一份財政預算案，地產界繼續呼籲政府「撤辣」。東立地產地產部總監陳玉成建議政府可以分派撤辣，樓價約

1,000萬元以下的物業，因屬民生盤，應率先全面「撤辣」。同時又建議將100元印花稅門檻提升至400萬元首置自住物業，幫助小市民上車。

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民認為，現時樓市主要由用家主導，去年底政府為專才計劃來港的非香港永久性居民置業「減辣」及可以免後徵，然而，非專才人士的非香港永久性居民來港買樓仍要付辣稅，但他們都會為香港帶來技術及資金，政府應該也讓這批非香港永久性居民有稅務優惠。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，樓市辣招為正常物業成交設置重重阻礙，令物業不能正常流通，呼籲政府即時「撤辣」，助樓市「軟着陸」，吸引資金來港投資，以穩定本港樓市，加快經濟復甦。