

美聯儲今日凌晨公布議息結果，市場並有望進入減息周期，投資者憧憬美聯儲減息會對香港投資環境帶來正面影響，尤其是近年來飽受高息環境困擾的樓市。昨日(周三)中秋假期港股休市，但受到美聯儲減息在即消息刺激，本港地產股周二偷步上升，其中，重債的新世界發展(0017)繼周一升近5%後，周二再升5.48%，連升4個交易日，累升13.38%；長實(1113)周二升4.38%、恒地(0012)升2.1%、新地(0016)亦升1.96%。市場人士認為，美國減息消息可望活躍樓市氣氛，但由於香港通常不會馬上跟隨美國減息，本港的高息環境還會持續一段時間，加上新盤消化需時，樓價及地產股興奮過後料繼續整固。

●香港文匯報記者 岑健樂

息口及樓價指數走勢



美減息殺到刺激樓市料短暫興奮

港最快或年底才減P 高息環境仍持續



●市場認為，美國減息可望活躍樓市氣氛，但預料港高息環境還會持續一段時間。

資料圖片

受到美聯儲減息消息刺激，近日香港地產股表現良好，不過由於住宅樓市表現持續疲軟，大行對後市的看法亦非一面倒看好，摩根大通對地產股板塊後市看法較為保守謹慎。該行指出，本地地產股自7月初至今表現跑贏恒指，從過去歷史來看，在首次減息前，本地地產股會短線跑贏大市。該行評估，如果利率下調1厘，按固定負債比率計算，香港地產股明年平均盈利增長為3.7%。不過，美聯儲實際進行減息後，本地地產股未必可以繼續跑贏大市，因為現時不管是住宅、寫字樓及零售的基本面繼續不溫不火。

地產股已炒上 摩通薦三特質股

摩根大通認為，投資者若對本地地產股有興趣，可考慮選擇有以下三項特質的股份：首先是股息確定性較高的；第二是公司承諾會回購股份的；第三是涉足相對彈性的次產業(例如香港必需消費)。根據以上選股策略，摩通推薦領展(0823)，因為該行預料在11月公布中期業績時，派發股息會高於預期；其次是太古地產(1972)，因為公司早前承諾回購股份，及股息有中單位數字增長，所以值得關注。領展周二股價升1.57%，收報38.8元。太古地產升1.12%，收報14.46元。

瑞銀：港今年樓價跌幅可收窄

瑞銀投資銀行香港房地產分析師梁展嘉日前亦評估指出，今年香港住宅樓價至今累計已下跌約6%至7%，雖然較該行年初預測的全年跌幅(0-5%)為多，惟市場估計美聯儲本月開始減息，而香港最快今年底至明年年初才有機會開始下調最優惠利率(P)，令香港住宅成交量有望改善，從而有助穩定住宅樓價。因此，今年香港樓價跌幅將有望收窄，至於明年走勢預料大致平穩。

梁展嘉補充指，由於美聯儲開始本輪加息周期時，香港未有完全跟足加幅，因此即使市場預期美聯儲於未來12個月會減息2厘，而香港最快今年底至明年年初有機會開始減最優惠利率，且亦未必跟足，因此不能期望利率這個單一因素會對香港樓市帶來非常大的刺激作用。

受惠高才通計劃 樓市需求將增

不過另一方面，他認為近年特區政府推出高才通計劃等政策，吸引人才來港發展，未來若有更多人口流入香港，住宅租金將會企穩或進一步上升，支持住宅租金回報表現。若租金回報表現回升至高於樓按利率水平，將會利好住宅樓市需求，從而支持住宅樓價表現。惟梁展嘉同時指出，該行關注近期香港失業率的表現，若持續有惡化趨勢，或對香港樓價表現構成抑制作用。總括而言，該行預期明年本港樓價走勢大致平穩。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀昨日亦以該行的「中原經紀人指數」(CSI)的表現作出分析，她指出，受到近期拆息持續回落、銀行樓按取態漸趨積極，及憧憬美國減息等因素帶動，樓市氣氛好轉，二手成交增多，使CSI單周重上40點水平，CSI最新報40.74點，較上周的39.37點上升1.37點，連升4周共2.49點。但CSI仍連續17周處於45點以下平淡區域，預示樓價繼續調整未變。她表示，CSI需持續上升兼重回45點以上企穩，樓價才有機會止跌。

美過去三次減息周期 港股均重挫

香港文匯報訊(記者 岑健樂)作為全球最大經濟體及挾美元霸權的美國，其貨幣政策對全球資金流向及經濟影響巨大。而最近這輪的美國加息周期，就對香港股市及樓市有相當大的衝擊，市場終迎來美國減息，並有望進入減息周期。一般來說，減息是在經濟衰退或經濟放緩時用以刺激經濟，同時降低企業的借貸成本，故連帶有利股市及樓市。不過，翻查歷史，本世紀美國三次減息周期，美股及港股都錄得跌幅。

美聯儲自2022年3月開始本輪加息周期，累計加息11次，共加5.25厘，對全球資金流向及經濟影響巨大，香港股市及樓市亦大受拖累，其中港股由2021年2月中的31,000點水平拾級而下，在2022年10月底低見14,597點，跌幅過半，即使目前略有回升，最新報17,660點，跌幅仍達43%，市值亦由2021年2月中的58.67萬億港元，跌剩30.84萬億港元，蒸發了27.83萬億港元。

美國本月開始新一輪減息周期，市場關注其對港股表現的影響。事實上，踏入本世紀來，美聯儲曾經有三次減息周期：第一次是2001年1月3日至2003年6月25日，聯邦基金利率由6.5%減至1%；第二次是2007年9月18日至2008年12月16日，聯邦基金利率由5.25%減至0.25%；最近一次是2019年8月1日至2020年3月16日，聯邦基金利率由2.5%減至0.25%。

金融海嘯期最傷 恒指瀉38%

雖然傳統理論認為減息對股市有正面影響，但在上述三次美聯儲減息周期當中，恒指都錄得雙位數跌幅，因此單憑減息周期開始便判定港股將會上升，投資者可能會失望而回。

首先是2001年至2003年的美聯儲減息周期。美聯儲因為美國科網泡沫爆破導致美國經濟表現下滑而減息，期間由於香港於2003年初經歷「沙士」疫情，導致香港經濟表現疲軟，因此在此減息周期內，恒指大跌了34%。其次是2007年至2008年的美聯儲減息周期。美聯儲因為美國爆發金融海嘯導致美國經濟表現下滑而減息，期間港股受美股表現拖累，因此在此減息周期內，恒指大跌了38.4%。至於最近一次是2019年至2020年的美聯儲減息周期。美聯儲因為中美貿易戰與新冠疫情導致美國經濟表現下滑而減息，期間港股受美股拖累表現疲軟，因此在此減息周期內，恒指下跌了16.3%。

美過去三次減息周期 港股均重挫

港股均重挫

至於今次2024年的減息周期，美聯儲是基於經濟數據顯示經濟增長放緩和失業率上升的趨勢而行動，首次減息後，美國經濟及通脹會否反彈，及第二次減息後相關情況如何？及對股市的影響還有待觀察。而香港通常不會立即跟隨美國減息，但銀行同業拆息(Hibor)會相應回落，影響按揭貸款成本。故當減息周期展開時，大家可以確定的是採用H按的業主供樓負擔會減輕，樓市氣氛預料亦會有所改善。

期待美減息銷情穩 新盤單日沽16伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場憧憬美聯儲減息，中秋節翌日假期新盤銷情保持平穩，昨日全港一手盤沽16伙，啟德區佔一半。嘉華國際夥德豐地產及中國海外合作發展的啟德前跑道區新盤啟德海灣昨日沽6伙，包括3個兩房單位及3個一房單位，套現逾3,600萬元。嘉華國際營銷及市場策劃總監(香港地產)溫偉明表示，美國即將進入減息周期，加快用家及投資者入市步伐，啟德海灣具規模且樓花期短，故吸引不少準買家參觀示範單位，會積極考慮加推單位。

會德豐地產、恒基地產、新世界及帝國集團合作發展的啟德前跑道區MIAMI QUAY I沽出1伙三房戶，單位為第1座6樓A室，實用面積716平方呎，三房一套連工作間及洗手間(梗廚)，成交價1,763.8萬元，呎價24,634元。該盤售罄103伙，套現近11.7億



●元朗站The YOHO Hub II第6座昨日開放現樓示範單位，參觀人流絡繹不絕。

元朗站The YOHO Hub II第6座昨日開放現樓示範單位，參觀人流絡繹不絕。

發展商把握時機加快推盤

另一方面，發展商亦捉緊美聯儲減息利好時機，加快推盤步伐。新地夥港鐵合作的元

朗站The YOHO Hub II第6座前日公布以折實平均呎價14,338元首推94伙後，昨天首日開放現樓示範單位予公眾參觀，參觀人流絡繹不絕，錄得逾2,000人次參觀。該盤於明天起收票，發展商表示有機會下周推售。

此外，英皇國際旗下跑馬地宏德街1號的住宅項目最快今天命名、上載售樓書及開價，項目共有123伙，發展商上周表示會考慮保留部分單位作收租用。至於長實夥港鐵合作的黃竹坑站Blue Coast II亦會盡快上載售樓書及開價，趕及十一黃金假期推售；新地旗下啟德天璽·天亦有望短期內開價，下月推售。

人民幣中間價升至八個半月高

香港文匯報訊(記者 周曉菁)美匯走弱，加上美聯儲會減息，儘管市場對降息幅度有分歧，但包括人民幣在內的亞太地區貨幣匯價顯著上揚。昨日人民幣兌美元中間價報7.087，較上日中間價7.103升160個基點，為8個半月高位，也高於市場預期的7.0966。人民幣兌美元在岸CNY及離岸CNH價也隨之上揚，CNY日內曾高見7.0826，至16:30官方收盤價報7.0943，較上日漲0.41%；CNH更一度漲近200點，最高報7.0853。至昨晚10時30分，CNH和CNY分別報7.0850和7.0810。

人民幣走強可提振新興市場資產

有分析指，今日美聯儲公布利率決議及點陣圖等關鍵信息之後，人民幣中間價的定價對於人民幣後期走勢而言將更為關鍵。路透社引述外匯交易員評論指，市場觀望情緒漸增，美指維持低位波動，人民幣小升並破7.09關口，等待關鍵事件風險釋放。另一交易員稱，若美聯儲降息50個基點可能引發市場反應，美元或有劇烈波動，短期人民幣彈性將提高。彭博經濟研究指，人民幣走強有望提振新興市場資產，並對以人民幣開展業務，但以美元或港元報告業績的中資企業帶來匯兌收益，香港上市的中資股票將受惠。

至於亞太區其他貨幣方面，日圓持續走強，日圓兌美元曾急升0.8%至141.22，晚間回吐部分升幅，在141.7徘徊；澳元兌美元實現三連升，在高位0.6765至0.6790浮動；馬幣也借勢走高，兌美元匯率曾高見4.233令吉，為去年2月來最高。

星展銀行報告展望，上周末公布的中國經濟數據仍然疲軟，預計在本輪降息周期中，人民幣漲幅將落後於其他亞洲貨幣。中國當局可以接受人民幣一定程度的升值，但考慮到支持經濟增長的需要，升值幅度不能太大。

LPR下季有10個基點下調空間

此外，人民銀行周五將公布9月貸款市場報價利率(LPR)，市場普遍認為LPR應將維持不變，但今年內仍有下調空間。路透調查顯示，在76家金融機構當中，超過四分之一的機構預計，9月的1年期LPR有望下調，只有不足7%機構料房地產相關的5年期LPR會下調。星展香港高級經濟師周洪禮分析，人民銀行早前下調LPR後，市場反應仍有待觀察，而市傳內地金融監管部門考慮下調存量房貸利率，將有利穩定樓市，相信當局短線不急於減息，今個月1年期和5年期LPR下調的機會不大。LPR和MLF(中期借貸便利)在今年第四季末仍有10個基點的下調空間，而明年有望再減20個基點。

業界就縮窄股票上落價位提建議

香港文匯報訊(記者 蔡競文)繼「打風不停市」下周一(9月23日)起實施後，港交所(0388)另一項股市交易改革措施——下調股票最低上落價位，港交所6月刊發諮詢文件，諮詢期至本周五(9月20日)結束。香港證券及期貨專業總會昨日向聯交所發信，指該會同意大部分建議，但對報價規則，包括不同交易時段，以及在聯交所交易系統以內及以外達成的交易適用的相關規則，在現行價位要求上附加以百分比為標準的要求則表示不同意。

香港證券及期貨專業總會會長陳志華指出，現時交易系統買賣盤輸入的限價是最佳排盤的±24價位之內，但隨著最低上落價位縮小，受影響證券的輸入限價也將收窄。雖然聯交所的建議附加了3.5%並以較高者為準的放寬，但亦不能有效將價格限制範圍變回下調前一樣寬闊。

他舉例稱，股價為0.5元的股票，原本最高可輸入價格是0.74元，於下調最低上落價位以後，其最高可輸入價格是0.62元，就算用上3.5%的放寬也達不了原來的上限。再以股價為5元的股票為例，其原本最低可輸入價格是4.76元，於下調最低上落價位以後，最低可輸入價格變了4.88元，就算用上3.5%的放寬亦只下達4.83元，比原來的下限高。換句話說，如果建議被採納，將會使輸入限價收窄，交易效率受影響，或不市場活動。

冀新措施簡單易明利交易

該會建議直接將受影響證券的輸入限價由目前±24價位直接提升至±48之內，陳志華稱，如此改動不但簡單易明，亦可完美解決限價收窄的問題。該會相信採用以±48價位一定會比額外計算3.5%更易為從業員及投資者所適應。