

美聯儲啟動減息周期，香港銀行的「跟減」幅度也超預期，為本港樓市注入動力。香港置業在美國減息後透過問卷形式進行客戶置業意向調查顯示，市民入市意慾大幅飆升，約57.7%受訪者表示考慮於未來12個月入市，是自2018年第二季以來的27季（約近7年）新高。調查機構指出，港美減息以及內地推出提振經濟「政策組合拳」，港股已率先受惠，樓市亦開始回暖，若特首本月的施政報告進一步推出提振本港經濟的政策，或有望觸發財富效應，增加資金投放「磚頭」誘因，幫助本港樓價止跌回穩。

●香港文匯報記者 蔡競文



●調查顯示，市民入市意慾飆升。事實上，自減息啟動後，新盤市場開始向好，跑馬地ONE JARDINE'S LOOKOUT上周末首輪公開發售85伙，單位在四小時內售罄。

香港置業研究部董事王品弟昨指出，調查同時顯示，預期未來12個月本港樓價走勢上升，即睇好後市的受訪者比例由上季僅約10%，升至今季約21%，升幅達11個百分點，其餘約31.9%認為樓市平穩發展。相反，預期未來12個月本港樓價走勢下跌，即睇淡後市的受訪者，比例由上季約66.9%急縮至約47.1%，減幅達19.8個百分點。上述數據反映市民對後市態度轉趨樂觀，入市信心顯著回升。

逾兩成半人擬購樓作投資

另一方面，換樓客成為主流，調查發現有約41.5%受訪者有意換樓，另外有約26.6%的受訪者計劃購入物業作投資，比例較上季約18.5%為高；餘下約31.9%受訪者有意入市上車置業。

對於後市的看法，美聯集團行政總裁（住宅）暨香港置業行政總裁馬泰陽表示，減息效應為市場帶來利好消息，加上中央政府重拳出擊推出一系列刺激措施谷經濟，港股率先受惠重上二萬點，而本港樓市的新盤銷售情況亦相當熾熱，二手市場也同步升溫。若本月公布的新一份施政報告，特首進一步推出提振本港經濟的政策，或有望觸發財富效應，增加資金投放「磚頭」的誘因，助樓價止跌回穩，故在施政報告公布前維持全年樓價5%窄幅上落預測。

近七成人睇息口再下跌

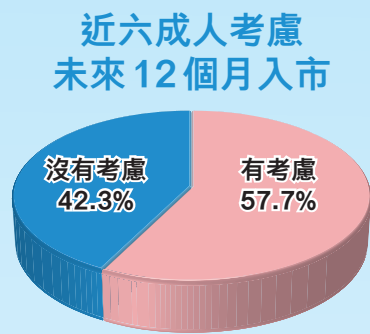
息口走勢方面，美國啟動減息步伐，本港銀行立即跟隨。該調查結果顯示，有約69.3%的受訪者認為本港未來12個月的息口會進一步下跌，比例創自2020年有紀錄以來新高；有約21.5%的受訪者認為息口不變；僅約9.2%的受訪者認為本港息口會在未來12個月上升。

資產配置策略方面，隨著美國息口回落，為樓市帶來利好消息，有約50.2%的受訪者認為房地產是本港較穩健的資產，創2023年第二季後新高；其次為現金及活期存款，有約15.7%；而認為黃金為較穩健資產的受訪者則有約12.8%。

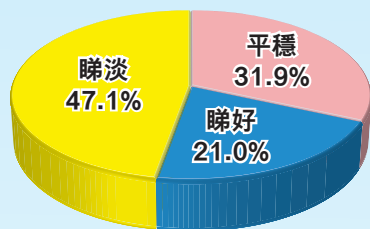
市場憧憬施政報告有驚喜

展望第四季，馬泰陽認為港銀是次減息超預期，再加上內地推出振興經濟措施，帶動本港股市連日造好，增加市民入市信心，對帶動樓市氣氛有莫大幫助。他表示，市場憧憬新一份施政報告會有刺激經濟的政策密集出台，甚至有望進一步推出更多有利樓市的措施，故他預料新盤第四季的成交量逾5,000宗，按季升逾1.1倍；而二手成交方面，第四季二手住宅註冊量逾10,000宗，按季升逾13%。

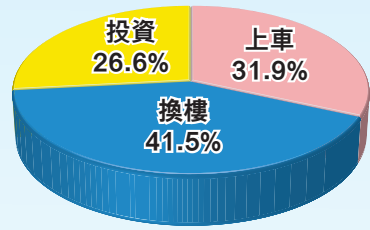
調查：港美減息內地振經濟增信心 58%人擬入市 買樓慾近7年最強



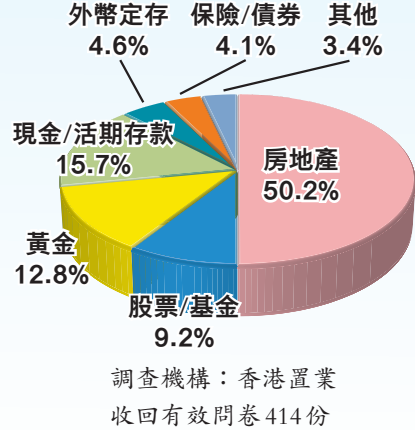
睇好後市比例突破兩成



41.5%人有意換樓 高於上車及投資



本港較穩健資產 逾五成人選房地產



趁股市暢旺 6盤周內發售735伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）減息加上股市大升，帶動國慶假期一手市場氣氛，昨日全港一手盤成交量25宗，比去年同期只有4宗上升逾5倍。當中，成交個案不乏豪宅，信置夥中電合作的何文田ST. GEORGE'S MANSIONS昨以8,900萬元售出第3座12樓A室，面積2,087方呎，呎價42,645元。

天璽·天首輪周六售300伙

發展商亦趁國慶黄金周加快推盤步伐，本周內至少有6個盤合共推售735伙，單是本周六至少有3個東九龍新盤推售合共546伙。新地旗下啟德天璽·天自開價以來，市場反應熱烈，已累收逾1.3萬票，發展商昨落實周六發售首輪300伙，當中204伙以價單發售，另外96伙招標發售。

204伙價單發售單位間隔為開放式至兩房，面積236至559方呎，折實價473.72萬至1,227.7萬元，折實呎價17,015至24,284元，本周四下午1時截票，本周六設A組及B組時段發售。A1組買家須購入最少6伙至8伙指定單位；A2組買家最少購入3伙至5伙指定單位；B組買家可購入1伙至2伙單位。至於招標發售的96伙，涵蓋三房至四房單位，面積854至3,936方呎。

泰峯原價加推 505萬入場

另一邊廂，王新興集團位於九龍灣的泰峯

昨趁國慶原價加推89伙，涵蓋一房至三房單位，面積336至774方呎，折實約505萬元起入場，折實入場呎價約14,769元，並落實本周六發售226伙。其中，186伙以價單發售，面積337至750方呎，折實價505.12萬至1,314.23萬元，另外40伙招標發售，面積560至671方呎。王新興集團董事總經理王惠貞表示，項目預計明年中落成。

項目策劃Vertical Journey Ltd（新世界發展公司附屬子公司）總監黃浩賢表示，本港多家大型銀行9月底落實下調按揭利率，及後中央再推出組合拳推動經濟，加上近期股市穩步向上，刺激樓市氣氛向好，料泰峯加推可進一步吸引買家入市興趣。

此外，恒隆地產上周五將九龍灣浩日其中15伙劈價最多約三成，亦會於本周六以先到先得發售，同日亦另推5伙三房戶招標，面積為770方呎。

柏蔚森II今天發售155伙

其他於本周內推售的新盤還包括新世界夥遠發展合作的啟德前跑道區柏蔚森II，在今天以先到先得形式發售首輪155伙，其中36伙精選單位享有最高18%折扣及2.8萬元「國慶75周年限時禮遇」，262方呎單位折實入場價424.7萬元。英皇國際旗下跑馬地ONE JARDINE'S LOOKOUT及中環的山山捌號則於本周五分別發售20伙開放式戶（其中2伙招標發售）及14伙開放式單位（全數招標發售）。

「北水」长假暫停 港股或現回吐

10月投資市場主要留意事項	
國家及地區	事項
中國香港	行政長官李家超將於16日宣讀施政報告
中國內地	7日公布9月外匯儲備數據
	13日公布9月通脹與外貿數據
	13日公布9月新增人民幣貸款數據
	13日公布9月廣義貨幣供應（M2）增長數據
	18日公布今年第三季GDP增長數據
	18日公布9月零售銷售、固定資產投資與失業率數據
	21日公布1年期與5年期貸款市場報價利率（LPR）
美國	4日公布9月非農就業與失業率數據
	8日公布8月外貿數據
	10日公布上月美聯儲議息會議紀錄
	10日公布9月通脹數據
	17日公布9月零售銷售數據
歐元區	17日公布9月通脹終值數據
	17日歐洲央行公布議息結果
日本	17日公布9月外貿數據
	18日公布9月通脹數據
	27日舉行眾議院選舉
	29日公布9月失業率數據

香港文匯報訊（記者 岑健樂）隨着內地金融地產政策持續落地，港股A股連日暴升。其中，港股連升5個交易日，恒指累升2,886點或15.8%。整個9月計，恒指則累升3,144點或17.5%，成績突出。本周內地進入國慶節長假期，在「北水」暫停下，美股美息走勢或將主導港股表現。美聯儲主席鮑威爾早前表示，美聯儲將在未來的貨幣政策會議上繼續減息。但他同時指出，9月中減息50基點不應被解讀為美聯儲在未來的減息也會這麼猛烈，如果美國經濟表現符合預期，年內將再減息兩次，合共50基點。受消息影響，美國道指周一盤中曾下跌逾300點，周一港股夜期則最終收報20,768點，跌510點，較恒指周一收市的21,133點「低水」365點。

道指升幅放緩 ADR普跌

對於10月港股表現，有分析員指出，港股早前已暴升不少，短期內或出現獲利回吐，但內地推出經濟與金融政策組合拳令投資市場信心大振，因此中長線而言港股表現仍然樂觀，預期月內港股恒指將主要在現水平附近上升或下跌1,000點至1,200點（即全月波幅最多或高達2,400點）。

受鮑威爾的言論影響，周一美股三大指數升幅明顯較上周放緩，其中道指收報42,330點，升17點或0.04%，標普500和納指分別升24點與69點。至於外圍港股則表現疲軟，於香港時間昨日下午6時，ADR港股比例指數報20,533點，跌600點。多隻

港股ADR表現疲軟，滙控（0005）ADR折合70.26港元，跌0.27%；騰訊（0700）ADR折合430.68港元，跌3.13%；阿里巴巴（9988）ADR折合103.12港元，跌6.25%；美團（3690）ADR折合165.2港元，跌3.96%；小米（1810）ADR折合21.78港元，跌3.19%。京東集團（9618）ADR折合155.48港元，跌6.95%。

金利豐證券研究部執行董事黃德凡昨接受香港文匯報訪問時表示，港股早前已暴升不少，技術上出現超買的情況，隨着本周內地進入國慶長假期，在「北水」暫停下，港股成交或會下跌，短期內或出現獲利回吐。不過他同時指出，內地推出經濟與金融政策組合拳令投資市場信心大振，加上港股急升後若出現調整實屬健康，因此在中長線而言港股表現仍然樂觀。他預期月內港股恒指將主要在現水平附近上升或下跌1,000點至1,200點（即全月波幅最多或高達2,400點）。

市場關注月內重磅數據

另一方面，月內全球不同地區將有多項重要消息與數據公布，或會左右環球金融市場表現（見表）。在香港，行政長官李家超將於10月16日宣讀施政報告。另外，本月中國將公布9月外匯儲備、通脹、外貿及今年第三季GDP增長數據；美國將公布9月非農就業、失業率、通脹與零售銷售數據。此外，市場也高度關注中東與俄烏地緣政治局勢最新發展。

中指院料內地寬鬆樓市政策本季加碼

香港文匯報訊（記者 周曉菁）中指研究院昨日發布9月百城價格指數，內地100個城市二手住宅平均價格為14,447元（人民幣，下同）/平方米，環比8月跌0.7%，連跌29個月，同比下跌7.13%；新建住宅平均價格為16,484元/平方米，較8月漲0.14%，較去年同期升1.85%。報告指，在政策帶動下，預計第四季內地房地產市場有望迎來邊際改善。

百城二手樓價連跌29個月

中指院分析，二手業主以價換量致使百城二手住宅價格繼續下行，二手房成交規模環比回落，同比仍保持增長。受部分城市優質改善項目入市影響，百城新建住宅價格較上季上升，但新房市場成交持續走弱，9月重點城市新房銷售較去年同期下降。新建住宅有17個城市環比上漲，63個城市環比下跌，20個城市持平。二手住宅平均價格則所有城市環比均為下跌。

報告指出，中共中央政治局會議首提「要促進房地產市場止跌回穩」，釋放迄今最強「穩地產」信號。9月末京滬瀋積極響應中央精神，出台優化政策，提振市場信心，或預示着第四季各項樓市政策將加快發力。在政策帶動下，預計第四季內地房地產市場有望迎來邊際改善，但考慮到影響居民置業能力及置業意願的收入、就業等中長期因素，轉變仍需要一定時間，預計市場短期仍將延續築底行情。

另外，內地50個城市住宅平均租金為每月36.1元/平方米，環比跌0.39%，同比減2.52%。當中，46個城市下跌。



●內地100個城市9月新建住宅平均價格按月漲0.14%。圖為昨日開幕的2024西寧金秋季房博會，有30個樓盤參展。

銀行存保額昨起增至80萬

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）存款保障計劃第一階段優化措施昨起正式生效。存款保障委員會指出，優化措施包括：每名存戶於每家銀行的存款保障額由50萬元提升至80萬元。調整銀行供款機制，令存保計劃下的存款保障基金能在保障額提高後的合理時間內，達到基金目標金額。簡化就私人銀行客戶進行不受保障存款交易時的負面披露規定。

存保第二階段優化明年實施

存保委員會主席劉燕卿表示，「樂見第一階段的優化措施順利落實，特別是銀行存戶即日起將受惠於提高至80萬元的保障額，而該會已展開一系列宣傳活動，以提高公眾對優化後存保計劃的認知，並將繼續與銀行業界緊密合作，確保第二階段的優化

措施，能夠於明年一月順利實施。」隨着《2024年存款保障計劃（修訂）條例》於今年7月12日刊憲，存保計劃第一階段的優化措施昨正式生效，而第二階段的優化措施將於明年1月1日生效。存保會指，第二階段的優化措施包括，為受銀行併購影響的存戶提供優化保障，及要求計劃成員於其電子銀行平台展示存保計劃成員標誌。