

# 本港住宅樓價持續轉勢向上？

張宏業 特許測計師、中國房地產估價師

上週四，中美貿易談判終於有突破。中國商務部在新聞發佈會上表示，中美雙方同意隨協議進展分階段取消加徵關稅。受言論刺激，香港股市和人民幣繼續走高，正是中美貿易戰終於露出年多來的曙光，全球和中國經濟應會「觸底回升」，香港經濟也面向反彈局面。

種種跡象也透視香港住宅樓價最近跌中轉穩，一二手樓市成交量上升，實全賴特區政府的放寬樓按比率。

新按保計劃是把九成按揭樓價上限，由400萬元拉升至800萬元，適用有固定入息但缺乏高首付的首置人士自住物業，而八成上限則由600萬元放寬至1,000萬元，須為自住住宅，包括換樓自住，兩者必須是現樓樓契上會形式。

## 放寬按揭 有得也有失

放寬按揭對準買家有得也有失。當然立刻

幫助降低上車首期，但是也會使月供款相對增多，而使家庭總收入月入條件大幅增多。明顯地主要受惠是還款能力及信貸狀況較好的首置人士。對樓換樓的樓價上限放寬，正有助重新構建換樓階梯，保持自住人士仍然繼續上車可能性，中長期地豪宅樓價有支援功用。在月供增加以外，加按揭保費支出應該包含於總樓按支出中。其實總體結果是較容易上車，但是需要負擔較高昂的月供款和按揭費支出。特區政府只是兩害取其輕的，高按揭成數會使首置上車者承受較高風險，但幫助她們容易上車。這批自願上車人士不應埋怨政府，因為應該每項投資都是投資者自行負責，無財政能力的不能勉強。

## 發展商積極部署第四季

此項政策宣布後，二手樓價應聲反彈，成交量有所提振。原來不是得益者的一手樓盤單位隨後接上升，二手成交卻急跌。主要

原因是業主有所大幅反價膠着了二手成交量，發展商乘時以低於同區樓價和推出新優惠開售一手樓盤和剩餘貨尾單位。如筆者早前預計，一些中小型和內房股開發商採用「狠狠劈價、大大優惠」方法，努力搶佔一手市場。為扭轉局面，發展商為資金不足的首置者度身訂造多種付款方法，如增加建築期付優惠、代繳全部或部分印花稅，甚至推出先住後付，首數年固定利息後再補加，方便準業主不同財務安排。現貨樓驚現短期小陽春後，新盤又爆發小陽春，吸引大中小發展商積極部署第四季悉力推盤。

根據本地報章於10月初的統計，施政報告勢刺激一手樓季度供應量，本季可推約8,235伙，主要供應地是將軍澳/西貢、何文田/九龍塘/啟德、深水埗/大角咀和元朗/天水圍。

上風，二手樓格回復受制於同區一手開售水位，一手單位仍然保持現有的加大的市場交易比例。既然市場已確定整體住宅樓價已止跌回穩，焦點已移向小陽春能否繼續？量價會否再提振上升？

## 上車必須量力而為

目前困擾本地經濟有幾大因素，不外是中美貿易戰、中國經濟增長度及社會暴力示威。前兩者有着正面關係。隨着中美貿易談判近月取得突破，可望短期簽署首階級協議，有助緩減本地經濟放緩影響。暴力示威似乎短期無平息跡象，又加本月底區議會選舉的政治震盪，今年內社會運動可否停止仍是未知之數。

本地經濟全年負增長幾成定局，衰退的影響快浮現。目前仍健康的失業率可能急升，部分供樓人士恐將面對斷供危機，不利樓市氣氛。今番經濟衰退有多長多深，目前難以預料。決

定上車的首置人士必須量力而為，保守地計算供樓能力，採用最高又可負擔的按揭成數，備用多些現金面對未來的經濟風險。

特區政府運用政策去創造一二手樓市的小陽春，無疑是幫助首置人士較容易上車，但是準業主必須以保守態度計算按揭成數、總月供款和各類雜費包括按揭款支出，才可安心上車。注意任何投資都是自身承受投資風險，不應「輸打贏要」，未來投資失利時去埋怨政府。

未來香港住宅樓價仍然持續上升是視乎中美貿易談判最終達成協議內容、中國經濟可否回復高增長率、香港社會運動可否短期平復種種因素。目前還未能準確預料，待明朗化後才可考量對住宅樓價具體影響。

題為編者所擬。本版文章，為作者之個人意見，不代表本報立場。

# 貿談樂觀財報佳 美股再創新高

百家觀點

涂國彬 永豐金融資產管理董事總經理

“ 美股從今年以來的表現樂觀。去年聖誕假期後市場情緒改善，風險資產獲得支持，美股從低位反彈，三大指數更是在11月初再創出歷史新高。

10月初，美國製造業數據疲弱，引發投資者對經濟前景的擔憂，美聯儲降息預期升溫，VIX突破20水平，美股在短短幾日內就快速回落。隨後中美貿易談判和脫歐協議有樂觀進展，帶動美股反彈。尤其是雖然APEC被迫取消，但中美仍積極尋找協議的地點，更報道雙方同意分階段取消關稅，給美股帶來支持。加上美股大部分企業已經公佈財報，不少都有好於市場預期的表現，這對於市場來說無疑是利好。11月7日，道指創歷史新高至27,774.67，標普高見3,097.77，納指高見8,483.155。

## 貿談仍存有變數

誰也沒想到，美國總統特朗普再次引起市場擔憂，他否認了取消關稅的消息，這令貿易談判的前景不明。加上彭博可能參加總統大選，他絕對是可以和特朗普一戰的候選人，他的出現或令整個貿易談判又

有新的變數。不過美國股市在11月8日沒有出現太大的回落，仍保持在高位。

對於後市來說，除了留意剩下一部分業績報告的表現，貿易談判仍是一大重點。周內特朗普會發表講話，看是否又有對貿易談判的新表態，或令市場情緒波動，影響到其他各類資產價格。

## 留意鮑威爾演講

此外，有關貨幣政策，需要留意鮑威爾演講，不過他還將維持上個月議息會議的態度，美聯儲料暫沒有減息或加息而是關注經濟數據表現再來衡量。

美元原本表現強勁，並未受到之前連續兩次的減息影響。但隨着對經濟增長和再減息擔憂加深，美匯指數很快回吐漲幅，10月經歷了較大幅度的調整。好在從11月開始，擔憂情緒回落，美匯指數轉頭上漲，現在已經升穿200、100和50日線，11月8日高見98.404，最終周漲1.15%至98.353。一周的時間就修復了一半10月的



■ 美股近期走勢向好，三大股指更是在11月初再創出歷史新高。對於後市來說，中美貿易談判仍是一大重點。

跌幅，短線美匯指數有望延續近期有力的反彈。隨著美元轉強，非美貨幣沽壓增加，比如歐元就連挫五個交易日。

## 美債息持續反彈

作為全球基準的10年期美債收益率原本維持在下行趨勢中，今年內選一度 and 3個月期和2年期美債收益率出現倒掛，被視作經濟衰退風險的指標之一。

隨着市場情緒改善，10年期美債收益率從低位反彈，重拾50和100日線，在11月能夠繼續升勢，11月8日單日再漲1.27%，周內累積逾一成的漲幅，朝2.0%一線上攻。雖然目前仍在弱市中，但下行空間已經暫時有限。而且不僅是美債，包括歐洲和日本的債券收益率都有上漲的趨勢。（筆者為證監會持牌人士，並無持有上述股份）



■ 不少實體店亦貼上「雙十一」打折促銷廣告。

受惠於中國消費持續增長，如果今年雙11銷售額創新高，亦不令人意外。數碼化令消費較以往更方便及有效率，有助帶動

多年來，中國的消費模式一直不斷變化。隨着產品種類，如娛樂服務和房地產項目及品牌數目增加，雙11的銷售範圍

# 雙11購物節 中國消費持續增長

馬磊 富達國際基金經理

消費成為中國經濟的重要部分。而互聯網和手機支付的迅速發展及滲透率上升，則為電子商貿帶來更多商機。此外，整合網上和實體店分銷渠道的零售業務模式亦進一步優化購物體驗。

不斷擴大。一方面，快速城市化推動消費需求增長；另一方面，現時消費者正紛紛尋求產品和服務升級。因此，今年雙11增加了許多中高端和優質產品。同時，隨着中國消費者對本土文化及身份認同感增強，他們亦傾向選擇個別本地品牌和產品。

## 整條消費鏈同樣受惠

此外，雙11購物節不僅受惠零售業，亦為消費鏈的各行業帶來強勁需求。以物流業為例，隨着訂單數量增加，預計包裹

處理需求亦將創歷史新高，而採用自動化和機械化倉庫則令客戶訂單處理更精簡、高效和準確。此外，由於受創新帶動，中國境內流動性有所提高，現時包裹運送效率亦顯著提升。

現時的雙11購物節不僅限於中國本土市場，還透過各類促銷活動吸引數以百萬計海外消費者參與。潛在客戶增加雖然可帶來更多商機，但亦令商業競爭日趨激烈。隨着市場持續整固，預計部分大型網上商戶將主導市場。長遠來看，他們亦有望成為中國消費增長的主要受惠者。

# 中國能源進口強勁金屬進口減弱

Reuters Staff 路透專欄作者

中國主要大宗商品的進口情況開始出現分歧，其中能源進口強勁，而工業金屬進口則減弱。這可能反映出了中美貿易爭端的某些影響。

中國海關11月8日公佈，10月份原油進口較去年同期增長11.5%，達到創紀錄的1,072萬桶/日。中國是全球最大的原油進口國，其需求不減，部分反映了新煉廠投產、較小的獨立煉廠的需求以及成品油出口增加。

## 中國原油需求增幅強勁

原油進口增加，也可能是因為商業存儲和戰略存儲的不斷增加。今年1至10月，中國的原油進口量為906萬桶/日，比去年同期的824萬桶/日增加了82萬桶/日。這意味着，按照國際能源署(IEA)對今年全球原油需求僅增加100萬桶/日的估計來看，中國在全球需求預估增幅中所佔比重超過80%。

管道天然氣和液化天然氣(LNG)進口量在10月降至652萬噸，較9月減少20.6%，較去年同期下滑10.6%。然而，今年1-10月的進口量仍然增長了7.9%，而且10月的下滑可能大部分歸因於江蘇如東進口終端自9月底以來關閉。如東是中國三大天然氣進口終端之一，這裡每年的LNG進口能力為650萬噸，預計11月期間就能恢復全面運營。

中國能源進口的第三個重要種類煤炭在10月的進口量也較前月下滑。10月共有2,569萬噸煤炭到港，較9月的3,029萬噸下滑了15.2%。但10月進口比去年同期增加11.3%，今年前10個月進口同比增加9.6%，達2.7624億噸。今年前10個月的進口規模僅略低於2018年全年的2.812億噸，意味着中國可能無法達成將今年進口規模限制在去年水平的非正式目標。11月和12月海關清關可能收緊，限制煤炭進口，但即便如此，值得注意的是，進口下降也將是政策

造成的，而不是因為需求疲軟。

## 金屬進口減但難言疲弱

與能源進口旺盛形成鮮明對比的是，中國對工業金屬的胃口則更為克制，但並不像中美貿易爭端導致出口減緩和經濟增長趨弱所預示的那麼疲弱。10月未鍛造銅進口較前月下降3.1%至43.1萬噸，但較去年同期增加1.9%。10月銅礦石和銅精礦進口較9月的158萬噸成長21.1%至191萬噸，並較去年同期成長22%。澳新銀行分析師表示，整體而言，以隱含銅為基礎，10月進口較9月減少5%。今年1-10月則上升4.4%。

10月鐵礦石進口較9月減少6.5%，但較去年同期上升5.1%。以9,286萬噸來看，10月鐵礦石進口還稱不上疲弱，但也遠遠比不上近幾年的強勁表現。今年1-10月鐵礦石進口較去年同期下滑1.6%，反映出第二大出口國巴西1月潰壩事件導致礦場關閉，造成



■ 內地上月能源進口強勁，當月原油進口較去年同期增長11.5%，達到創紀錄的1,072萬桶/日。

供應大幅減少，而最大出口國澳洲3月颶風亦衝擊供應。再把大宗商品進口數據放在經濟環境中看，顯示主要靠內需支持的能源行

業大致強勁；同時依賴國內和出口行業的工業金屬則有點走軟，但遠遠沒到稱之為疲弱的程度。