

減息 周期

本港銀行跟隨美國減息，市場預期年底前續會下調，預示正式開啟減息周期。不過，本港減息首3日樓市無太大反應，與今年2月全面撤辣的效果相距甚遠。

《大公報》綜合七名樓市分析師及地產代理為樓市把脈，普遍認為現時經濟仍疲弱，加上新盤潛在供應龐大，發展商必須平價清貨，二手受制新盤開價，短期樓價難望回升，只有寄望資金逐步回流樓市、交投量反彈的支撐下，年底前樓價可望喘定回穩，惟全年樓價仍下跌。

大公報記者 梁穎賢



▲減息周期下，供樓成本降低，有助吸引用家及投資者入市買樓。

專家對減息周期樓市看法

<p>仲量聯行 曾煥平</p> <p>發展商會加快推盤，訂價會較保守甚至低開，樓市壓力依然存在。</p>	<p>高力 李婉茵</p> <p>投資者在市場尋機遇，特別是被低估和位處核心區的優質資產。</p>	<p>萊坊 王兆麒</p> <p>年底前樓價低位反覆徘徊，全年樓價跌5%，最快明年始會回升。</p>
<p>中原地產 陳永傑</p> <p>樓價已由高位累跌近三成，不少市民趁減息物色筍盤。</p>	<p>美聯物業 布少明</p> <p>預計第四季住宅成交量上升，其中新盤成交有望達4700宗。</p>	<p>利嘉閣 廖偉強</p> <p>預期樓價短期變化不大，維持全年樓價下跌8%左右預測。</p>
<p>香港置業 馬泰陽</p> <p>新造按揭利率下跌，資金成本減低，有利用家及投資者入市。</p>		

專家把脈樓市 年底量價料回穩

減息刺激投資者回流 新盤市況勝二手

仲量聯行香港主席曾煥平表示，減息對市場是好消息，然而，息口只是影響樓市的其中一個因素，走勢尚受其他經濟因素所左右。現時本港經濟仍然疲弱，而發展商在減息的好消息下加快推盤，新盤訂價會較保守，甚至低開，樓市壓力依然存在，因此，該行維持今年樓價下跌的預測。

李婉茵：核心區優質資產看俏

有分析師認為，減息可刺激投資者尋覓優質資產。高力研究部主管李婉茵預測，2024年香港房地產市場投資總額超過300億元，明年有望升至370億元。減息周期下，有助刺激投資者在市場尋求機遇，特別是被低估和位處核心區的優質資產，同時也可能吸引國際資金回流。住宅方面，李婉茵認為，減息可刺激成交量回升，但市況仍然疲弱，該行維持全年樓價下跌5%至10%的預測。

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麒預期，第四季新盤市場表現勝二手樓市，部分發展商續提共

置業優惠及折扣等，變相降低買家入市門檻，吸引更多非住宅物業投資者重返地產市場，料年底前樓價低位反覆徘徊，全年樓價跌5%，最快明年始會回升。明年樓市基調將勝今年，惟礙於貨尾量仍然龐大，樓價缺乏大升條件，預計升幅約3%。

地產代理方面，中原地產亞太區副主席兼住宅部行政總裁陳永傑表示，樓價已由高位累跌近三成，不少市民趁減息物色筍盤，帶動睇樓活動回升。若本港銀行跟隨美國減息，加上供平過租效應，年底前樓價料見底回升。他觀察到，發展商近日加快推盤步伐，估計最少8個全新盤部署短期出籠，涉及逾2700伙。若新盤採取貼市價或低市價策略出貨，能刺激買家入市，10月一手成交量料達2000宗。

布少明料下季一手成交增八成

對於第四季住宅成交量，美聯物業住宅部行政總裁布少明持樂觀看法。他表示，現時本港樓價極具吸引力，「磚頭」價值有望重新抬頭，預

計第四季住宅成交量上升，其中新盤成交有望達4700宗，較本季估計約2600宗上升約八成。他相信，隨着本港按息回落，住宅回報率上升，將提升投資者入市意欲，帶動成交量上升及租轉買增加。惟樓價未會即時急彈，短期有望喘穩。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，隨着息口下調，供樓負擔減輕，並憧憬下月中旬的施政報告料續有刺激本港經濟的方案出台，可望鞏固市民置業的信心。他預期，10月二手交投可按月大升三成或以上，新盤成交料重超千宗水平。樓價走勢方面，預期發展商續貼市價開盤，樓價短期變化不大，維持全年樓價看跌8%左右。

減息之下，市民供樓負擔減輕。美聯集團行政總裁（住宅）暨香港置業行政總裁馬泰陽表示，新造按揭利率下跌，資金成本減低，加上撤辣後稅項開支大減，有利用家及投資者入市。減息周期下，相信市場對樓市信心轉強，料10月新盤成交有望挑戰2000宗水平，屆時將創7個月新高。



▲雷霆（左）及陳漢麟公布，The YOHO Hub II加推全新94伙。

元朗盤原價加推94伙 入場費686萬

新盤進展

減息後新盤反應理想。新鴻基地產（00016）元朗站上蓋The YOHO Hub II 收票踴躍，昨日加推第5號價單涉94伙，折實平均呎價14549元，與上張價單14338元僅相差1.5%，屬原價加推。另外，英皇國際（00163）旗下跑馬地ONE JARDINE'S LOOKOUT連日收得足額認購，昨錄1500參觀人次，擬短期加推單位應市。

全新項目，市場反應對後市帶來啟示作用。項目已獲滿額認購，截至昨午1時錄得1500人次參觀。

楊政龍父親即英皇主席楊受成，近年鮮見現樓賣樓場合，昨日下午突擊落場打氣，為在場同事帶來驚喜。示範單位為開放後首個周末，現場人頭湧湧，氣氛熾熱。

ONE JARDINE'S LOOKOUT首張價單涉及50伙，實用面積231至559方呎，扣除最高折扣10%，折實約415萬至1072萬元，折實呎價15888至20650元，折實平均呎價17904元。

宏安旺角項目再錄4捷訂

減息後多個新盤爭相出籠，不過個別入伙盤仍續錄捷訂。據一手銷售資訊網資料，宏安地產（01243）旗下旺角Larchwood再錄得4宗捷訂，共涉樓價逾2166萬元。該批單位原本於2022年至今年售出，每戶成交價介乎460.2萬至572.9萬元。該盤於一周多連環錄得16宗取消交易個案，共涉樓價逾9089萬元。

英皇跑馬地盤收票足額

另一方面，減息後首個開價盤跑馬地ONE JARDINE'S LOOKOUT市場反應不俗。英皇國際副主席楊政龍表示，該盤為啟動減息後首個推出市場的

買家低撈 居屋欣明苑390萬易手

二手市況

二手交投未因減息轉旺，淡靜之下，有買家趁機撈底。美聯物業高級分區營業經理林健偉表示，將軍澳居屋欣明苑A座高層3室，實用面積401方呎，兩房間隔，原叫價399萬元放售，

放盤約半個月，獲客人睇樓3次，終落實以自由市場價390萬元成交，實用呎價9726元。

資料顯示，原業主2022年9月以自由市場價492萬元購入，持貨兩年，轉手賬面虧蝕102萬元或近21%。

鮑威爾能做好預期管理嗎？

財經分析

復盤美國聯儲局本輪減息進程，減幅預期由0.25厘變為0.5厘尤顯突兀。在進入靜默期（Blackout Period）之前，聯儲局成員的表態均十分謹慎，僅有少數人給出減息0.25厘的信號，但其後《華爾街日報》與《金融時報》等外媒釋放出大幅減息的信號，並最終由議息會議坐實。表面上看是聯儲局「順應」外界呼聲做出決策，但實質上是主席鮑威爾「默許」了市場對減息0.5厘的炒作。

聯儲理事對減息幅度分歧

事實上，近期披露的數據並不支持大幅減息的必要性。不僅8月核心通脹出現反彈，而且零售數據大超预期，服務業PMI（採購經理指數）亦保持擴張。在這次議息會議的投票環節中，聯儲局理事鮑曼極為罕見地投出了反對票，這也是2005年以來首次出現聯儲局理事反對FOMC決定的情況。這說明直到最後一刻，聯儲局內部對於減息幅度仍然存在明顯分歧。

在新聞發布會上，鮑威爾表示，如果在7月會議前拿到非農數據報告，很可能當時就會開啟減息。言下之意，9月份減息0.5厘，部分是對7月未能減息的「補償」。但這個邏輯也存在漏洞，因為鮑威爾完全可以在7月非農數據出爐後，在公開場合表達9月追加減息幅度的態度，這才是正確的預

期管理手法，而非如現在這般、通過「靜默期爆料」的方式暗渡陳倉。

鮑威爾的市場誤判早有前科，2021年他就曾拋出「通脹暫時論」，結果被經濟數據無情打臉，最後不得不激進加息抑制通脹。今次鮑威爾主導大幅減息，看上去更像是臨時起意，或是受到非經濟因素的影響。

筆者曾多次撰文指出，決策信譽是聯儲局的生命線，這與其承擔的雙重身份有關。聯儲局一方面是維護秩序、維護秩序的公共機構，另一方面也是資金雄厚的市場主體。這就好比在牌桌上，你既是荷官（規則制定人）、又是最大玩家（市場交易者），還是賭場業主（鑄幣壟斷方），必須通過專業人設的打造，促使玩家形成穩定預期，才能讓牌局持續玩下去。

如今鮑威爾的貨幣政策取態飄忽，即便資本市場經歷短暫歡愉，誰又知道未來是否會遭到反噬呢？

港商：柬埔寨力吸外資 把握合作機遇

【大公報訊】受惠於低廉的勞動和土地成本，以及營商環境不斷改善，近年柬埔寨吸引許多外商落戶。

東埔寨廣東（中國）商會榮譽會長蔡卓思（圖）表示，東埔寨的投資環境相對開放，當地政府積極吸引外資，提供了一系列的投資優惠政策，如稅收減免、土地租賃優惠等，又與許多國家和地區簽訂自由貿易協定，令該國成為東盟最具吸引力的國家之一。他相信，東埔寨的農產品加工業、旅遊業、服裝加工業、電子、汽車配件、資訊科技與通訊產業、綠色能源產業與教育培訓等將大有可為，港商應把握機遇。談及東埔寨的優勢，蔡卓思接受



《大公報》訪問時表示，東埔寨擁有龐大的年輕人口，勞動成本較低，惟素質和技能水準要進一步提高，故在設廠前需要培訓員工。

設廠前先評估基建

他又指出，東埔寨基建不斷改善，但在一些地區仍存在不足。例如電力供應不穩定、交通擁堵等問題，可能會影響企業的生產運作。在設廠前需要對當地的基礎設施進行充分評估，並做好相應的準備。另外，想投資順利，必須遵守當地法規，包括：投資法規、勞動法規、稅務法規等，建議與當地的律師、會計師等專業服務機構合作，確保企業的合規運作。

他指出，隨着東埔寨基建的改善和城市進程的加速，香港建築和房地產企業可參與東埔寨的住宅、商業和工業項目的開發，且該國需要大量的基礎建設，如道路、橋樑、港口和能源設施等，香港的工程和建築公司可參與相關專案的設計、建造和管理。同時，目前東埔寨旅遊業發展迅速，需要更多的飯店、度假村和旅遊設施，香港酒店和旅遊企業可考慮在東埔寨投資或合作開發旅遊項目。

港可提供數碼解決方案

至於創科上，蔡卓思認為，香港具有相關優勢，東埔寨也積極推動數碼轉型，香港的科技企業可以與東埔寨的企業合作，提供技術解決方案和創新服務。

財經 Cafe

陳浩濂寄語會計學生 重誠信與持續學習

【大公報訊】財經事務及庫務局副局長陳浩濂昨日出席香港會計師公會專業資格課程優異同學嘉許及獎學金頒授典禮時表示，會計專業是市場經濟體系的「基礎設施」和國際商業的通用語言，其發展對於香港作為國際金融中心的未來至為關鍵。



▲財經事務及庫務局副局長陳浩濂（中）表示，誠信是會計專業取得大眾信任和尊重的基礎。

在活動中，陳浩濂給予學生兩條寄語。第一，誠信是專業會計師最重要的基礎；第二，專業資格課程並不是學習旅程的終點，而是持續學習的起點，只有不斷學習，才能以最新的資訊及技術應付不斷發展和轉變的經濟。