

市場環球概覽

11 / 03 / 2024





國家 / 地區	指數	最新	升跌	升跌(%)
本地	恆生指數	▲16,353.39	+123.61	+0.76%
	國企指數	▲5,656.72	+42.89	+0.76%
內地	上證A股指數	▲3,193.09	+19.49	+0.61%
	上證B股指數	▲265.57	+1.37	+0.52%
	綜合指數	▲2,661.70	+2.97	+0.11%
	深證A指	▲1,798.82	+19.14	+1.08%
	深證B指	▲1,069.31	+0.12	+0.01%
美國	道瓊斯	▼38,722.69	-68.66	-0.18%
	納斯達克 	▼16,085.11	-188.27	-1.16%
	標準普爾500	▼5,123.69	-33.67	-0.65%
歐洲	德國DAX	▼17,814.51	-28.34	-0.16%
	巴黎CAC	▲8,028.01	+11.79	+0.15%
	富時100	▼7,659.74	-32.72	-0.43%
亞太區	日經平均	▲39,688.94	+90.23	+0.23%
	南韓綜合	▲2,680.35	+32.73	+1.24%
	台灣加權	▲19,785.32	+91.80	+0.47%
	曼谷SET	▲1,386.42	+14.26	+1.04%
	吉隆坡綜合	▲1,539.86	+4.03	+0.26%
	海峽時報	▲3,147.09	+13.31	+0.42%
	澳洲普通股	▲8,107.50	+80.80	+1.01%













撤辣後一二手皆旺 中原十大屋苑本周末錄37宗成交 創逾3年新高 | 二手市況



am730

2024年3月10日 週日 下午7:16



樓市全面撤辣後的第2個周末，中原十大屋苑成交量重上30多宗水平，創逾3年來同期新高。(資料圖片)

中原地產十大屋苑本周末錄得37宗成交，按周再升48%，成交量創逾3年新高，新界區成交佔比達62%，當中沙田第一城錄得10宗買賣，屬屋苑接近4年來同期最旺。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，樓市撤辣後第2個周末，十大屋苑成交量重上30多宗水平，創逾3年來同期新高，對上高位為2021年2月中的周末，錄37宗成交，而撤辣令樓市重回正軌，換樓鏈亦隨之啟動，不少買家怕遲買會貴，入市決定明顯加快；一手市場方面不足10天已錄超過1,500宗成交，本月一及二手市場皆旺。

海怡半島、新都城零成交

港島區3個指標屋苑中，太古城及康怡花園本周末分別錄得5宗及2宗成交，海怡半島則未錄成交。中原太古城東山閣資深區域營業董事趙鴻運表示，全面撤辣後，樓市即時重拾動力，一二手交投暢旺，太古城本周末連錄5宗，對比上周末錄4宗升一宗，而本月開局10日已錄得13宗，已超越上月全月錄11宗。至於九龍區4個指標屋苑，新都城零成交，其他3個屋苑錄1至4宗。中原地產黃埔第二分行分區營業經理袁顯岸表示，撤辣後整體交投氣氛向好，黃埔花園本周末錄得4宗買賣，較上星期升3宗，屋苑最新錄4期1座中層F室易手，實用面積647方呎，以848萬元沽出，折合實用呎價13,107元。

筲盤被大量消化 部分買家追價入市

新界區3大指標屋苑沙田第一城、嘉湖山莊及映灣園，本周末合共錄得23宗成交。中原地產天水圍副區域營業董事伍耀祖表示，全面撤辣後交投暢旺，市場上已消化大量筲盤，現時部分買家需要追價入市，其中嘉湖山莊本周末錄約9宗成交，較上周11宗回落約18.2%。新成交包括美湖居1座高層F室，實用面積441方呎，採兩房間隔，最新以400萬元易手，實用呎價9,070元。

沙田第一城兩房追價3萬沽

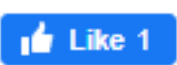
此外，中原地产沙田置富第一城分行資深分區營業經理陳迪豪表示，沙田第一城本周末錄約10宗成交，較上星期升6宗，分行剛促成45座中層B室易手，實用面積284方呎，屬兩房間隔，原先開價450萬元，其後減至445萬元，惟剛剛以448萬元易手，平均實用呎價15,775元。新買家為長線投資者，打算入市單位收租，原業主則於2013年以320萬元買入單位，持貨約11年，帳面獲利128萬元，升值40%。

中原十大屋苑周六、日成交量

地區	屋苑	周六、日成交量/ 按周升跌幅	平均實用呎價(元)/ 按周升跌幅
香港	太古城	5 (+25%)	15000(-6.6%)
	康怡花園	2 (無升跌)	13757 (+4%)
	海怡半島	0 (無升跌)	-
九龍	美孚新邨	2 (上周0成交)	10807(-)
	麗港城	1 (無升跌)	12573(+8%)
	黃埔花園	4 (+300%)	13111 (+12.7%)
	新都城	0 (上周2成交)	-
新界	沙田第一城	10 (+150%)	13500 (-24.5%)
	嘉湖山莊	9(-18.2%)	8560(-0.7%)
	映灣園	4(+300%)	10300 (-0.9%)
	合計	37 (+48%)	-



負擔比率跌至67% 何永賢：需鞏固對樓市信心



A+ A-



【明報專訊】政府在新一份《財政預算案》宣布全面「撒辣」後，一、二手交投都增加。房屋局長何永賢昨日出席商台節目《政經星期六》表示，近日樓市再次活躍起來，樂見到市民置業上有更多選擇，包括房委會居屋、房協、市建局的首置項目等，相信供應充足，樓價自然會有好的調整。被問到是否預計未來樓價會達至某個市民可負擔水平，她說過去持續處於一個較高的位置，即約七成多的水平，但在預算案宣布之前已回落至67%，因此需要鞏固大眾對樓市的信心。

何永賢表示，「置業負擔比率」根據機制計算，假設家庭借七成按揭，還款期是20年，何指假設未必能套入每個真實情況，因每個家庭按揭成數和還款年期都不同，但估算可以顯示一個趨勢，可見以往持續處於一個較高的位置，即七成多的水平，但比率已從上年第三季72%，下跌5個百分點至預算案前的67%（截至上年第四季）。因此認為需要鞏固市民對於樓市和房屋供應的信心，以及確保樓市處於穩定健康的狀態。

另外，房委會上周公布截至去年12月底一般申請者平均輪候上升0.2年至5.8年，長者一人申請者平均亦需輪候4年才可「上樓」。何永賢解釋，今季供應共5800個公屋單位，較上季多三分之一，但當中逾5000個、即九成屬收回的市區單位，由於輪候市區單位的隊伍平均長達6至7年，令整體輪候時間增加。何稱，輪候時間反彈部分與「精進建築」停工有關，料整體輪候時間會維持幾季，直至隨簡約公屋落成才回落。她又強調6年封頂目標不變，有信心公屋綜合輪候時間會在2026/27年度回落至4.5年。

未來過渡房屋方面，何永賢表示對市區單位數目難以有太多期待，始終新界土地供應量較多；她又指位於油塘的「光復」，是首個由工廈改建過渡性房屋項目，位置方便，預計明年初展開工程。

KOL話銀行拒摸貨按揭、炒家有得炒 但唔知最大鑊是勉強買樓的人

撰文：湯文亮

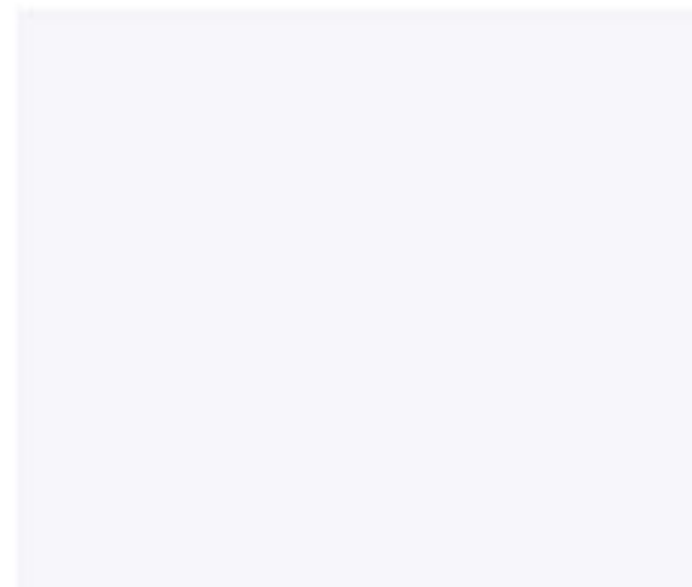
出版：2024-03-10 07:00 更新：2024-03-10 07:00



有KOL話，滙豐同其他銀行唔做摸貨按揭，炒家有得炒，連蝕讓都唔得，今次大鑊烏，不過KOL根本唔知道大鑊的不是炒家，而是勉強買樓的人。

星期二晚，滙豐突然宣布唔做摸貨按揭，及後仲多十幾間銀行跟隨，不少一向睇淡樓市KOL立刻跳出話今次炒家大鑊烏，如果唔可以將摸貨出售，想唔撻訂都唔得。

KOL唔係幾了解樓市，更加唔了解在樓市生存的炒家，銀行話唔做摸貨按揭根本是小題大做，而事實上根本冇人摸，又點會有摸貨生意可以做，原因是銀行幾十年前已經唔做炒家生意。當時並不是受到什麼法例所限，而是銀行家明知那人係炒樓，雖然申請按揭，亦只不過防範在成交前未能將所買的單位摸走，銀行辛辛苦苦批了按揭，到成交時那人話已經將物業摸走，銀行豈不是白做，試過一兩單，銀行根本唔接炒家生意，除非炒家願意最少做一年按揭，兼提早還款時會罰息，銀行才會考慮做炒家按揭。



熱門文章

[查看更多 >](#)

即使銀行願意做炒家按揭，炒家都會考慮成本太重唔做按揭，寧願用full paid買樓，在成交之後才賣，不但可以賣到較高價格，而且物業是不會定位為摸貨，銀行是不會拒絕做按揭。相信今日如果有人擺一個物業去滙豐做按揭，而物業又沒有按揭，滙豐唔會將物業定位為摸貨，按揭可以正常進行，所以，滙豐唔做摸貨按揭對炒家沒有影響。

不過，對一些做錯決定的人可能會有影響，不少人在買入一個物業之後才發覺是超出個人能力所限，以往有SSD，就必定要放棄，損失所有訂金，現在取消SSD，即是將逃生門打開，但滙豐等銀行唔做按揭，即使有買家願意接手亦無能為力，做錯決定的人仍然要損失所有訂金，或者，將物業轉售給一些可以full paid的買家，滙豐唔做摸貨按揭原意是打擊炒家，最後竟然益了炒家。所以話，即使係銀行家，都唔係太了解樓市。

【美息龍門陣】美聯儲唱減息 鷹鴿齊放（持續更新）



財金 18:48 2024/03/10

A+ A- Print

關注文章 儲存文章

分享: Facebook Weibo Email Link

“美聯儲3月17日議息，在此之前，聯儲局主席鮑威爾的國會證詞將成為息率前景的焦點，繼昨晚出席眾議院後,今晚還會出席參議院作證。

鮑威爾出席眾議院金融服務委員會作證會稱，美國今年有望減息，但又不急於啟動減息周期。言下之意是今年會減息，但操作並非持續性地減。因為持續或接連下調利率，就相當於減息周期啟動。

美國最新公布經濟數據（見附圖），反映經濟略有減慢，市場減息之風再起。從附圖可見,6月減息預期增至74.6%。

過去大半年，美國在減息的議題上，砸碎不少經濟學家、大行等預測，而**美聯儲官方最新的關鍵說詞如下：**

- 1.鷹態之言：在確信戰勝通脹前，聯儲局並不急於啟動減息周期。
- 2.披鴿實鷹：聯儲局今年有望減息，不過美國經濟和勞動力市場強勁，減息決定需要經過深思熟慮，不急於啟動減息周期。
- 3.減息時點：繼續以年內某個時點為主，強調減息決定需要經過深思熟慮。言今年某個時候開始，減少政策限制（減息）可能適當，但經濟前景存在不確定性，且通脹朝向2%目標，持續取得進展也不確定。
- 4.美聯儲投委員會：在更有信心通脹持續邁進2%目前，預計下調目標（利率）範圍並不合適。
- 5.經濟形勢：未有理由和證據美國在短期內會陷入經濟衰退，到目前為止，美國經濟仍穩步增長，勞工市場緊張、強勁依然，料美國經濟續穩步增長。

CME FEDWATCH TOOL - MEETING PROBABILITIES									
MEETING DATE	325-350	350-375	375-400	400-425	425-450	450-475	475-500	500-525	525-550
2024/3/20				0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.0%	96.0%
2024/5/1	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.8%	23.2%	75.9%
2024/6/12	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	15.4%	57.4%	26.6%
2024/7/31	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.4%	10.7%	44.1%	36.4%	8.5%
2024/9/18	0.0%	0.0%	0.0%	0.3%	9.0%	38.7%	37.7%	12.9%	1.4%
2024/11/7	0.0%	0.0%	0.2%	5.3%	26.1%	38.1%	23.5%	6.3%	0.6%
2024/12/18	0.0%	0.1%	4.1%	21.2%	35.3%	26.9%	10.3%	1.9%	0.1%
2025/1/29	0.1%	2.6%	14.7%	29.9%	30.1%	16.6%	5.1%	0.8%	0.1%
2025/3/19	1.6%	10.1%	24.1%	30.0%	21.7%	9.5%	2.4%	0.3%	0.0%

美國最新數據一覽

hket
香港經濟日報

美國1月貿易逆差674億美元，高於預期；

第4季非農生產力終值按季升3.2%，略高於預期；

期內單位勞工成本終值按季升0.4%，低於預期。

美國最新就業數據一

hket
香港經濟日報

美國上周首次申領失業救濟人數：
維持21.7萬，高於預期

對上一周連續申領失業救濟人數：
升至190.6萬，高於預期。

美國最新就業數據二

hket
香港經濟日報

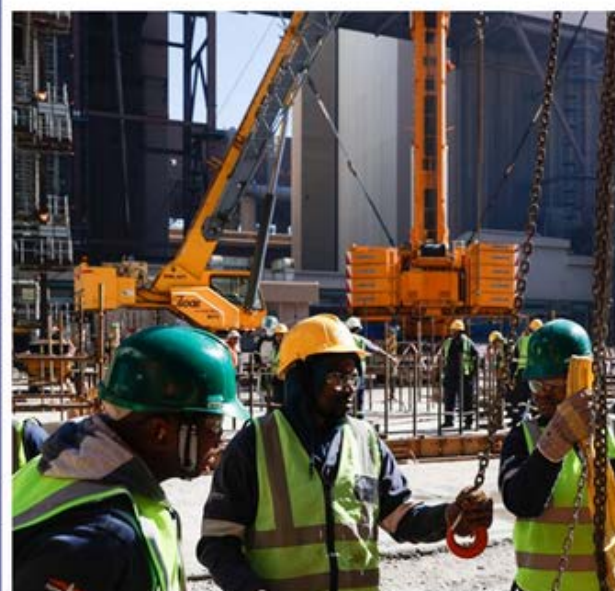
美國求職機構Challenger, Gray & Christmas
公布2月份企業裁員報告：

共裁員84,638人，按年升8.8%，按月升2.8%。

兩項數據顯示勞動力市場正放緩

美國2月非農數據

hket
香港經濟日報



美國2月非農就業人口
新增職位升至27.5萬，
高於預期的20萬，前值
大幅下修至22.9萬；失
業率上升3.9%。





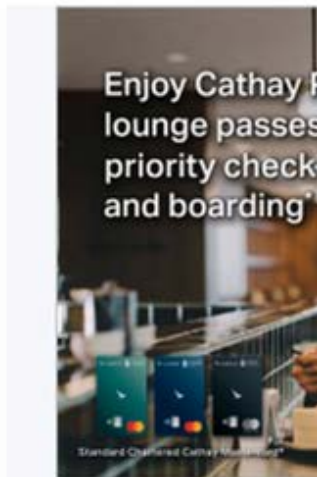
撰文：韋景全
出版：2024-03-10 19:15 更新：2024-03-10 21:17



「小天瑜」周天瑜2020年5月於瑪麗醫院接受手術期間因醫療事故變成植物人，去年12月底更開始出現心臟衰竭。天瑜爸爸上周四（7日）於網上更新女兒情況，稱小天瑜近兩日腸道無法蠕動，因此需暫停餵食，改為輸葡萄糖水。據了解，天瑜病情惡化，今日（10日）決定拔喉，傍晚離世，留給父母8年記憶。

現時8歲的天瑜於2018年患上惡性腫瘤橫紋肌肉瘤，2020年5月於瑪麗醫院進行腫瘤切除手術期間發生醫療事故，期間她心跳暫停。醫生為她剖腹排出積水，成功恢復呼吸和心跳。但因手術期間長時間缺氧，心跳停頓達52分鐘。事故導致天瑜腦部嚴重受損、手術後一度處於昏迷狀態，並成為植物人。

天瑜之後一直臥於病榻，只有眼睛和頭部能夠輕微轉動，不能活動，不能說話，周先生坦言「好似對住個公仔咁」。女兒之後稍有好轉或反應，他都會在網上分享，「天瑜醫療事故關注組」2022年11月曾發文表示，經歷了兩年半的留院治療後，天瑜終於可以回家。



熱門文章



天瑜爸爸上周四於網上更新女兒情況，稱小天瑜近兩日腸道無法蠕動，因此需暫停餵食，改為輸葡萄糖水。他又指，由於不能持續在相同部位抽血，但小天瑜身上可用位置已不多，目前抽血比較困難，院方將暫時停止抽血，以免造成痛楚。

他又交代個人抗癌進展，稱病情已明顯好轉，癌症指數已回到正常水平，籲女兒一同加油。

周先生這幾年來控訴醫院多項失誤，包括延誤為天瑜輸血達48分鐘，又批評醫院及醫管局一直以事件已進入法律程序拒作回應。周先生向醫管局民事索償，爭取局方交代事故細節，經歷近三年訴訟，雙方最終在去年10月達成和解協議。

去年12月他在社交網站表示，天瑜持續低血壓及心跳減慢，相信是心臟開始衰竭。他提到天瑜的生命可能正在倒數，與其繼續受苦，倒不如讓她舒舒服服地回到天鄉，相信並不是最壞的結局。



Q1 新聞



4.22管制即棄塑膠・專頁 | 禁膠的疑惑 走塑替代 品 最新資訊全集

4月22日起實施首階段管制即棄塑膠餐具和其他塑膠產品，禁止食肆提供或銷售9類即棄塑膠餐具，同時禁止市面銷售及供應棉花棒、膠牙鉗等即棄塑膠產品，為「走塑」做好準備，釋除「禁膠」疑惑，專頁不停更新緊貼環保新法。

紅Van興衰 | 搵食車「攤屍」陣地 寧棄兩萬月租 行內拆解真相

撰文：劉凱欣
出稿：2024-03-08 08:03 更新：2024-03-08 18:44



小巴牌價暴跌九成，兼釀棄供潮，消息令人嘩然之餘，亦引起市場關注，在經濟不景下，「搵食車」下場如何？《香港01》近日經調查發現，政府9個專為的士提供廉價季租的停車場，在平日繁忙時間，出現大量「殭屍的士」囤積霸佔奇景。有老行尊拆解，實情與近年牌價狂瀉大有關係。

另一邊廂，疫後雖然步向復常，惟大名鼎鼎的葵涌「旅巴墳場」，長泊旅巴數量卻未因此大幅減少，有業內人士亦透露，不少旅巴三年未動，日久失修，重返市面行走成本高昂，單單維修、驗車、購買車保等基本開支，已至少需要10萬，故令不少背負重債的旅巴公司卻步。

97 97 97 97

市值逾億「殭屍的士」 攻陷政府停車場

記者巡查發現，9個為的士提供泊車優惠、屬運輸署轄下的政府停車場，大批的士長期停泊，淪為「的士墳場」。其中天后停車場更是「重災區」，在二月一個平日下午5時許，接近放工繁忙時間，有22架持有效行車證的的士停泊在場內，疑似未有租出，佔其停車場內整體的士季租65個泊位約33%。在高層極少車流的7樓，有8架的士，三三兩兩並排停車，部分車身布滿灰塵，甚至車身油漆已剝落。

按粗略估計，該批的士車價連同牌價，市值已過億。上址停車場一名職員更透露，「呢個停車場，長期都有堆的士會泊喺度唔走架，得閒就郁下車，廢時咁覺眼界人話嘅。」當中其的確所言非虛，記者改日再於下午2時左右再巡查上址，發現的士數量更多，共有24架停泊於，大部分仍泊在原地，小部分則略有移動車位。

另外，政府轄下的葵芳停車場及筲箕灣停車場，亦有類似情況。當中葵芳停車場在平日上午返工時段，亦有近20架的士停泊於高樓層，聞風未動；筲箕灣停車場則約有9架，部分為同一車行所持有。

的士牌價腰斬 疑為托價營造缺市假象

在業界打滾逾30年、擁有中小型的士車行的老行尊大爆，上述情況頗為普遍。他更大數，多年前仍屬政府停車場的尖沙咀中間道停車場、油麻地政府停車場，已長期有「殭屍的士」囤積霸佔，原因是政府停車場每月的士停泊租金只需680元，且鄰近市區，調動方便，故十分搶手。「雖然有啲偏僻鄉郊地方，都會有啲爛地係『的士墳場』，但會日曬雨淋架車好易殘，加上抄牌密，抄兩張都已640蚊，倒不如泊政府停車場仲好喇。」

受累美國加息、經濟不景等因素，的士牌價雖然較旅遊巴及小巴牌「硬淨」，但較高位亦挫約一半，跌至近十年新低。該業內人士續指，的士牌價近年愈是下沉，「殭屍的士」囤積情況便愈加嚴重。「好簡單，因為車行要托價，繼續營造的士回報高、出租率高、短缺嘅氣氛。如果供過於求太嚴重，牌價咪會冧落去。」

然而，若的士長期停泊無法出租，的士失去車租收入，再加上要繳交保險、牌費、停車場租金支出等，每輛「殭屍的士」每月至少令車主損失2萬多元，何不租出？「車行唔會死錯人，係就係收少咗，但托住個市，令到車租同牌價唔好跌到咁低，條數又咪係返到。而且只要個市好，牌價閒閒咁又可以升返幾十萬，甚至過百萬。咁所以有啲租唔出嘅的士，情願變『殭屍的士』都唔會減租益人。」

AIA PORTFOLIO MGT CAPITAL GLOBAL



THANK YOU

CODY LEE
(JORDAN LAI TEAM)