

# 利淡消化 港股本季料走穩

港股第三季表現不濟，全季跌逾千點，恒指在季尾更跌至年內低位17,352點水平，踏入第四季，分析師仍認為，利好因素仍存在並將逐步浮現，包括美國因明年大選，息口有望見頂，中美關係亦有望略為回暖，以及內地經濟或復甦在望等，對港股均有支持作用。

◆香港文匯報記者 周紹基

## 恒指今年首三季表現



## 港股第四季利好因素

- ◆美國將踏入大選年，美息有望見頂
- ◆中美關係有望略為回暖
- ◆內地經濟數據回升，經濟復甦現曙光
- ◆多隻重磅科技股業績理想
- ◆港股市盈率僅約9倍，估值吸引

製表：香港文匯報記者 周紹基

◆有分析指港股本季可望出現較大型的反彈。  
資料圖片

港股近期成交偏低，顯示投資者對港股信心不足，但英皇資本財富管理方案研究總監陳錦興卻認為，從內地最新經濟數據來看，宏觀政策的成效逐漸顯現，預期內地經濟一旦確認復甦，將有助港股見底回升。他指出，第四季港股會走向穩定，主要因大部分利淡消息已經消化，而正面因素亦將顯現，當中包括內地第三季落實多項寬鬆貨幣政策，以及撙節措施。另一個值得關注的是特區政府成立的「支持資本市場工作小組」，有機會向政府建議下調股票印花稅，如果有關政策獲落實，對股市肯定有刺激作用。

## 內地經濟復甦利港股回升

整個走勢上，陳錦興料港股在第四季初期仍牛皮

偏弱，至年底則有較強反彈，除因內地經濟復甦外，近期中美成立經濟領域工作組，反映雙方有意穩定經濟關係，中美緊張關係有望緩和，支持港股市況。加上粉飾櫥窗因素，陳錦興預期，第四季恒指可望上19,000點，下方支持為16,800點。

## 受惠業績 龍頭科技股看好

他建議投資者在本季可略為進取，吸納具利好支持及股價具韌性的優質股，博大市轉勢，故他建議跟進龍頭科技股，因為當市場情緒好轉，科技股會率先反彈。由於多隻重磅科技股業績理想，料可成為板塊推動力，他推薦騰訊，指其基本面不俗，遊戲業務增長良好，相信可獲資金青睞。而阿里巴巴則需看「雙11」前後的銷情，若銷情理想對其股價

將有積極影響。

陳錦興又指，鑑於內地經濟復甦的預期，用電量應會回升，勢將有利電力股及資源股，故看好昆侖及潤燃，料兩者有頗大的潛在上升空間，而潤燃的收入結構廣及工商業及住宅，相信可更直接地得益於內地經濟改善。

## 港股本季或現較大幅度反彈

資深股評家陳永陸亦表示，如果內地刺激經濟政策在本季可見成效，疊加美國利率短期見頂，資金可能由美元體系流出，回流新興市場，港股本季可望受惠，在今季出現較大型的反彈，但恒指能否於年底前，重回二萬點水平，則要更多的利好因素。

## 分析：港股本季料「先低後高」

香港文匯報訊（記者 周紹基）市場雖然普遍認為第四季港股市場會有利好消息出現，但同時提醒投資者注意風險，主要因內地房地產市場存在變數，影響仍大，經濟短期內料難以一下子扭轉。最近公布的內地9月官方製造業採購經理指數恢復擴張，為6個月以來首次。但野村經濟學家警告，內地復甦速度不算迅速，只要房地產市場未能真正復甦，又沒有更多政策支持的話，經濟增長勢頭可能會再度受阻。市場人士更預計，內地今年內還有需要再次減息降準。財新智庫高級經濟學家王喆稱，內地宏觀經濟已

顯示企穩跡象，但經濟復甦基礎尚不穩固，目前內地內需不足、外部不確定性因素多，以及就業市場壓力較大，都影響了內地的復甦步伐。

## 「挖黃金」或需待年底

第一上海首席策略師葉尚志認為，港股本季料會「先低後高」，建議投資者在第四季初不要太過進取，考慮好好把握目前港股仍在探底的走勢，部署年底前「挖黃金」的機會。

葉尚志指出，「港股通」在國慶長假期休市，10

月9日才重開。在缺乏「北水」下，大市成交量料繼續萎縮，短期上衝動力不足。在大市成交量未見回升下，估計港股暫時難以擺脫向下尋底格局。但他建議，投資者在操作上可以先備好現金，並預先擬妥入市名單，當港股在今季出現「終極一跌」後「撈底」，所獲的利潤仍會相當可觀。

他建議投資者可於18,000點以下逢低吸納港交所、騰訊、中海油、中移動、聯想、比亞迪、藥明、李寧、海底撈、思摩爾及百度等股份。

高盛的分析團隊在最近一份報告中表示，房地產行業是目前內地經濟面臨的最大挑戰，預計內地今年將可實現5%的經濟增長目標，而房地產的表現將左右大局。

## 上月內地電動車交付量大增

香港文匯報訊（記者 曾業俊）多家中國內地電動汽車製造商公布9月新車交付數據，全部錄得正增長。比亞迪股份公布，9月份新能源汽車產量279,848輛，按年增加36.6%；新能源汽車銷量共計287,454輛，增加42.8%。其中，海外銷售共計28,039輛。

首9個月，新能源汽車產量211.27萬輛，新能源汽車銷量207.96萬輛，分別增加77.3%及76.2%。

蔚來9月交付汽車15,641輛，按年增長43.8%。第三季度則交付55,432輛，按年增長75.4%。截至9月止，累計交付量達399,549輛。

## 理想汽車交付量創新高

理想汽車9月份共計交付新車36,060輛，按年增長212.7%，創單月交付量新高。

截至9月止的第三季度，累計交付量105,108輛，按年增長296.3%，今年至今累計交付量已達244,225輛。

## 小鵬汽車交付量8連升

小鵬汽車公布，9月份交付15,310輛汽車，按月增長12%，按年增長81%，連續8個月保持強勁增長；其中小鵬G6交付量達8,132台，累計交付量達19,381台。第三季度累計交付量達40,008台，按季增長72%。



◆理想汽車第三季新車交付量飆升近三倍。資料圖片

# 大行傳收緊港住宅估價 狠劈半成

香港文匯報訊（記者 黎梓田）在市場氣氛不佳、經濟未完全復甦以及加息因素影響下，香港樓市交投淡靜，市傳有大型銀行下調住宅物業估價，幅度起碼有5%。以上種種負面因素持續發酵，加上銀行近日收緊按揭優惠，影響買家入市意慾，二手放盤業主不得不向現實低頭，不惜虧讓將物業大幅劈價沽出。其中，沙田翠湖花園3房單位累積減價287萬元（港元，下同），減幅超過三成，最後以633萬沽出，呎價跌穿1萬元。

整體二手交投放緩，個別業主大幅調整叫價吸引買家。世紀21奇豐物業袁麗詩表示，新近錄得沙田翠湖花園成交，單位為F座低層7室，面積661方呎，屬3房間隔，坐向南望園景，單位放盤1年，原叫價920萬元，最後累積減價287萬元，獲買家以633萬元承接，減幅達31.2%，呎價僅9,576元。據了解，原業主於2019年10月購入上址，當時作價640萬元買入，持貨4年至今沽售，賬面虧損7萬元，單位期內跌1%。

## 沙田第一城失守「4球」

此外，藍籌屋苑之一的沙田第一城亦跌穿「4球」。美聯物業黃錦瀚表示，日前有投資客以377.8萬元吸納沙田第一城一個284呎呎筍盤，個案來自43座中層B室單位，2房間隔，折合呎價13,303元。

其他地區方面，祥益地產執行董事盤嘉茵表示，屯門單棟式物業「置樂三寶」入場門檻較低，成為不少用家的上車之選。日前錄得一宗麗寶大廈的成交個案，成交單位為高層G室，面積248方呎，1房間隔，獲外區首置客垂青，在自行參考銀行估價後有感售價比估價低，遂決定以268萬元「即看即



◆沙田第一城跌穿「4球」，有投資客以377.8萬港元吸納一伙2房單位。資料圖片

買」上址作自住之用，呎價為10,806元，屬稍低市場價成交。

祥益地產黃慶德表示，日前屯門新屯門中心錄得一宗區內首置客的買賣成交個案，所錄成交單位為5座高層C室，面積462方呎，屬兩房間隔，原業主放盤僅8日便獲區內首置客垂青。原業主調整價格，累積減價達62萬，減幅13.8%，上述買家有感單位價格吸引，遂決定以388萬元購入上址自住，呎價為8,398元，屬市價。

## 美孚移民盤實虧150萬

美孚新邨也錄得移民盤虧讓買賣。香港置業吳志

輝表示，美孚新邨三期百老匯街52號中層C室，面積853方呎，屬於套三房開隔，望內街景。

據悉單位業主已移民，於4月以1,028萬元放盤，因想盡快賣樓而持續減價，累積減價208萬元（約20%），由同區客以820萬元買入，呎價9,613元。

原業主於2016年2月以838萬購入，是次成交賬面虧18萬元，如計入當日釐印費、裝修費及買賣使費，更需虧約150萬元左右。

數間大銀行對該單位估價約940萬元，成交價比銀行估價低約14%。吳志輝透露，目前整體銀行估價較上月下調大約3%。

## 專家：準備多些錢防「借不足」

香港文匯報訊（記者 黎梓田）經絡按揭轉介首席副總裁曹德明最新表示，隨着樓市持續向下調整，二手放盤業主叫價反覆偏軟，而銀行估價亦開始有回落跡象，買家要小心銀行估價調整後「借唔足錢」，最好事先向銀行查詢估價事宜。他也提醒，如果要借高成數按揭買樓，涉及香港按揭公司（HKMC）的話，則估價會以按揭公司所得估價為準。

## 借500萬 最好有50萬現金

曹德明稱，以目前息口水平來看，最理想入市按揭成數為七成或以下，最起碼把按揭保險費用省去，也最好手上留點資金以備不時之需或額外開支。他舉例，借500萬元最好有50萬元現金在手，當然情況沒有這麼理想，但最少應有15萬至25萬元現金在手。

早前政府因應時機，有序地放寬首置人士樓花按揭成數上限，曹德明相信能帶動樓花市場回穩，對樓按市場有正面支持作用。他指，建期付款需要在物業落成後才可上會，由於簽約與成交的日子較長，當臨近上會時，樓市有顯著下跌，買家申請按揭時便有機會遇上估價不足的情況。而現時樓花按揭成數上限放寬後，想鎖定現時樓價的樓花買家，建議可選用即供付款方式，即時上會申請高成數按揭，避免日後遇上估價不足的問題。