

減息在望 二手樓銷情改善

市場憧憬美國今個月減息，並將利好樓市，加上全新大盤欠奉，帶動近期二手交投。據美聯物業統計，剛過去周末（8月31日至9月1日），十大屋苑合共錄14宗買賣成交，較上周末的12宗回升16.7%，連續4個周末錄雙位數水平，當中僅2個屋苑錄「零成交」。按月計算，8月份十大屋苑錄162宗成交，較7月127宗增加27.6%，為3個月新高，反映買家在減息前偷步入市。

◆香港文匯報記者 曾業俊



◆有地產代理行數據顯示，上月二手交投出現明顯回升，相信是由市場憧憬美國今個月減息帶動。圖為香港一屋苑。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，市場普遍預期美國9月減息，而且8月新盤推售步伐放緩，故購買力回流二手，買家趁減息前加快入市筍盤，並帶動8月全月十大屋苑成交按月回升。而剛過去周末並沒有全新盤應市，一手成交亦以餘貨盤為主，故部分買家在二手尋寶，筍盤承接不俗。香港置業行政總裁馬泰陽預計，9月份整體交投表現將穩中向好。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，市場普遍認為聯儲局本月減息機會高，有買家怕月中減息後業主調整議價空間，怕遲買會貴，近期開始偷步入市，有心放盤之業主若擴大議價空間單位亦有承接，相信正式啟動減息後，積累的購買力會陸續釋放，樓市氣氛將會明顯回升。

美聯物業區域聯席董事黃錦瀚表示，市場新近

錄得沙田第一城「極速成交」，單位為37座中層H室，實用面積304方呎，放盤僅半月即獲買家以「理想價」406.8萬元承接，呎價13,815元。

買賣雙方成交意願高漲

然而，有部分業主視減息為「最後逃生門」，加緊劈價放盤，令最近二手樓市仍充斥蝕讓成交。美聯物業高級分區營業經理鍾家豪透露，市場新錄荃灣中心11座頂層F室特色戶成交，單位實用面積378平方呎，另連373方呎天台，內櫥裝修新淨，原業主自今年3月份叫價450萬元放盤，其後不斷減價至近日430萬元，最終以420萬元易手，呎價11,111元。據悉，原業主於2018年10月以515萬元購入上址，持貨6年賬蝕95萬元。

中原地產副分區營業經理徐家倫表示，大埔白石角嘉熙最新錄10座高層C室成交，單位實用面積459平方呎，兩房兩廳，獲買家以638萬元承接，呎價13,900元。原業主於2018年6月以897.5萬元購入單位，現轉手賬面蝕讓259.5萬元。

周六日新盤成交僅30宗

至於一手市場在剛過去周六周日錄約30宗新盤成交，較對上周末（8月24至25日）的80宗成交減少50宗或62.5%。統計整個8月份，一手市場共錄507宗新盤成交，較7月份的1,079宗減少572宗或53%。至於由全面撤辣後至8月底，一手市場共錄9,776宗新盤成交，其中3月錄4,176宗、4月錄1,851宗、5月錄1,411宗、6月錄671宗。

8月內地百城二手樓價續跌

香港文匯報訊 內地房地產研究機構中指研究院昨日發布報告顯示，在業主以價換量之下，8月百城二手住宅價格同環比再度齊跌，且已連續五個月出現百城「集體下跌」；新建住宅則受部分城市優質改善項目入市影響，價格環比上漲。報告認為，整體來看，隨着「金九銀十」傳統旺季的來臨，房企推盤促銷力度或將加大，疊加政策支持進一步

落地顯效，短期內核心城市市場活躍度預計將小幅回升。

數據顯示，8月百城二手住宅平均價格為每平方米14,549元（人民幣，下同），環比下跌0.71%，跌幅較7月收窄0.03個百分點，已連跌28個月，同比跌幅為6.89%。

另外，據克而瑞地產研究發布的報告，8月中國百強房企實現銷售操盤金額2,512億元，環比

降低10%，同比降低26.8%，降幅較7月進一步擴大7.1個百分點。

有分析料內房企本月銷量或回升

累計業績來看，1-7月百強房企實現銷售操盤金額23,821億元，同比降低36.5%，降幅收窄1個百分點。該機構預期，9月內地百強房企整體成交或將環比持增。

港股受惠多重因素

— 恒生銀行財富管理首席投資總監 —
梁君群

大行透視

8月以來市場對美國就業市場顯著降溫和經濟下滑的情況相當擔憂，對美國聯儲局減息的預期也進一步升溫。於8月24日全球央行年會，聯儲局主席鮑威爾表示將竭盡所能支持就業，並指減息時機已到。美元過去一個月顯著下挫，亞洲貨幣升值，港股亦受惠弱勢美元及美國減息預期而重拾升勢，恒指升穿自今年5月開始的下降通道，並企穩於200天線之上。

有傳媒指內地正考慮容許5.4萬億元人民幣的存量房貸轉按，以降低置業者債務負擔，刺激消費和樓市。受消息刺激，恒指上周五成交量急增，收市接近18,000點。內地的8月官方製造業指數顯示活動進一步放緩，市場憧憬中央未來幾個月是否將採取更積極的貨幣和財政措施穩定經濟。近期港股大市以本地公用股、房地產信託等高位板塊表現較為突出。主要因美國減息時機將至，令這些早前受高息影響估值長時間處於低迷的板塊得到價值重估。

本地房託基金吸引力正上升

公用股和房地產信託基金的估值模型是基於長期利率，長期利率下降能有效提升這類股票估值。隨着市場對歐美減息的預期增強，對利率敏感的公用股及環球房地產信託基金近兩個月表現強勢，而香港同類板塊亦回升，更於近月跑贏大市。目前環球的房地產信託基金平均股息率只有約4%，而香港房地產信託基金的股息率為7%以上，加上美元貶值，更增加了本地房地產信託基金的吸引力。

重科技股方面，從恒生科技指數預測盈利來看，8月以來券商持續地上調中資科技股盈利，反映大型科企盈利能力繼續恢復。網遊及視頻廣告相關類別表現強，其中網遊受惠新遊戲大受市場追捧，反映玩家傾向花費於創新的虛擬場景上。視頻廣告則受惠多個行業需求回暖，以及AI工具能精準投放廣告所帶來的效益。

電商方面，有龍頭電商上季盈利顯著改善，純利率擴張，管理層並承諾繼續回購，筆者料以上將對科技板塊下半年的增長復甦帶來較好支持。

(以上資料只供參考，並不構成任何投資建議)

投資理財

金價連日受阻2530 醞釀回調壓力

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元在上周稍見喘穩，此前受到美國降息前景的推動，美元月內一直承壓。美元於8月累跌約2.6%，為2023年11月份以來的最大月線跌幅。踏入9月份，當中重中之重的焦點應該是9月18日的美聯儲議息會議，目前爭論焦點為是否會進行50個基點的超大幅度降息，還是25個基點的標準幅度降息。而剛於上上周四的數據顯示，美國第二季國內生產總值（GDP）修正值環比年率為增長3.0%，比上個月報告的初值2.8%有所上修，令美聯儲下月降息50個基點的可能性小幅下降。

需留意周五美國非農數據

到上周五，美聯儲青睞的通脹指標美國核心個人消費支出（PCE）物價指數在7月份以溫和的速度上升，月

率上升0.2%，年率上漲2.6%，跟市場預期相若。數據公布後美元走高。據CME的FedWatch Tool顯示，交易員們現在傾向於認為美聯儲在9月將降息25個基點，認為降息50個基點的幾率約為30%。本周多項重要經濟數據將密集公布，最重要的當屬周五美國8月非農就業報告，另外亦要留意歐美多國將公布採購經理人指數（PMI），而加拿大央行周三將宣布利率決定。

倫敦黃金周五下滑，一度跌破2,500美元關口，因美國通脹數據符合預期後美元和美債收益率走強，金價尾盤持於2,503美元附近；在8月份錄得2%漲幅，此前在8月20日漲至2,531.60美元的歷史高點。技術圖表所見，金價上週多日向上受制於2,530關口，確切來說是連續五日都有向上靠近2,530，但就是未能向上再多走一步。同時，RSI及隨機指數均已自超買區域有初步回落跡

象，而金價亦跌破在8月升勢形成的上升趨向線，一一皆為出現較大幅度調整的警告信號。以自8月5日始起的累計升幅計算，38.2%的回調幅度為2,468美元，正好接近上週四低位2,470水平；若然進一步擴展回調幅度至50%及61.8%則為2,448及2,428美元。另外，25天平均線目前位置2,464亦為一重要支持參考。向上阻力則會繼續留意紀錄高位2,531.60，其後較大阻力預估在2,550及2,580美元。

倫敦白銀方面，銀價上週反覆回落，更初步跌破上升趨向線，而技術圖表亦見RSI及隨機指數已自超買區域出現回跌，亦是預示着銀價回落的訊號。黃金比率計算，38.2%的回調幅度為28.77美元，50%及61.8%的幅度則為28.32及27.88美元。至於25天平均線28.55亦具有一定參考意義。阻力位預估在29.70及30.20美元，下一級參考30.60及31美元。



A股近期又一次展現了其不穩定性，先是用3個多月從2,820點突破到3,174點，累計漲幅超過10%，然後又用了3個多月的時間，回到了之前水平。不過，筆者觀察到的，是自吳清任職中國證監會主席之後，其開展了一系列重要的工作，A股的內在機理實際上已經發生了六大方面的改變。

投資者應耐心等待A股回溫



宋清輝
經濟學家

具體來看，一是進一步加強了市場監管，對違法違規行為採取了嚴厲的打擊措施，A股的規範性和公平性有所提升；二是對上市公司的質量作出要求，如嚴把IPO關口、加大退市力度等，此舉有助於A股整體水平的提升，也利於上市公司未來的市值管理；三是加大了對投資者的保護，此舉對增強投資者信心有重要作用；四是促進市場平穩運行，努力增強市場的內在穩定性；五是推動資本市場改革，如完善新股發行逆周期調節機制、推動股票發行註冊制走深走實等，此舉推動A股市場化水平得到提升；六是加大監管執法，明確了未來一個時期的努力方向、目標任務和具體舉措，此舉對提升監管執法的專業能力和效能有積極意義。

中證監多措並舉 助A股穩定發展

實際上，吳清在上任近七個月的時間裏，為A股後期的穩定發展做了很多重要鋪墊。除吳清外，歷任中國證監會主席在任期間，都為A股市場的發展投入了大量心血，但資本市場的建設是一項龐大的工程，而且行情好壞還和企業發展、投資者偏好、經濟環境、海外資金博弈等因素息息相關。因此，我們也不能因歷任中國證監會主席在任期間由於A股行情不盡人意，就否認他們的努力。

在此需要指出的是，上面所述的股指花了七個月的時間又回到原來的點位，不一定是壞事。具體而言，首先是各類政策或舉措的實施都需要一定的消化時間，因為真正發揮作用、成為實質性利好的時間通常都會滯後，但是具體滯後多久得看市場態度，有時候就是在等待一個契機。其次是契機或已到來。據筆者觀察，A股主要指數近期都在靠近今年2月初的股指，時間跨度為7個月的中期二次探底即將形成，有望形成一股較強的技術支撐。另外，兩市近期成交量相對前期暫時呈縮量狀態，一定程度表示信心不足，但同時也表現出市場當前謹慎的觀望態度，在探底結束後可能會迎來一波快速的爆發。

冀出現慢牛 利經濟長遠發展

筆者認為，A股當前已經進入調整的尾部階段，雖然還沒有調整到位、形態也不夠明顯，但從基本面、技術周期、市場期待方面來看，可能就差「臨門一腳」。總而言之，希望A股再次擺脫低迷後，行情能夠持續慢牛而不是暴漲暴跌，這樣對資本市場、宏觀經濟的長遠穩定發展才更加具有實質性意義。

作者為經濟學家，著有《中國韌性》。本欄逢周一刊出

申請酒牌轉讓、續期及修訂公告
餓媽家姐

現特通告：朱建洪其地址為九龍尖沙咀柯士甸路15號金巴利大廈E座地下J舖，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀柯士甸路15號金巴利大廈E座地下J舖餓媽家姐酒牌轉讓給阮欣熾，其地址為九龍尖沙咀柯士甸路15號金巴利大廈E座地下J舖及續期，並作出以下修訂：商號名稱更改為餓媽家姐。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗警署街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2024年9月2日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER, RENEWAL AND AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE
OHHUMSISTER

Notice is hereby given that Chu Kin Hung of SHOP J, G/F, BLOCK E, KIMBERLEY MANSION, 15 AUSTIN AVENUE, TSIM SHA TSUI, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of 餓媽家姐 situated at SHOP J, G/F, BLOCK E, KIMBERLEY MANSION, 15 AUSTIN AVENUE, TSIM SHA TSUI, KOWLOON to Yuen Yan Han of SHOP J, G/F, BLOCK E, KIMBERLEY MANSION, 15 AUSTIN AVENUE, TSIM SHA TSUI, KOWLOON and the following amendment(s): Changing the shop sign to OHHUMSISTER. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 2nd September 2024

有關規劃許可申請的通知
現特通知新界元朗白泥丈量約份第135約地段第60號C分段的擁有人，本人計劃根據《城市規劃條例》第16條，於上述地段之部分申請規劃許可，作「擬議臨時康體文娛場所（休閒農場）連附屬設施」（為期五年）。

2024年9月2日

楊其韻

舉行債權人的會議通告
香港特別行政區
高等法院原訟法庭
破產案臨時命令申請案件2024年第479宗
(個人自願債務安排)
關於：黎筱筠

根據2024年8月19日頒布的臨時命令而召開的債權人會議將於2024年9月16日上午11時正在香港九龍太子彌敦道750號始創中心1832室清算會計師事務所舉行，目的為考慮上述債務人就自願安排所作出的建議，特此通知。與會者請帶備下列文件：(一)該債務人的建議；(二)資產負債狀況說明書；(三)代名人對建議的意見；(四)委託書表格；(五)申索表格通知書及(六)通知書的重要註釋，債權人可在香港九龍太子彌敦道750號始創中心1832室索取。

日期：2024年9月2日

代名人
吳欣澤

關於 曾梅 (ZENG, MEI) 遺囑的查詢

曾梅(ZENG, MEI)(簡體字曾梅)
香港身份證號碼: R132529(8)
死亡日期: 2024年3月24日

如有任何人士曾為上述 曾梅立下遺囑或持有上述 曾梅正本或複印本遺囑，請於今日起3個月內，聯絡及知會 劉志華律師法律事務所 香港德輔道中249-253號東寧大廈705B室 劉志華律師。
電話: 3188 2000
檔案編號: DL/2903/24/et

日期: 2024年9月2日

關於 羅國培 (LAW, KWOK PUI) 遺囑的查詢

羅國培 (LAW, KWOK PUI) (簡體字 罗国培)
香港身份證號碼: H108647(4)
死亡日期: 2015年3月13日

如有任何人士曾為上述 羅國培立下遺囑或持有上述 羅國培正本或複印本遺囑，請於今日起3個月內，聯絡及知會 劉志華律師法律事務所 香港德輔道中249-253號東寧大廈705B室 劉志華律師。
電話: 3188 2000
檔案編號: DL/2903/24/et

日期: 2024年9月2日