

兩新盤慢熱 單日沽三成共91伙

減辣措施需時消化 代理看好全年樓價回升



▲啟德海灣三個合作夥伴，分別是嘉華國際溫偉明（中）、會德豐地產副主席黃光輝（左）及中國海外董事總經理游偉光，對銷情有信心。

樓市減辣效果未即時浮現，施政報告後兩個全新盤首場對戰銷情較為慢熱。嘉華國際(00173)夥會德豐地產及中國海外(00688)合資的啟德海灣第1期，昨日首輪推售218伙，當中212伙以價單形式發售，市傳共賣60伙或佔28%；英皇國際(00163)香港仔澄天則沽31伙，佔首批85個單位的36%。兩個新盤共售出91伙，佔推出總數的30%，連同其他貨尾，一手市場全日銷97伙。代理指出，市民仍需時消化減辣措施，樓市整體氣氛已持續向好，料年底前樓價回升，全年有望倒升2%至3%。

大公報記者 梁穎賢



▲英皇國際副主席楊政龍表示，香港仔澄天銷情理想，用家佔九成，一成為投資者，或研究加推應市。

啟德海灣買家心聲

江先生：減辣有助置業

本身持有個物業的江先生表示，減辣有助置業，令其選擇範圍擴大，現時繳納的稅項與首置客相差不少。啟德海灣配套不錯，價錢合理，計劃與女兒各自買一伙兩房戶自住，預算共1900萬元。

據中原地产亞區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，江先生經該行購入兩伙，涉資近1850萬元。



啟德海灣第1期昨日首輪以價單形式推售212伙，累收逾2000票，分A及B兩組揀樓，兩組分別於中午12時15分及12時45分開始報到，現場所見，買家擠滿售樓處所在的北角嘉華國際中心地下大堂，氣氛尚算熱鬧。據市場消息指，兩組合共近70拾客報到，並即抽籤決定揀樓次序，購入兩房半或以上又或任何兩伙的買家，安排於A組優先揀樓，而購買一房及兩房的買家納入B組。據指，該盤截至下午3時半已完成揀樓程序，市傳60伙獲認購，佔首批212伙的28%，平均成交價2.1萬元。

嘉華國際營銷及市場策劃總監（香港地產）溫偉明表示，啟德海灣第1期慢熱銷情符合預期，但喜見大部分買家選購優質高層單位，當中成交價最高見2.57萬。在已揀選的單位中，逾半數買家為新來港但未取得本港永久居民身份證的人士，其中大部分揀選該盤第2B座中高層E室（16樓或以上兩房連儲物室及廚單位），實用面積553方呎，成交價介乎1180.8萬至1289.3萬，平均呎價約2.2萬元。

澄天用家客佔九成 不乏專才

另一邊廂，香港仔澄天昨早以價單形式推售85伙，不設大手組別，買家最多可購兩伙，開賣前一日已抽籤落實揀樓次序。不少準買家於早上10時陸續到達灣仔英皇國際中心的售樓處，發展商先安排買家在大廈對開的街道等候，門外一度現排隊人龍，截止報到後陸續放行上樓。據現場直擊，約超過40拾客報到。

英皇國際副主席楊政龍表示，澄天累收逾500票，昨天首日以抽籤形式公開

發售85伙標準分層戶，市場反應非常熱烈，準買家出席率相當理想，用家佔九成，其餘一成為投資者，亦不乏外來專才出席。截至上午11時，不足1小時已有超過30伙獲揀選。

市場消息指，澄天全日售出31伙，佔85伙的36%。

施政報告宣布減辣至今不足兩周，效應尚需時浮現，以致兩個新盤銷情較為慢熱。上述兩盤以價單形式共推出297伙，全日售91伙，佔總數30%；連同其他在售新盤貨尾，一手市場昨日共賣97伙，包括太古地產（01972）旗下灣仔星街EIGHT STAR STREET，22樓A室傳連裝修以4600萬元售出，實用面積913方呎，呎價50383元。

本月一手成交料增至1300宗

中原地产亞區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，施政報告減辣後第二個周末新盤市況熱鬧，市場反應攸關未來，兩盤共推近300伙，是自8月以來最旺的一個周末，相信本月一手成交量可達1300宗，創8個月新高。

他指出，樓市踏入「融雪」初期，回復需時，料市場仍以一手樓為主，發展商維持低價開盤，以追回過去3個月的成交量，二手交投亦位處轉角位，減價盤方可獲承接，但整體氣氛持續向好，先量後價，料年底前樓價可回升，全年樓價有望倒升2至3%。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，施政報告過後，市場觀望氣氛陸續減退，發展商推盤步伐亦有明顯加快，視乎大型新盤推售情況，預計11月一手成交量有望錄得1000至1500宗水平。

澄天買家心聲

女星許靖韻：買一房自住

英皇女星「小背心」許靖韻表示，澄天單位非常實用，以約550萬元購入一房，考慮用作自住。她認為現時香港樓價仍偏高，自己要更努力工作賺錢來供樓。

她透露，今次是入生中第二次置業，於2017年首次入市，當時以400多萬元購入英皇旗下長沙灣喜遇一房作投資之用。



啟德海灣體貼安排 買家享米芝蓮美食

嘉華國際（00173）牽頭發展的啟德海灣昨日展開首輪銷售，發展商十分體貼，特別為買家安排榮獲2022年米芝蓮指南推介的餐廳「悅」，烹調星級龍蝦到會，當中包括多款美食，有龍蝦、牛扒及黑毛豬等，為買家送上五星級盛宴，在場人士隨便享用，傳媒及地產代理也照顧到。

粵菜品牌「悅」由中菜大師歐陽松松領軍，以手工粵菜為根底，同時敢於創新，取集團旗下各餐廳品牌之長，將各國食材及烹調手法融會貫通，展現粵菜精粹。「悅」於2021年開業，2022年獲香港澳門米芝蓮指南推介。



▲啟德海灣為買家安排龍蝦、牛扒及黑毛豬等美食。

粉嶺名都兩房蝕讓 不足400萬有交易

【低價成交】二手低價蝕讓成交不絕。粉嶺名都兩房戶失守400萬關，最新成交價399萬元，創近年新低，原業主持貨3年賬面蝕61萬元。

利嘉閣地產分行首席聯席董事黃嘉偉表示，粉嶺名都7座低層H室，實用面積369方呎，兩房兩廳，買家為家庭上車客，認為單位間隔四正，內附精緻裝修，即與業主洽商議價。業主原開價488萬元，最終減至399萬元成交，實用呎價約10813元。據悉，原業主於2020年以460萬元買入單位，持貨至今面虧損61萬元，期內賬值13%。

兩後一房租1.43萬 回報2.9厘

美聯物業元朗分行區域經理霍安輝表示，元朗兩後一伙後連錄租賃交收，單位為中層D室，實用面積362方呎，一房設計，原先以1.45萬元放租，獲區內內容議價200元，以1.43萬元承租，實用呎租39.5元。資料顯示，業主於2023年以約597.42萬元購入單位，租金回報2.9厘。

穩增長政策發力 A股本月料反彈

【大公報訊】記者倪巍晨上海報導：得益於市場情緒改善，A股三大指數全周分別升0.43%、0.85%和1.98%，齊齊連漲兩周。分析稱，A股窄幅「震盪市」已持續較長時間，在中美經貿關係回暖預期升溫，上市公司第三季盈利改善，以及近期穩增長政策進一步加碼背景下，A股短期有望迎來有效反彈。

申萬宏源策略首席分析師傅靜濤稱，A股持續較長時間處於窄幅震盪，由於市場已臨近「波動率再次放大」的窗口期，需要重點研究宏觀層面的重大變化。「短期至少有兩大變化，強化了中國經濟階段性改善的預期。」傅靜濤分析，第三季中國經濟內生改善環境中，特別國債仍持續發力穩增長，此前市場對於「經濟好，政策就不刺激」的憂慮被證偽。另一方面，美國「去庫存」已告一段落，其消費需求和進口增速的剪刀差或繼續收窄，未來中國出口增速將迎來階段性改善，疊加中美關係回暖預期的升溫，中國出口增速回升的預期將更高。此外，近期人民幣匯率貶值壓力的舒緩，有利於中國刺激空間的進一步打開，並為明年A股提供更多看點。

市盈率吸引 估值迎修復

中金公司研究部首席國內策略分析師李求索留意到，得益於第三季經濟增長的邊際回暖，以及工業生產者出廠價格指數（PPI）等指標的環比回穩，上季A股淨利潤按年上升1.2%，「A股盈利底已基本明確」。從估值看，滬深300指數近10年市盈率分位數已低於20%，創業板指市盈率也跌至歷史最低；與此同時，電力設備、醫藥生物、食品飲料等板塊的估值水平平均回落至近10年低位。他判

斷，近期市場一系列積極變化將對投資者情緒帶來改善，並提振市場風險偏好，預計前期跌幅較大、風險得到更多釋放的行業，有望迎來估值修復。

記者留意到，第三季公募基金操作較第二季明顯變化。第三季公募加倉幅度最大的三個板塊分別為白酒、電子、銀行，倉位分別較二季度上升1.6、0.9和0.5個百分點。與之對應的是，第二季度被公募加倉幅度最大的通訊設備、計算機應用兩大板塊，上季卻被分別減倉1.4和0.7個百分點。

「從公募操作情況看，其投資風格已開始偏向防禦。」瑞銀證券中國股票策略分析師孟磊提醒，截至第三季末，公募基金在創業板的配置比例與超配比例，已連跌三季，但對主板的配置比例卻升至60%以上，為2021年第二季以來首次。具體看，食品飲料、銀行、家用電器等防禦性板塊被公募加倉，生物醫藥板塊也被公募連續六季加倉，惟受數字經濟與人工智能等主題熱度的退坡，公募開始減倉TMT



（科技、媒體及通訊）板塊。

科技電訊醫藥板塊看俏

展望本月，中金公司的策略報告稱，當前穩增長相關政策仍積極發力，A股中前期跌幅較大、估值處相對低位的成長行業有望成為市場的主線。本月建議超配半導體、電訊服務、創新藥、汽車、酒類，低配商貿零售、餐飲旅遊、城市燃氣、電商、環保與水務。

傅靜濤相信，A股短期可望反彈，建議尋找投資機會。具體而言，一是得益於中美關係預期改善的「出口鏈」方向，二是中國經濟預期階段性修復過程中的核心資產，三是明年有望迎來景氣反轉的醫藥生物。

至於外資參與度方面，孟磊表示，今年以來外資在A股的參與度，與整體宏觀經濟發展有較高關聯度。隨着印花稅減半、樓市「認房不認貸」、萬億元人民幣特別國債發行等政策落地，宏觀經濟數據已迎來企穩向好跡象，預計將吸引外資逐步回歸A股。

券商看好A股後市

申萬宏源	A股短期有效反彈可期，建議在樂觀方向上尋找投資機會
中金公司	穩增長政策繼續加碼，A股市場正顯現出積極變化
瑞銀證券	宏觀經濟數據向好，市場信心的恢復將吸引外資回歸A股

大公報記者倪巍晨整理

▲上市公司盈利改善，穩增長政策進一步加碼，本月A股有望向好。

財經分析

李靈修

周三（11月1日）國家金融監督管理總局正式發布了《商業銀行資本管理辦法》，也被業界稱之為「資本新規」。這一重磅文件將對內地銀行業經營和債市走勢產生重大的影響。資本新規將於2024年1月1日起正式實施，但對部分要求設置了過渡期，同時要求在2024年按新規舊規並行報送。

對於市場較為關心的房地產風險監管內容，資本新規正式稿相比徵求意見稿更加細化，且大幅降低了徵求意見稿要求的風險權重，旨在加強商業銀行對房地產領域的融資支持。

根據舊規《商業銀行資本管理辦法（試行）》，個人住房抵押貸款和商業房地產抵押貸款分別對應50%和100%的風險權重，中國個人住房抵押貸款的首付比例至少在20%以上，考慮到二套房首付比例較高的部分人選擇全款支付，疊加存量貸款餘額很多已經經歷了數年的還款，因此加權實際首付比例可能在50%以上。但根據正式稿的計算方法，中國上市銀行個人房貸RWA（全行風險加權資產）將減少2.84萬億元人民幣，使得商業銀行整體資本充足率至少上升20個基點。

此外，鑒於商業銀行對地方財政發力的承接作用明顯，導致地方政府債券在商業銀行債券投資規模中的配置比例較高。自10月以來，特殊再融資債發行已超萬億元人民幣，對銀行表內資金形成大量抽水，考慮到10月政治局會議已審議通過提前下達2024年地方政府債部分限額，資本新規將地方政府一般債的風險權重自20%下調至10%，能有效緩和商業銀行的資本佔用壓力。

長期來看，地方政府債的風險權重調整，將在不需求端引導未來商業銀行更積極地響應財政政策配置地方政府債券，而存量地方債所釋放的資本也將為商業銀行資產端提供更多流動性空間，更好地滿足中小微企業及居民的信貸融資需求，為社會面寬信用和經濟修復保駕護航。

內地資管新規 緩解銀行資本壓力