

美減息若兌現 港股或「好消息出貨」

分析：估值仍低疊加資金流入 恒指年底前料挑戰27000

港股受惠資金流入，上周繼續強勢走高近千點，再創逾4年收市新高，恒指今年來已升逾三成。美聯儲本周將會議息，市場預期極大機會進入減息周期，減息後股市會否繼續創高，需要時間觀察。市場人士認為，恒指今年來已累積大量升幅，不排除會借「好消息出貨」，投資者要留意可能因減息引起波動。除減息外，內地本周將公布多項8月經濟數據，不少與房地產相關，鑑於上周內房股先炒作了一波，「春江鴨」可能知悉內房數據或有改善，投資者本周可繼續留意內房股行情。 ●香港文匯報記者 周紹基

中信銀行國際個人及商業業務財富管理副總經理兼投資主管張浩恩表示，該行對9月港股評級為「標準」配置，因恒指年內已累積大量升幅，料有調整空間，但因估值較亞洲市場仍有折讓，估計經調整後，年底前有力挑戰27,000點。

眾板塊今年累積雙位數升幅

張浩恩稱，港股在美國正式開展減息後，不排除會經歷一定程度的整固，主要受兩因素影響，一是早前市場拆息(HIBOR)抽升；二是市場早已預期9月減息，當利好消息兌現後，容易出現沽壓。事實上，年初至今，港股多個板塊均錄得雙位數升幅，加上美股傳統上9月較易有調整，亦可能對環球股市造成影響。不過，張浩恩強調，從大方向來看，港股仍然存在上升空間，這是因為恒指目前的預測市盈率僅為12倍，只略高於過去平均值，相較於MSCI亞洲(除日本外)的逾16倍，港股仍然便宜。此外，美元走弱，也有利於資金流向亞洲。

耀才證券行政總裁許澤彬亦認為，港股從5月的22,192點起步，升至上周三的26,200點，已累升逾4,000點，不排除後市波動會明顯加劇。事實上，自指數突破24,600點後，部分股份升幅並不全面，投資者現水平宜保持冷靜，不宜盲目追逐落後股份。例如美團(3690)受多項因素影響，股價持續落後，表現甚為積弱；還有藍籌新貴泡泡瑪特(9992)，該股在大市攀升時，股價不升反跌，技術上亦有轉弱可能。

他認為，本周市況仍會聚焦於科技股，主要因內地芯片巨頭寒武紀將公布上半年業績。另外，Meta亦將發布首款消費級智能眼鏡，消息料有利推動科技股繼續向上。

留意內房或因政策現炒作

同時，內地持續推出拯救樓市措施，繼北京取消住房限購令、上海外環以外地區對合格家庭購房不設限後，深圳等城市亦進一步「減辣」，上周深圳調整部分地區商品住宅購房限制。預計未來內地樓市支持措施將持續發力，內房股有望受惠。許澤彬指出，近日部分內房股已有所反彈，加上今日內地將公布8月70個大中城市住宅價格變動情況的月度報告，以及1月至8月全國房地產開發投資數據，若數據較預期好，不排除資金會加大炒作力度。



●中信銀行國際表示，港股在美國正式開展減息後，不排除會先經歷一定程度的整固，但認為恒指年底前有力挑戰27,000點。 資料圖片

本周投資者關注重點

9月14日至17日
中美在西班牙舉行會談
9月15日
內地公布70個大中城市住宅售價月度報告及1月至8月全國房地產開發投資
國新辦就國民經濟運行情況舉行發布會
內地公布8月規模以上工業增加值同比及社會消費品零售總額同比
9月16日
美國8月零售銷售環比
9月17日
美國總統特朗普預於9月17至19日訪英並簽署多項科技合作協議
香港公布施政報告
9月18日
美國公布議息結果，聯儲局主席鮑威爾將發表講話
美國公布9月13日當周首次申領失業救濟人數
9月19日
日本議息



●渣打曾繼志 香港文匯報記者岑健樂 攝

香港文匯報訊(記者 岑健樂)美國早前公布的就業數據與失業率表現差過市場預期，令市場對美聯儲年內減息的預期再升溫。渣打銀行香港、大中華及北亞區金融市場及戰略客戶主管曾繼志上周五對此表示，美聯儲本周或將減息50點子，藉以支持美國經濟增長，而香港銀行同業拆息(HIBOR)則有望跟隨美息下跌，可望由現時的逾3%，跌至今年底的2.5%。

美聯儲明年或減息100點子

美聯儲本周三、四舉行議息會議，曾繼志指出，美國勞動市場數據經濟表現相當疲軟，而美國居民需求動力轉弱，將有望令美國通脹壓力放緩，因此該行預料美聯儲本周將減息50點子，藉以支持美國經濟增長表現，較市場普遍預期減息25點子更為進取。不過，該行同時預料美聯儲今年10月與12月將不會減息，至於明年全年則料會合共減息75點子至100點子。

若美聯儲再度開始減息，他預期美國較長年期國債的吸引力有望增加，而事實上近期亦開始見到有更多資金流入美國國債，因此現時美國10年期國債的收益率已較上半年有所回落。

1個月HIBOR年底或見2.5%

曾繼志續指，由於香港實施港元與美元掛鈎的聯繫匯率制度，預料年內香港銀行同業拆息(HIBOR)有望跟隨美息下跌，其中與樓按相關的1個月HIBOR將有望由現時逾3%，下跌至今年底的2.5%。若明年美聯儲落實進一步減息，屆時1個月HIBOR則有機會進一步跌至2%，這將對本地住宅樓市表現帶來一些正面影響。然而，他同時指出，今年5月期間曾經出現1個月HIBOR低於1%的情景，應該難以再度出現。

另外，曾繼志表示，該行上半年香港的環球市場業務表現亮麗，收入錄得高雙位數增長，而外匯的交易量則受惠期內美元表現較弱，令外幣匯率表現波動而錄得雙位數增長，至於該行的有抵押融資業務則錄不俗增長。展望今年全年，他預期該行香港的環球市場業務有望維持增長。

他又表示，該行注意到近期「雲吞債」(指由國際發行人在香港離岸市場發行的、以港元計價的債券)的發行量日益增加，若未來香港利率持續下調，相信相關業務表現有望進一步增長。該行未來亦會提出更多新產品供投資者選擇，例如股票掛鈎票據。

另一方面，渣打銀行早前公布開始為其英國客戶，提供比特幣和以太幣的現貨交易服務，目標客戶為機構投資者。對此，曾繼志期望日後該行亦可以在香港為機構投資者提供投資比特幣和以太幣的現貨交易服務。

渣打料美本周減息半厘

施政報告美議息前夕 周末新盤沽151伙



●英皇集團主席楊受成率領家人到旗下the MVP售樓處參觀。

香港文匯報訊(記者 曾業俊)香港樓市即將迎來關鍵一周，特區政府新一份施政報告及美國議息結果同時將於本周公布，買家普遍按兵不動，靜觀樓市政策及息口走向，令剛過去的周末(9月13日至14日)一二手交投同樣受壓。新盤方面，過去兩日共錄約151宗成交，較對上周末(9月6日至7日)減少約37宗或19.7%。至於十大屋苑二手成交，四大代理兩日錄8宗至11宗成交。

土瓜灣壹沐沽出75伙

新盤方面，恒地旗下土瓜灣「壹沐」第1期昨日首輪推售148伙單位，市場消息指沽出75伙，佔推售約50.7%，總成交額約4.9億元。恒地物業代理董事及營業(一)部總經理林達民表示，投資者佔約35%，將視乎銷售再部署加推。消息指，壹沐昨錄兩組大手成交，一組內地投資客斥資約

2,236萬元購入2伙一房單位及2伙兩房單位，另一組買家則以1,137萬元購入1伙一房單位及1伙兩房單位。項目首輪發售的148伙，面積269至465方呎，折實售價456.3萬至965.5萬元，折實呎價16,233至20,764元。

the MVP加推35伙招標

另外，英皇地產的港島半山豪宅「the MVP」昨公布，前日(13日)兩伙頂層特色戶以2.66億元沽出，創出今年同區分層戶成交價新高，成交呎價近4.5萬元。英皇集團主席楊受成昨亦趁周末攜同家人前來參觀項目售樓處，同時亦為前線員工及地產代理打氣，期盼項目銷情再接再厲、再創高峰。

該盤同時公布加推35伙應市，包括18伙2房單位、14伙3房單位及3伙特色戶，面積454至1,289方呎，當中特色戶附設64至457方呎平台。上述35伙單位將於本周三，亦即施政報告出台當日起招標推售。

美聯十大屋苑11成交

二手市場方面，美聯物業十大屋苑兩日錄11宗成交，較上周末減少8.3%。中原地產十大屋苑同樣錄11宗成交，升57.1%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，本周樓市將迎來兩大關鍵因素：一是施政報告公布，房屋政策勢成市場焦點；二是美國議息結果即將出爐，市場普遍預期減息機會甚高。在這兩大因素明朗前，部分準買家採取積極部署，一方面頻繁睇樓、預先物色筍盤，待政策明朗即出擊入市；另一方面亦有買家暫緩出價，靜待市場方向明確，導致成交未見明顯回升。

深圳「9·5」新政滿周 港人組團購樓

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導)深圳「9·5」房產新政剛滿一周後，羅湖、寶安(不含新安街道)、龍崗和龍華等6區全面放開限購，大量購房者紛紛湧入購買新房和二手房，更有港人買家組團入市羅湖新盤，預計佔比達一成。深圳大型地產中介樂有家指出，上周其成交環比增長近20%。在6個區放開限購後，羅湖區最受購房者關注和青睞，尤其是臨近蓮塘口岸、性價比高的樓盤。

銷售員：港人預訂佔比一成

此次深圳房產新政，羅湖尤其受購房者關注，原因是區內有深圳中學、翠園中學等優質學區房，吸引眾多父母紛紛湧入購房。記者昨日走訪了羅湖金岸里和京基華樾兩個樓盤。在金岸里，銷售員彭先生表示，該盤儘管僅對外開放樣板間，因未拿到預售證，暫時只能預訂不能銷售，但因項目距離蓮塘口岸僅三個地鐵站，約10多分鐘便可到達，同時擁有梧桐山山景，以及價格預計每平方約5.5萬元(人民幣，下同)，因而吸引大量準買家前來看房，近期可謂一批又一批湧入。同時，因為該樓盤距離蓮塘口岸僅三個地鐵站，因此還吸引大量港人前來預訂，包括有十多港人組團前來置業，用於自住或者投資，港人預訂佔比達一成。

彭先生稱，該盤共有兩棟高樓，合

共360多套單位，包括77平米兩房單位、82平米和93平米三房單位，以及114平米四房單位，對面正配套建設一所九年制學校。目前銷售價格未確定，但預計均價為5.5萬元一平米，帶精裝修，本月18日認籌，月底正式對外銷售。

近口岸受青睞 或自住或投資

「很多香港人來買，以三房為主，面積以82平米和93平米居多，一套82平米的三房僅450萬元，這在香港許多地方只能買一房一廳，這裏是三房，因此感覺挺不錯的，用於度假和養老均是不錯的選擇，也有港人用於投資收租，三房月租約12,000元，也是較好回報。」對於項目鄰近羅沙路有噪音的擔憂，他稱，因距離公路有一些距離，安裝加厚隔音玻璃就沒有問題。

隨後記者前往京基華樾，看到許多購房者前來看房。據銷售員梁小姐稱，因「9·5」新政，吸引大量市民前來購買，該盤目前只剩下40多套尾盤。項目距離羅湖中心區很近，配有桂園小學和中學，優惠後房價為7萬元一平方米，戶型包括95平米和120平米的三房單位、111平米和143平米的四房單位。

談到港人前來購買的情況時，她坦言該盤95平米三房單位要660多萬元，143平米四房單位更要上千萬元，由於價格比較高，來購買的港人比較少。



●蓮塘口岸附近的金岸里吸引許多人士看樓和預購。 香港文匯報記者李昌鴻攝

新銀債今起認購 保底息3.85厘

香港文匯報訊(記者 曾業俊)第10批銀色債券今日(15日)起接受長者認購，保底息達3.85厘，高過一般銀行定存息率。美國聯儲局本周三(17日)開始議息，市場普遍預期將減息0.25厘至0.5厘，特區政府今批銀債在減息周期之下值得「食息族」考慮。

雖然目前港元定存息率繼續上調，其中現有客戶的3個月定存以花旗銀行的2.61厘最高息，PAObank及富邦銀行則以2.6厘緊隨其後，而PAObank的6個月及12個月定息率更高達2.8厘。然而，隨美元定息率持續下行，市場普遍預期美聯儲本周減息外，11月、12月及明年仍會減息，港元拆息將隨之下調，港銀定存息率亦將跟減，反之銀債鎖定3年的3.85厘年息回報便顯得十分吸引。

鑑於今年投資市場氣氛顯著改善，中銀香港預計新銀債認購人數或超過30萬人，認購金額將超過700億元，建議有興趣的「銀髮族」可認購20手，而資金充裕者可認購30手。

新銀債目標發行額500億元，最多可上調至550億元，規模與過去兩年一樣。每手1萬元，最多可申請100手，年期為3年，每半年派息1次，預料10月10日正式發行。

第10批銀色債券發行詳情

發行年期	3年
每手申請價	1萬元
發行額	500億元；可提高至最多550億元
利息	保底息3.85厘
認購期	9月15日(周一)至29日(周一)
申請資格	1966年或之前出生並持有有效香港身份證的市民
認購渠道	可透過過售銀行或指定證券經紀提出1份申請；每位投資者最多可獲配發100手
發行日	10月10日(周五)

資料來源：金管局