

二零二四年十月二十二日

经济触角

光银国际研究团队评论

简述

香港 2024 年施政报告上周发布，提出多项利好楼市政策，有助续带动市场气氛。上周末（19 日、20 日）新房成交火热，二手楼盘也出现复苏迹象。自中央于 9 月 24 日推出一揽子政策以来，环球投资者对我国经济前景预期改观，A 股及港股市场交投活跃，加上全球步入减息周期，香港银行于 9 月 20 日下调最优惠利率亦有利香港房地产市场。整体而言，香港房地产市场可望持续回稳，价量可望齐升。

新房方面，施政报告发布后成交量激增。香港上周末开卖的两个铁路楼盘销售畅旺。19 日共录近 440 宗一手楼成交；而施政报告公布 4 天以来（截至 10 月 20 日），共录 550 宗一手楼成交；截至 20 日，本月暂录 2100 宗成交，远超上月的 720 宗，增幅近 2 倍。二手房方面，市场出现复苏迹象。中原地产统计，在刚过去的周末十大屋苑录得 14 宗成交，按周上升约 55.6%，创 5 周新高。至于按十五大屋苑计算，周末两天计录得约 18 宗，按周增加约 50%。

各指数亦反映出楼市止跌回稳。中原城市领先指数 CCL 最新报 136.31 点，按周升 0.15%。美联信心指数最新报 60.5 点，按周升 2.5%，连升 3 星期。楼价方面，美联楼价指数最新报 127.28 点，按周微升 0.04%，楼价走势趋稳。最新楼价指数除了进一步反映降息后楼市表现外，亦初步反映中央推出措施提振经济的效果。

陈惠杰
高级分析师
Dominic.chan@cebi.com.hk
(852) 2916-9631

香港房地产市场持续回稳

香港 2024 年施政报告上周发布，提出多项利好楼市政策，有助续带动市场气氛。上周末（19 日、20 日）新房成交火热，二手楼盘也出现复苏迹象。自中央于 9 月 24 日推出一揽子政策以来，环球投资者对我国经济前景预期改观，A 股及港股市场交投活跃，加上全球步入减息周期，香港银行于 9 月 20 日下调最优惠利率亦有利香港房地产市场。整体而言，香港房地产市场可望持续回稳，价量可望齐升。

新房成交量持续增加。香港上周末开卖的两个新房销售畅旺，周末录得超过 503 宗成交，按周增长 36%。10 月 19 日，黄竹坑 Blue Coast II 首轮推售 256 伙，开卖前收约 8,000 宗登记认购，超额逾 30 倍，开卖当天大量准买家于售楼处排队等候，19 日售出 191 伙，约 75%。周日提价加推第 4 号价单，涉及 76 个单位，折实平均尺价约 22,052 港元，较上张价单上调约百分之 2。另一边，启德天玺·天第三轮推售 215 伙，市传到黄昏时段售罄，19 日当晚加推新一张价单共 98 伙，折实平均实用尺价约 23,960 元，部分单位加价约百分之 2 至 6。总体来看，10 月 19 日共录近 440 宗一手楼成交；而施政报告公布 4 天以来（截至 10 月 20 日），共录 550 宗一手楼成交；截至 10 月 20 日，本月暂录 2,100 宗成交，远超上月的 720 宗，增幅近 2 倍。

二手房市场出现复苏迹象。最新施政报告宣布，所有住宅物业，不论物业价值及是否自用，按揭成数上限统一调整至 7 成，供款与入息比率上限一律调整为五成，至于非住宅物业，有关按揭成数上限及供款与入息比率上限亦会调整至同样水平；优化《新资本投资者入境计划》，容许投资移民购入 5,000 万元以上豪宅。新政发布后，物业交投活跃度得到大幅改善，新盘成为楼市焦点。中原地产统计，在刚过去的周末十大屋苑录得 14 宗成交，按周上升约 55.6%，创 5 周新高。至于按十五大屋苑计算，周末两天计录得约 18 宗，按周增加约 50%。其中天水围嘉湖山庄录得 5 宗成交，创近 7 个月以来的周末新高。

各指数亦反映出楼市止跌回稳。中原城市领先指数 CCL 最新报 136.31 点，按周升 0.15%。美联信心指数最新报 60.5 点，按周升 2.5%，连升 3 星期。目前信心指数高于平均值，若指数进一步上升并维持于平均值水平之上，楼价将有望止跌回升。楼价方面，美联楼价指数最新报

127.28 点，按周微升 0.04%，香港置业楼价指数，21 日报 127.3，前两周皆为 127.2，楼价走势趋稳。最新楼价指数除了进一步反映降息后楼市表现外，亦初步反映中央推出措施提振经济的效果。

总体来看，自施政报告公布以来，香港楼市一手盘成交量快速上升，同时二手盘也表现出趋稳恢复态势。现时楼价于低位徘徊，美联储减息、中央出台多项新政支撑楼市等因素为楼市注入动力，助楼价止跌回稳，刺激整体物业交投气氛。随着减息周期开始，利好政策作用料逐渐增强。

权益披露

分析员保证

分析员，陈惠杰(香港证监会中央编号：APP609)作为本研究报告全部撰写人，谨此证明有关就研究报告中提及的所有公司及/或该公司所发行的证券所做出的观点，均属分析员之个人意见。分析员亦在此证明，就研究报告内所做出的推荐或个人观点，分析员并无直接或间接地收取任何补偿。此外，分析员及分析员之关联人士并没有持有研究报告内所推介股份的任何权益，并且没有担任研究报告内曾提及的上市法团的高级工作人员。

免责声明

该报告只为客户使用，并只在适用法律允许的情况下分发。本研究报告并不牵涉具体用户的投资目标，财务状况和特殊要求。该等信息不得被视为购买或出售所述证券的要约或要约邀请。我等并不保证该等信息的全部或部分可靠，准确，完整。该报告不应代替投资人自己的投资判断。文中分析建立于大量的假设基础上，我等并不承诺通知阁下该报告中的任何信息或观点的变动，以及由于使用不同的假设和标准，造成的与其它分析机构的意见相反或不一致。分析员(们)负责报告的准备，为市场信息采集、整合或诠释，或会与交易、销售和其它机构人员接触。光银国际资本有限公司不负责文中信息的更新。光银国际资本有限公司对某一或某些公司内部部门的信息进行控制，阻止内部流动或者进入其它部门及附属机构。负责此研究报告的分析员的薪酬完全由研究部或高层管理者(不包括投资银行)决定。分析员薪酬不取决于投行的收入，但或会与光银国际资本有限公司的整体收入(包括投行和销售部)有关。报告中所述证券未必适合在其它司法管辖区销售或某些投资人。文中所述的投资价格和价值、收益可能会有波动，历史表现不是未来表现的必然指示。外币汇率可能对所述证券的价格、价值或收益产生负面影响。如需投资建议、交易执行或其它咨询，请您联系当地销售代表。光银国际资本有限公司或任何其附属机构、总监、员工和代理，都不为阁下因依赖该等信息所遭受的任何损失而承担责任。进一步的信息可应要求而提供。

版权所有 2023 年光银国际资本有限公司

该材料的任何部分未经光银国际资本有限公司的书面许可不得复印、影印、复制或以任何其他形式分发；

办公地址：香港，干诺道中1号，友邦金融中心22楼，光银国际资本有限公司

电话：(852) 2916 9600