

# 施政報告效應 新盤兩日熱賣489伙

## 啟德新盤部署推售 長實新地加價加推

受惠新一份施政報告公布兩項利好樓市措施，包括全面放寬各類物業按揭貸款上限至七成，以及將豪宅納入投資移民的投資資產類別，剛過去的周末日（19及20日）一手樓交投氣氛相當熱烈。綜合市場信息，全港於剛過去的周六日合共錄得至少489宗成交，發展商隨即宣布積極部署推盤。

●香港文匯報記者 岑健樂

由會德豐地產、恒地、中國海外發展及新世界發展攜手策劃的啟德發展區住宅項目「DOUBLE COAST I」正積極部署推出。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，項目最快於本週內開價，定價將參考區內新盤，而首批單位或涵蓋臨海的低座單位。

他續指，將會開放的示範單位涵蓋一房至三房單位，而早前項目上載樓書後，新增超過1,000個查詢，當中用家及投資者比例為七三比。此外，發展商昨還介紹了項目的會所 CLUB SYDNEY，會所及園林佔地逾79,000方呎，設有各類設施，包括逾8,400方呎的Wellness Centre，提供24小時健身室、瑜伽室及水療中心。

### 「BLUE COAST II」加推76伙

另外，由長實與港鐵合作發展的黃竹坑站港島南岸第3C期「BLUE COAST II」銷情熱烈，首輪共售出191伙，套現逾25億元，至於第一及第二期合計，則合共套現逾133億元。項目宣布加推4號價單，涉及

76伙，單位位處第3座，涵蓋62伙2房及14伙3房單位，折實售價910.5萬元起，總市值達10億元，折實平均呎價22,052元，發展商表示該批單位較上張價單調升2%。

長實執行董事趙國雄表示，支持香港樓市平穩發展，同時相信利好樓市消息將陸續有來，故公司趁勢「食完再食」，加推新一批單位。

### 「天璽·天」加價逾2%

另一方面，新地旗下啟德「天璽·天」前日第3輪價單銷售215伙沽清後，旋即加推6號價單，扣除最高折扣率13.5%後，折實入場費約616.1萬元，折實呎價20,537元起。發展商指新價單個別單位輕微加價2%至6%，最快於本週末推售。

新地代理總經理胡致遠表示，6號價單提供98個單位，實用面積295至672方呎，戶型涵蓋一房至三房，價單定價712.3萬至2,222.4萬元，實用呎價23,742至33,071元，維持最高折扣率13.5%，折實價約616.1萬至1,922.4萬元，折實呎價約20,537至28,606元。



▲「DOUBLE COAST I」正積極部署推出，右二為會德豐黃光耀。記者 岑健樂攝



▲BLUE COAST II加推76伙加價逾2%，圖中為長實趙國雄。

## 周末日十大屋苑成交5周最多

香港文匯報訊（記者 莊程敏）新一份施政報告公布後首個周末日，二手成交亦有回暖跡象。中原地產十大屋苑在剛過去的周末錄得14宗成交，按周升55.6%，重返雙位數成交量，創5周新高。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，新界區未有新盤推售，交投聚焦二手市場，成交以500萬元或以下為主，嘉湖山莊錄5宗成交，創7個月以來周新高。美聯10大指標屋苑亦錄得14宗成交，較上一個周末約9宗成交，按周上升約55.6%，至於按15大屋苑計算，周末兩天計錄得約18宗，按周增加約50%。美聯住宅部行政總裁布少明短期內新盤仍主導，同時刺激購買力大量釋放，預期10月一手交投錄得3,000宗水平，二手交投亦按月錄增長。

利嘉閣的統計亦顯示，十大屋苑兩日錄得14宗成交，重回雙位數，更較對上一周的8宗增加6宗或75%。

### 大行透視

恒生銀行財富管理首席投資總監 梁君群

## 港股整固後有望再上

上週四內地住建部及人行舉行發布會，公布多項穩定房地產市場措施。其中重點之一包括在年底前顯著提高「白名單」項目的信貸規模至4萬億人民幣，以確保保交樓及舒緩發展商的流動性問題。此外，為協助受舊城重建影響的家庭，內地政府將提供更多資金從一手市場購買新單位，意味有另一途徑消化過剩的住房庫存。筆者認為樓市政策不斷推出將有望令投資者對內地經濟增長遠標帶來信心，這會是中長線支持股市估值的重要動力。近日一線城市的樓市據報交投暢旺，若能持續甚至開始擴大至其他地區，相信會對股市帶來利好刺激。

除了樓市，短期市場焦點仍是在財政刺激規模上，回顧10月12日財政部的發布會，主要描述了財政政策的方向，尤其是增加地方政府債務額度來置換地方隱性債務，但就未提及詳細增量資金規模。財政刺激有助內地以低成本的地方政府債券來置換高成本的隱性債務，最終令地方政府靈活更多財政資源來發展地方經濟及增加投資。據財新報道，內地或允許地方政府於未來三年內發行高達6萬億人民幣的超長期特別國債，若有實際金額和方案解決隱性債務問題，將大幅提振市場對經濟復甦的信心。

### 美國大選前 資金審慎

自9月24日人行宣布一系列金融政策，恒指於數日之內曾累升5,000點並一度觸及23,000點。市場憧憬並估算刺激規模對經濟的影響，但未有確切數字之際，股市獲利回吐盤令恒指曾回軟至20,000點水平。需留意市場正關注11月初的美國總統選舉結果是否為中美關係帶來更多變數，料資金未來兩週或保持觀望。中長線來看，港股估值是否回升仍看內地刺激政策後的經濟表現，包括樓市和消費是否雙雙復甦。同時要注意市場流動性對港股估值也有非常大的影響。事實上，9月底之後資金迅速重返中國股票相關的ETF，彭博統計截至10月11日的短短一週內已有逾50億美元資金淨流入美國上市的中國股票ETF，這解釋了為何股市於短期內可以大起大落。而近期港股成交也是非常暢旺，當未來基本面和流動性因素同步支持股市，筆者相信能為港股帶來新的氣象。

（以上資料只供參考，並不構成任何投資建議。）



宋清輝 著名經濟學家

## 中小投資者想在A股賺錢並不難

股市有風險，投資需謹慎。這句話，似乎已經被大多數中小投資者所遺忘，即便在開戶的時候客戶經理會反覆強調這一點，但一些心急的中小投資者似乎並未聽得進去。2024年10月8日，國慶節後首個交易日A股開門大紅，不少追漲的中小投資者卻發現自己賬戶上的持倉盈虧數據卻是「綠」的。運氣好、自制力較強的一部分中小投資者的確賺了不少，而另外一部分進場晚、有點「貪」的中小投資者，除交了不少學費之外，還多了一些被「套」的經驗。

者尤其是重點資金對該上市公司的真實預期。總之，中小投資者想炒股賺錢，基本功還是要有的。

對於中小投資者而言，如果想投資沒有風險，也很簡單，那就是立即註銷股票賬戶，不再炒股，就算周圍人都在高呼「牛市來了」，也不要動心。在我國「十一」長假之前，很多人都認為A股的牛市開啟了。「十一」長假過後，不少人認為A股的牛市已經結束。通過對經濟大勢的分析，我認為股市是否「牛熊」，不應以股市暴漲暴跌為判斷依據，而是在於其是否穩健，是否具有持續性。

十多年來，中國政府工作報告、中央經濟工作會議，其中一個高頻字是「穩」，比如穩健、穩定、穩中求進。同樣的，A股需要的也是「穩」，那麼怎樣才算是「穩」？

### 業績穩定賺錢 提升抗風險能力

對於上市公司而言，穩定是公司業績持續向好、公司戰略有效執行、公司全體團結一心，不需要業績盈利大量增長，不需要企業表現有多麼突出，只要業績向好、公司賺錢、人心穩，公司的抗風險能力自然也就不會弱。對宏觀經濟而言，穩定的、高質量的發展是利國利民的舉措，扎扎實實提高我國綜合國力，提高我國國際話語權，提升人民群眾的生活水平。對股市而言，穩定是雖然會有起伏，但不是大起大落，是長期的、持續的、穩定的增長，其能夠真正成為經濟的晴雨表，能夠讓更多人參與投資而非投機，真正發揮出資本和金融優化資源配置、實現服務實體的重要作用。

### 漲得快跌得快 或再現探底

用技術分析方式來看，2024年2月份和9月份兩個跌破2,700點的階段歷史低位，形成了一個中短期的二次探底形態，期間成交量處於低迷且緩慢收縮的狀態，可以認為這是市場積攢能量的表現，二次探底後或會大概率出現一次能量釋放。但從整體上看，A股在近幾年的時間裏的起伏較多，少有經歷橫盤整理且成交量收縮的過程，這會影響到探底的效果。另外，如果以黃金分割線計算，上證指數第一個支撐點位是3,298點，由於2024年10月11日的最高點位為3,297點，可見該點位的支撐力量不足；第二個點位是3,065點，如指數繼續下行並補上2024年9月30日的缺口，將考驗該點位的支撐力量。由於此次行情漲得快，跌得也快，後期有可能會再出現探底行情，因此建議中小投資者們理性投資，控制好倉位。

不過，當新一輪行情來臨的時候，又會有一大批中小投資者瘋狂湧入股票市場，即使A股傷他們千百遍。畢竟，歷史經常給人們帶來的教訓是，沒能從歷史教訓中汲取到任何教訓。總而言之，希望未來的A股能夠慢一點、穩一點，少一些大起大落，多一些中流砥柱。作者為經濟學家，著有《中國韌性》。本欄逢周一刊出。

### 金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元上周持續走高，到周五才出現回調。近期一系列的美國經濟數據為美元提供支撐，並降低對美聯儲降息的預期，而共和黨總統候選人特朗普在下月大選中獲勝的可能性也在上升。由於估計特朗普在關稅、移民和稅收方面的核心政策將使美國通脹前景更加嚴峻，從而亦削弱了美聯儲在本輪周期內積極降息的空間。最新在美國公佈利好的零售數據後，美元指數衝上103.87的兩個月高位。數據顯示，美國9月零售銷售月率錄上升0.4%，核心零售銷售上升0.5%，兩者均高於市場預期，並支持了經濟在第三季保持強勁增長的觀點。經濟復甦的跡象可能不會阻止美聯儲下個月再次降息，但會強化降息25個基點的預期。此外，本周聯儲官員的發言偏向鷹派。亞特蘭大聯儲總裁博斯蒂克表示，他預計今年只會再進行一次25個基點的降息。

### 中東局勢和美國大選惹不安

倫敦黃金上周穩步上揚，不僅刷新紀錄高位，更在周五突破2,700美元關口。美國大選的不安情緒和中東緊張局勢提振了避險需求，而寬鬆的貨幣政策環境也助長了黃金漲勢。真主黨表示，在哈馬斯領導人辛瓦爾被殺後，它將升級與以色列的戰爭。此外，美國總統競選形勢正在升溫，距離大選只剩下不到三週的時間。技術走勢而言，當前較近支持預料在2,690及2,672；之後重要支持參考25天平均線2,640美元以及上升趨向線位置2,629美元。此外，金價在10月10日跌見至2,603美元，亦即測探2,600這個重要的技術關口，同時亦接近於近月累計214美元漲幅的38.2%調整幅度，故續會視為重要支撐。目前圖表可見RSI及隨機指數已再為回升，預料金價在十月上旬正完成了技術後抽，繼而正開展新一輪升勢。當前上延目標料為2,725美元，進一步看至2,765以至2,800美元關口。

倫敦白銀方面，在本月早段連日守住30美元關口後，到近幾日出現顯著回升，而月前兩度未能闖過的33關口，亦終在上周五淡然而跨過，並且延續強勁升幅至33.75美元。再者，鑑於RSI及隨機指數仍繼續上揚，MACD指標剛剛亦上破訊號線，預示着銀價的上揚走向。較近支持位預估在33.30及33美元，下一級看至32.60及32美元，關鍵支撐參考31美元關口，此區同時亦為延伸自9月的上升趨向線位置，故顯得格外重要。阻力位預料為34及34.50，其後將參考2012年10月高位34.44以至35關口。

### 本周數據公布時間及預測(10月21-25日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
21	德國	4:00PM	九月份生產物價指數#	-	-0.8%
	美國	11:00PM	九月份領先指標	-0.3%	-0.2%
22	英國	4:00PM	九月份公共財政赤字(英鎊)	-	137.34億
23	美國	11:00PM	九月份二手房屋銷售(單位)	390萬	386萬
24	美國	9:30PM	截至前周六的首次申請失業救濟人數	24.6萬	24.1萬
	美國	11:00PM	九月份新屋銷售(單位)	71.3萬	71.6萬
25	日本	7:50AM	九月份企業勞務生產物價指數#	-	+2.7%
	美國	9:30PM	九月份耐用品訂單	-0.9%	0.0%
		11:00PM	十月份密西根大學消費情緒指數(修訂)	68.9	68.9

註：#代表增長率

### 申請新酒牌公告 大富豪

現特通告：蔣慶國其地址為九龍尖沙咀東科學館道14號新文華中心地庫高層，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀東科學館道14號新文華中心地庫高層大富豪的新酒牌，\*其附加批註為酒吧。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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年10月21日

### 申請新酒牌公告 泰絕

現特通告：羅文靜其地址為九龍尖沙咀東科學館道14號新文華中心地下G10A舖，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀東科學館道14號新文華中心地下G10A舖泰絕的新酒牌。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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年10月21日