上周冧市「跌過龍」 似有條件反彈

中期選舉托市 美股未必太悲觀

美國道瓊斯工業平均指數在上周三大跌逾800點，標普500指數亦在同日大跌了3.3%，似乎再一次應驗十月股災的魔咒，因十月份股市一向被人認為是最為波動的月份。但有一點不可不知的是，十月份亦是股市大幅反彈的日子，自從二次大戰以來，美股有十二次的熊市都是在十月份結束，而在十二個美國中期大選的年份內，有八個股市都會見底；所以，從歷史數據來看，美股今次的牛市看來還未完結。不過，踏入十月市況波動，牛熊角力勢將延續。

全球經濟危與機　美股前瞻

大公報記者　李耀華

十月份向來給人的感覺是，股市往往最爲波動，令投資者的悲觀情緒上升；然而，雖然有不少人會患上「十月恐懼症」，但是十月份往往亦是股市大反彈的月份，尤其是在美國中期選舉年。

十月魔咒　泛起悲觀情緒

本月初以來，美國股市一直表現不濟，上周三和周四兩天內，道指大跌了合共1300點。本月至今，道指已回落4.2%，標普500指數累跌5%；傷勢最重的是科技股，納斯達克指數同期更大幅回吐了6.8%。

據《美股年鑒》的資料顯示，1929年華爾街股災就是在十月發生，1978年和1979年的兩次大跌市、1987年股災、1989年10月13日黑色星期五，以及2008年10月15日道指曾暴瀉733點；歷年來美股跌勢最嚴重的亦是在2008年10月10日出現，當時道指被金融海嘯的襲擊，一周內大跌了18.2%，或是1874點。

《美股年鑒》的總編輯Jeffrey Hirsch指出，今次的沽壓還未結束，人人本來以爲五月份會大跌，而並未記起十月才是跌市的月份。

中期選舉效應　股市蜜月開始

道指在上周三和上周四兩天合共累跌1300點後，在周五反彈，收市時回升287點，全周收報25339點，大跌了4.2%。然而，十月份亦同樣是股市大幅反彈最多的時期，自從二次大戰以來，有十二次的熊市是在十月份結束，包括1987年、1998年、2001年、2002年和2011年。例如在1987年，股市在10月19日見底，跌至1738.4點後開始反彈，直至1988年7月1日，升至2051.89點。又如2002年10月9日，道指在7286點見底後，升勢持續，最終升至1月26日的10702點方完結。

同時，在十二次中期選舉中，有八次股市都會見底，Jeffery Hirsch指出，股市在中期選舉年的十月份表現均較爲出衆，原因便是受惠於大反彈。《美股年鑒》指出，中期選舉年的十月份通常是股市蜜月期的開始，在隨後的三個季度內，道指平均會錄得逾兩成升幅，標指同期的升幅則有兩成一。

有分析師相信，美股的沽壓其實已累積了多個星期，從今年中夏開始，多批股份明顯地跑輸主要的指數。專門反映小型股表現的羅素2000指數現已從高位大幅回落了7%，標指卻仍在歷史高位徘徊。建築、航空和半導體板塊均已深陷跌浪。

因此，上周大跌市只是反映大型藍籌股指數終於要面對沽壓，皆因多數股份於過去數個月以來已跌至低殘。這反而是正面的現象，原因是上周三美股收市時，市場一般認爲是過度沽售，比起一月至二月間開始向下調整時還要嚴重，意味着未來股市有條件大幅反彈。

▲美國中期選舉為兩年後總統大選的風向指標，圖為美國總統特朗普

◀《美股年鑒》指出，美國中期選舉年的十月份通常是股市蜜月期的開始，在隨後的三個季度內，道指平均會錄得逾兩成升幅

歷來美股跌勢最猛烈的十月份

年份	大跌日期	跌幅
1929年	10月28、29日	23.60%
1978年	10月11日至10月31日	12.09%
1979年	10月8日至10月31日	8.36%
1987年	10月19日	22.61%
1989年	10月13日	7.28%
2008年	10月15日至10月31日	8.7%

熊蹤乍現? 還看美國經濟增長

財經觀察

大公報記者　李耀華

美國股市上周大跌後，市場氣氛現已變得格外緊張，投資者開始考慮這是否美股牛市的終結，或是熊市的開端。雖然從多個預測後市指標，包括市盈率、相對強弱指數、牛熊分界線等來看，美股均未有見頂的跡象；不過，這些指標在過去歷史中，並非每次都能準確預測到大市動向，故最多只能提供參考用途。實際上判定美股牛市是否完結，還是應還原基本步，即參考經濟發展趨勢，才更具預示作用。

一般相信，股市可預測經濟的動向，但反過來說，經濟增長率亦同樣是股市是否開始見熊的參考因素之一。當市場意識到經濟動力銳減時，股市便會率先下跌。若比較最近三十多年至今數個大熊市中，美國經濟增長與道指走勢的表現，便會發現兩者確有關係。

道瓊斯指數在1984年1月升至當時高位後，便大幅回吐超過兩成，當時美國經濟正處於下降軌道，其後更隨着股市下跌而深陷衰退。直至2000年科網股泡沫爆破前，美國經濟增長曾錄得7%的高紀錄，惟當增長突然大幅降至1.5%後，道指亦在同一時間見頂，正式進入科網股爆破後熊市的時代。2007年美國爆發次按危機後，翌年引發全球金融海嘯，令道指短短數月間大跌逾半，但早於2006年首季，美國經濟增長率已見頂回落，直至2007年10月，即道指升至當時新高後，美國經濟增長率實際上一直處於下降軌道。因此，若要研究上周跌市是否意味着牛去熊來，其中一個值得留意的是，美國經濟增長率趨勢，若月底公布的增長率突然從4.2%大幅回落，投資者便要格外留神了。

有人會說，經濟增長率與股市指數不同，一個是經常變化的比較值，另一個則是市值加權表現，把兩者比較可能風馬牛不相及。然而，經濟增長率嚴格來說亦有周期性，美國每次經濟衰退前，增長率亦往往會不斷遞減，所以亦可用作研究經濟盛衰的一大指標。

由於股市與經濟增長彼此息息相關，故每當股市進入熊市前，其實可從經濟增長率找到蛛絲馬跡的。

美企回購無影 大市勢陷調整

【大公報訊】美股上周大跌，好友被殺個措手不及，但其實大跌市早有跡可尋，其中一個信號便是企業回購股份變化。道指和標指均曾在九月破頂，主要原因包括企業不斷回購股份，但在九月份季度臨近完結前，這些回購行動卻突然銷聲匿跡，令不少股份在當時升至浪頂後開始回落。事實上，早在上周三、四跌市前，已有爲數不少股份跑輸大市，可能受到失去回購股份的支持。

企業回購股份一般在每季結束前的兩周便會展開，直至公布最新業績前爲止，過去數年股市續升不跌，主要受惠於企業不斷回購股份。不過，這些動作在九月份的季度突然消失，構成大跌市的主要因素。因此，不少人認爲上周大跌市元兇是美國利率正常化，這觀點不太合理，倘若最近長債孳息率上揚是罪魁禍首，爲何周四長債回落時，股市不跟隨反彈，反而再跌545點收場？由此可見，大跌市另有其因，可能性最大的應是企業暫停回購股份。

銀十恐失靈 內房急減價套現

樓市調控未有停歇，告別「金九」後，「銀十」蹤影仍未見。分析認為，市場預期已出現轉變，發展商加快出貨以價換量；購房者靜觀其變擇機出擊。他們估計，若調控政策持續下去，面對年底的資金壓力，更多的開發商會加入到降價促銷隊伍中，而且力度可能會越來越大。

中國經濟

大公報記者　彭巧容

從黃金周期間各地銷售的數字來看，多地出現一天兩位數的成交。深圳房地信息網的數據，十月一日至六日，深圳共成交新房住宅191套，均價每平米5.4萬元（人民幣，下同）左右。

有統計數據顯示，十月二日至六日，北京共銷售住宅51套，每平米均價約4萬元。二、三線城市中，來自南京網上房地產數據顯示，國慶長假前五日，南京成交商品房167套，平均每天30多套，成交均價每平米約1.5萬元。

中國指數研究院提供「銀十」首周重點監測的20城市成交面積環比下降51.2%，其中17個城市環比下降，佔到總體85%。

以價換量　緩債務壓力

市場或預期樓市調控短期仍會延續，房企已加快去貨速度。萬科、恒大、碧桂園、泰禾等房企，九月以來已明降或以變相賣毛坯房（無裝修房）、內部員工認購等「暗降」方式將旗下樓盤降價推售。據悉，上海市浦東新區有樓盤「十一」期間，通過第三方中介經紀公司推出團購活動，正在銷售的10號樓價格降至每平米2.8萬元，每平米價格較一周前低了7000元。上海市寶山區羅涇板塊的雍和府項目推出「買房送寶馬」活動。

據同策研究院數據，九月40家典型上市房企融資總額爲443.11億元，再創2018年全年度歷史新低。一方面加快出貨、回籠資金，以應對債務到期壓力。

據58安居客房產研究院跟蹤監測的全國58餘個重點城市，目前已有10餘個品種房企推出打折促銷活動，預計四季度房企降價的大趨勢將在更多城市和更多項目上得以體現。「以價換量」項目越來越多，成交量保持相對穩定，房價下行壓力會更爲明顯。

易居企業集團CEO丁祖昱認爲，在融資收緊、短期償債壓力增加、預期項目去化率下降的情況下，四季度房企將繼續加大貨量供應同時，也會有更多房企選擇以價換量，通過降低預售價格加速項目入市，保證去化。華創證券研究員袁豪在報告內也提示，要注意房地產市場銷量超預期下行以及行業資金超預期收緊。國泰君安指出，第四季度進入銷售二次探底仍是趨勢。

分析料調控或到明年底

中原地產首席分析師張宏偉指出，沒達到調控的目的，調控節奏不會放鬆。他樂觀估計持續會調控到明年年中，悲觀可能到明年年底，甚至後年上半年。連續三年的調控，最終目的是實現讓住房回歸居住的屬性。

▲內地樓市調控未完，「銀十」蹤影仍未見；分析認為，發展商勢加快出貨以價換量，圖為廣州一樓盤銷售現場

觀望情緒濃　睇樓客「矜貴」

【大公報訊】記者盧靜怡廣州報道：購房者對入市的態度，從記者觀察國慶假期期間廣州售樓處的銷售情況可見一斑。

不少樓盤人氣並未火爆，市場觀望氣氛濃厚，看房者顯得尤爲「矜貴」。一名樓盤銷售劉小姐坦言，她國慶七天無休，希望多做幾單生意。

廣州期內樓盤扎堆入市，在路上不少兼職阿姨拿着宣傳單張熱情地招徠過路者看房，不少學生假期兼職帶客，看房的擺渡車也停在附近，隨時候命。

不過，記者走訪廣州多個樓盤現場，發覺人氣不旺，打折力度較大的樓盤則依然吸引不少剛需客。

推出「一口價」單位的中海花灣壹號，現場十多張桌子基本坐滿。「買房對我而言是剛需，最近樓價好像穩定下來，於是在假期過來看房。現在國慶促銷口號喊得多，但實際折算下來，還是比較貴。」來看房的劉先生說。

「現在看房的人觀望情緒很濃，因爲不少樓盤確實出現降價趨勢。除非最近有一些大利好消息，不然估計到年底也會維持這種狀況。」

國慶黃金周銷售成績平平，在廣鋼新城一處新開樓盤的銷售朱先生顯得有些無奈。

內房融資壓力顯現

- 今年前三季度，全國300城共流拍446宗住宅用地，總規劃建築面積5645萬平方米，約為去年全年流拍地塊總規劃建築面積的1.8倍
- 國慶長假期間，開發商不斷加大促銷力度，打折、降價、送車等優惠措施頻出，加快回款速度
- 今年來房企融資監管不斷趨嚴，中小房企紛紛赴港融資
- 有採取「抱團取暖」方式，與其他集團達成戰略合作協議共同發展項目

地產商：一億人進城 樓市料續旺十五年

【大公報訊】記者劉蕊、通訊員谷素梅河南報道：全國房地產商會聯盟秘書長牛忠麟預測，國家發改委要求落實推動1億非戶籍人口在城市落戶，房產行業還會再繁榮十五年。

牛忠麟於上周五在鄭州舉行的「2018鄭州國際地產行業聯合採購大會」作上述表示。牛忠麟強調，儘管房地產交易從來沒有像現在被限制這麼多，惟調控並非降房價，而是遏制房價的暴漲。他認爲，在沒有新的經濟增長點之前，土地依然是地方政府的重要來源，只要地方政府土地財政模式不改變，房地產將在一段很長時間內都是政府的經濟加速器。牛忠麟認爲，城鎮化率是房地產行業穩步發展的關鍵動力。中國目前城鎮化率在42.3%，預計需要十五至二十年才能達到80%的水平。他指出，目前老百姓把房子當成對抗鈔票貶值的有力工具，再加上各種成本居高不下，房價很難跌下來。

出席採購大會的房企對行業未來發展並不悲觀。鑫苑集團董事長張勇相信，科技將是房企轉型的一個重要方向，科技將爲地產賦能，撬動數百億的存量房市場。該集團目前正積極謀求打造科技地產生態系統。