

一手猛推盤 二手急剎車

中原十大屋苑周末僅錄10成交 按周大跌61.5%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)放寬按揭和減息效應下樓市持續好轉，然而近日多個新盤開售，以及新盤加推等，攤薄二手市場購買力。據中原統計的十大屋苑周末成交量，過去兩日(11月2、3日)市場共錄得10宗成交，較之前一個周末跌61.5%，為公佈放寬按揭樓價上限後首次錄得下跌，其中新界區三大屋苑均未有錄得成交。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，過去一星期新界兩大全新盤合共推出超過900個單位，凍結二手購買力。加上近期多個屋苑成交加快，消耗大量量盤，現時各主要屋苑的入場價調升，買家或轉向二線屋苑覓盤，致使成交速度放慢。

美聯物業統計十大屋苑共錄得約11宗買賣成交，較上周末亦下跌約57.7%，但仍然連續3周維持雙位數水平。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，受新物業放寬首置上車按揭成數帶動，樓市氣氛顯著回升，上周末本地銀行跟隨美國減息，刺激市場購買力持續湧現，多個全新盤銷情熾熱。

業主叫價企硬有礙成交

然而，新盤熱賣吸納市場的主流客源，二手早前成交急增盤源亦火速消化，部分業主開價強硬，令不少客源轉投新盤。但是綜觀指標屋苑睇樓活動仍活躍，可見市民入市意慾仍然高企，只待業主降低叫價即會重投二手市場，故該行仍看好後市成交。

利嘉閣過去周末十大指標屋苑錄得10宗成交，較上周末急挫15宗或60%。總裁廖偉強指出，由於近期發展商積極推盤，市場焦點轉移到一手市場，部分的購買力被搶佔及消耗，導致二手客源減少。加上施政報告公佈後二手買賣交投急增，帶動整

體二手樓價明顯回升，個別業主則睇好後市而反價，調升幅度也不小，都直接影響買家入市決定。同時驅使一些不急于即時居住的買家流向一手市場，他們選擇建築期付款方式購買新盤，稍後再申請已放寬的按揭保險計劃。

新盤周末錄170宗買賣

香港置業統計十大屋苑於周末合共錄得7宗成交，比上周末減少5宗，按周下跌42%，跌穿雙位數。港置行政總裁李志成稱，大型新盤將陸續登場凍結部分二手購買力，但受利好因素帶動，預計短期內一二手樓市氣氛仍暢旺。

至於一手市場方面，新盤過去周末共錄得170宗成交，當中大部分屬中國海外發展的大埔天鑽，項目於周六推出382伙，當中以價單方式發售259伙，餘下123伙則以招標方式出售，消息指最終售出102伙。

十大屋苑周末成交

代理行	成交量	按周變幅
中原地產	10宗	↓61.5%
美聯物業	11宗	↓57.7%
利嘉閣地產	10宗	↓60.0%
香港置業	7宗	↓42.0%

製表：香港文匯報記者 顏倫樂



港府放寬按揭和減息效應下樓市持續向旺，多個新盤趁機開售或大手加推，而二手樓業主叫價企硬，促使市場目光聚焦一手市場。十大屋苑周末成交量明顯下跌。

明翹匯加推279伙 個別提價7%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府放寬九成按揭門檻，加上銀行減息因素刺激，發展商對市場信心上升。佳明集團旗下青衣明翹匯於上周五首輪375伙售罄後，連日進行加推，繼周六加推138伙後，昨日宣佈再加推141個單位，兩輪加推合共279伙。由於銷情理想，發展商新一輪加推中，個別單位較首張價單加價約7%。

明翹匯於剛過去周六及周日接連加推，周六加推138個單位後，扣除最高21%折扣後，折實平均呎價16,468元，昨日再加推141伙，折實平均呎價16,468元。最新兩輪加推合共279伙，面積由299方呎至586方呎不等，平均呎價16,991元。

值得注意的是，個別單位較首批有明顯加幅。好像最新一張5號價單的2座2樓E室為例，面積417方呎，價單售價772.4萬元。而高一層的2座3樓E室出現在首張價單(10月24日公佈)內，面積相同，當時價單售價719.9萬元，換言之相隔1個多星期，項目推出單位前後加幅高達7%，出現低層貴過高層的情況。

192伙折實價低於800萬

發展商特別提到，新加推單位中，折實後800萬元以下單位有192個，佔加推單位的69%。根據政府最新措施，800萬



青衣明翹匯周末連日加推279伙。

貨尾大單位重上1300

另一邊廂，由於最近新盤市場集中銷售中小型單位，導致大單位銷售受影響，貨尾單位急升。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，2017年至2019

年落成的D類、E類新盤貨尾(實用面積約1,076方呎或以上)按季升254個，推高9月份DE類貨尾單位最新錄得1,323個，相隔8個月後再度重上1,300個水平。

細額上車盤仍然受用家追捧，2017年至2019年落成A類新盤貨尾(實用面積約430方呎或以下)按季減60個，現時貨尾單位1,162個。而2017年至2019年落成單位，整體貨尾單位按季增171個，現有貨尾單位4,867個。

消委會擬檢視買樓冷靜期

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新盤近期成交量急增，再有聲音關注置業人士權益。根據現時一手樓條例，臨時買賣合約訂金為樓價的5%，買家簽約後5日內，若不落大訂便會被「殺訂」，即會被沒收訂金。消委會主席林定國昨日出席電台節目時表示，明白坊間對5日的買樓冷靜期長短有意見，冷靜期延長至14日不太可能，但會方持開放態度檢視，但由於延長冷靜期有機會令殺訂個案增加，消委會要平衡多個因素。

建議檢討放債人條例

他指，一手樓條例的問題過往已存在很多爭議，現時售樓程序已算是跨出一大步，例如限制銷售手法、售樓說明書及報價單內容等。林定國又指，現時香港的借貸文化下，借錢不再只是應急，反而出現借錢消費的不



林定國 資料圖片

良情況，社會需要正視這個問題，建議檢討放債人條例，由獨立機構處理放債人活動。

外圍造好 港股料企穩二萬七

港股ADR上周五表現

股份	ADR收報(港元)	較港股變化(%)
匯控(0005)	59.67	+0.11
中移動(0941)	64.41	+0.26
中海油(0883)	12.04	+0.63
中石化(0386)	4.52	+0.13
聯通(0762)	7.77	-0.08
國壽(2628)	20.58	+0.14
中石油(0857)	3.83	+0.64
騰訊(0700)	321.99	+0.12
友邦(1299)	80.20	+0.89
建行(0939)	6.36	-0.01

製表：周紹基

香港文匯報訊(記者 周紹基)美國最新的就業數據勝預期，加上中美兩國代表再通電話，就貿易問題有原則共識，刺激美股造好，標指及納指更創出歷史新高。分析師指出，好消息令市場的風險胃納增加，促使投資者更敢於冒險投資於股市等資產，短線有利股市表現。在美國上市的港股預託證券(ADR)也企穩，預計今日可望高開60點至27,160點。

美銀財富管理投資策略師Jeff Kravetz認為，美國就業數據有驚喜，尤其是8月及9月的數據亦向上修訂，這將促使投資者更放心及敢於冒險。

葉尚志：關鍵位睇27400

第一上海首席策略師葉尚志指出，恒指終於站上了27,000點水平，創出1個半月新高，使得初步支持位從26,200點，輕微上移至26,500點，後市能否進一步升穿27,400點阻力位，是接下來的觀察重點。他過去曾多次表示，從今年4月高位30,280點延伸下來的下降軌阻力，正正是27,400點左右。此外，港股9月份高位與250天牛熊線，同樣都大約位於27,370點，故此，27,400點可視作恒指的重要阻力位，要升穿這關口後，港股才可望有突破。

除了美國經濟數據較預期好之外，資金

流入A股也將會成為後市的憧憬因素。10月份從滬、深股通淨流入的資金，達到了321億元人民幣，加上MSCI將於11月作第三階段增納A股的行動，估計外資流入的速度將再次加快。

銳升證券聯合創辦人及首席執行官鄧聲興亦指出，美國數據較預期好，投資者將轉移關注本周中國公佈的多項經濟數據，包括10月新增人民幣貸款、出口數據，以及消費者物價指數等。他相信，由於港股已經上破27,000點大關，大市氣氛有望改善，估計若內地經濟數據不太差的話，恒指短期可以於26,800至27,500點區間上落。

鄧聲興：留意阿里抽水

不過，他特別提醒，據外電報道阿里巴巴計劃在11月底或12月初，在香港集資上市，預計集資額介乎100億至150億美元，有機會抽走短期資金，料會令市場「缺水」，影響大市的上升動力。

阿里巴巴剛在美國公佈業績，次季收入

大增42%，遠勝市場預期。同為內地新經濟股巨頭的騰訊(0700)，次季收入按年只增長21%，網絡廣告收入只增16%。鄧聲興指出，在此消彼長下，阿里巴巴在市值上，已經跑贏騰訊，一旦阿里在港上市，對騰訊的影響最大，由於騰訊是港股最重磅股份之一，相信連恒指的表現也會受影響。

葉尚志認為，相對於其他板塊，5G題材股相信會有較強表現，例如中通(0532)及京信(2342)，上周錄得頗佳的漲幅，有利板塊的輪動，並提振了市場的氣氛。

內銀股表現還看貨幣政策

恒生銀行投資顧問服務主管 梁君群



近月內銀股表現回升，板塊從8月底回升約一成，跑贏大市。近日，內地銀行已公佈了第3季度業績，表現未有重大驚喜。雖然盈利按年增長較上半年略為加快，且高於市場預期，但這主要由銀行控制撥備增長速度及交易性收益大幅增加所帶動。而內銀兩個主要盈利來源，淨利息收入及淨手續費收入增速則出現放緩跡象。

行業近年積極去風險

內地經濟增速放慢，市場擔憂企業不良貸款的風險上升。不過，過去兩年，內地銀行積極去風險，將高風險行業(如：房地產及製造業)的貸款比重降低，所以今年行業的不良貸款比率仍然保持穩定。第3季，大型銀行的不良貸款比率甚至進一步下降，顯示資產質素已較以往增強。另外，早年內銀已加大處置不良貸款力度及作出更多的貸款撥備。不良貸款覆蓋比率顯著由2016年底的176%，提高至今年6月底的191%。第3季大型內銀的不良貸款覆蓋比率更進一步攀升，可見他們正為應

對未來經濟放緩風險作出準備。

LPR下降影響明年浮現

相反，內地已實施每個月發佈貸款市場報價利率(LPR)機制，人行於8月及9月引導利率下降，希望減輕企業融資壓力。在存款利率不變的情況下，LPR下降對內銀淨息差造成一定壓力。然而，由於今年以LPR定價的新增貸款佔總貸款存量的比例並不高，因此近期LPR下降對今年內銀淨息差的影響暫時未見，但預料影響或將於明年逐漸浮現。若明年LPR繼續下降，淨利息收入增長或將面對較大考驗。

如前所述，內銀早年已加大撥備來應對經濟風險，筆者相信板塊未來或保持低盈利增長。加上市場對板塊的預期偏低，所以今年行業的不良貸款比率仍然保持穩定。第3季，大型銀行的不良貸款比率甚至進一步下降，顯示資產質素已較以往增強。另外，早年內銀已加大處置不良貸款力度及作出更多的貸款撥備。不良貸款覆蓋比率顯著由2016年底的176%，提高至今年6月底的191%。第3季大型內銀的不良貸款覆蓋比率更進一步攀升，可見他們正為應

(以上資料只供參考，並不構成任何投資建議)