

市場環球概覽

05 / 02 / 2024



PMDHK

your life consultancy
HEALTH • CAREER • WEALTH

全球指數

名稱	收市價	變化	% 變化	成交量	當日高/低點	52 週範圍	日圖表
恒生指數	15,533.56	0.00	0.00%	0	15,435.85 - 15,912.61	14,794.16 - 21,637.55	
國企指數	5,218.99	0.00	0.00%	0	5,176.80 - 5,349.00	4,943.24 - 7,315.73	
上證綜合指數	2,730.15	-40.59	-1.46%	3.968B	2,666.33 - 2,791.68	2,666.33 - 3,418.95	
深證成份指數	8,055.77	-184.71	-2.24%	1.594B	7,840.62 - 8,300.75	7,840.62 - 12,163.97	
滬深300指數	3,179.63	-38.08	-1.18%	195.94M	3,108.35 - 3,235.41	3,108.35 - 3,458.44	
日經平均指數	36,249.99	+91.97	+0.25%	0	36,220.75 - 36,452.62	26,632.92 - 36,984.51	
道瓊斯工業平均指數	38,654.42	+134.62	+0.35%	384.219M	38,336.57 - 38,783.62	31,429.82 - 38,783.62	
標普500指數	4,958.61	+52.42	+1.07%	2.792B	4,907.99 - 4,975.29	3,808.86 - 4,975.29	
納斯達克指數	15,628.95	+267.35	+1.74%	4.197B	15,366.78 - 15,664.21	10,982.80 - 15,664.21	



中原城市領先指數 CCL

中原城市領先指數 CCL

本週公佈

146.81

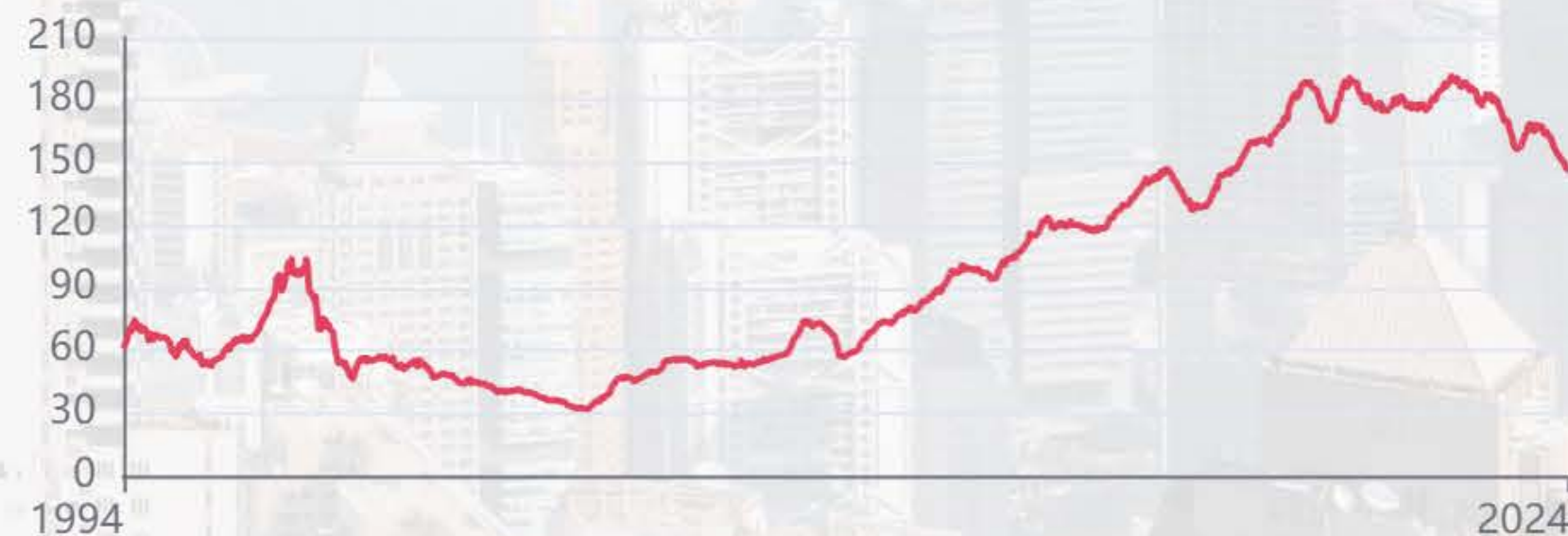
較上週

↑ 0.17%

較上月

↓ 0.27%

每週五公佈 – 最新2024/02/02公佈，反映2024/01/22至2024/01/28(預計簽署正式買賣合約時段)的二手私人住宅樓價。一般在簽署臨時買賣合約後14日內簽署正式買賣合約



1997年7月第1週指數為100點

[查詢過往數據](#)

中原城市領先指數 CCL

中原城市領先指數

各類型單位指數

中原城市(大型單位)領先指數

153.04

較上週
↑ 0.36%

較上月
↓ 0.16%

中原城市(中小型單位)領先指數

145.56

較上週
↑ 0.13%

較上月
↓ 0.29%

中原城市大型屋苑領先指數

146.71

較上週
↑ 0.13%

較上月
↓ 0.4%

中原城市分區領先指數 (只包括大型屋苑)

港島

145.68

較上週 ↓ 0.28%
較上月 ↑ 0.01%

九龍

144.14

較上週 ↑ 1.09%
較上月 ↑ 1.66%

新界(東)

158.92

較上週 ↑ 0.03%
較上月 ↓ 1.48%

新界(西)

134

較上週 ↓ 0.73%
較上月 ↓ 2.9%



金管局擬檢討按揭壓力測試



The infographic features a central circular graphic with a house, keys, and a calculator, labeled '信報' (Tin Po). It is surrounded by three text boxes detailing regulatory changes in 2022, 2023, and 2024. To the right, a photo of Andrew Tang, the Monetary Authority of Hong Kong's Chief Executive, is shown with his name and title.

2023年7月

- 放寬樓市逆周期宏觀審慎措施，是2009年引入相關措施以來首度放寬，其中包括調整自用物業按揭成數上限，樓價1500萬元或以下自用住宅，按揭成數最高為70%；非住宅物業按揭成數上限由五成提升至六成。

2024年2月

- 據了解，金管局有意就按揭貸款利率壓力測試措施進行檢討。

2022年9月

- 首次把物業按揭貸款利率壓力測試要求下調，由3厘降至2厘；借款人供款佔入息比率要求則無改變。

金管局近年樓按監管措施調整

金管局總裁
余偉文

(資料圖片)



本港樓市疲弱，坊間不時有聲音要求政府全面「撤辣」，亦有意見認為金管局可放寬目前的樓宇按揭貸款利率壓力測試。據了解，金管局擬就樓按貸款利率壓力測試的措施進行檢討。分析認為，若果金管局放寬樓按壓測，應同時考慮對非自用物業及第二個物業的供款佔入息比率（DSR）鬆綁，否則單是放寬壓測未必能夠帶來太顯著的效果。

政府去年《施政報告》提出撤銷部分樓市「辣招稅」，包括把額外印花稅（SSD）適用年期由3年縮短至2年、買家印花稅（BSD）和新住宅印花稅（NRSD，俗稱雙倍印花稅DSD）稅率減半至7.5%，以及向外來人才提供「先免後徵」機制，上周立法會三讀通過該樓市「減辣」措施的修訂條例草案。

會上有議員建議政府進一步「減辣」甚至「撤辣」，以重振本港樓市及經濟；亦有議員提倡金管局放寬樓按的壓力測試要求，以助激活用家市場，並希望金管局對銀行流動性的限制不宜過緊，令銀行有更多資本支持借貸。

分析指縱取消 刺激作用微

消息指出，金管局擬就樓按貸款利率的壓力測試措施進行檢討，包括壓測的利率是否維持為加2厘、壓測應用的供款比率，甚至其他措施如樓按比率等。

金管局發言人回應稱，局方不時檢視壓力測試的要求，例如在2022年9月考慮到當時的利率環境和按息走勢，以及按息過往長期平均水平，該局已把壓測假設按揭利率上升幅度的要求，由3厘降至2厘。該局會繼續密切監察市場環境變化，有需要時作出合適調整。

中原按揭董事總經理王美鳳指出，目前首置及自用物業借款人，必須符合DSR不超過50%，及壓測後不超越60%的要求，過去在超低息年代，借款人普遍按1厘多的息率來計算其DSR，而壓測利率曾高至3厘，因此壓測後計出來的DSR，相對其實際DSR差距較大；如今由於利率已上升不少，現時首置借款人計算DSR時，主要是按封頂息率計算，普遍為4.125厘，加上壓測利率已下調至2厘，壓測後的DSR與實際比率相差不遠，若當局取消壓測，對首置的借款人雖仍有些幫助，但作用已不大。

促降第二物業供款佔入息比

她認為，由於第二個物業或非自用物業借款人，目前實際及壓測後的DSR較首置人士低10個百分點（即實際DSR須不超過40%，壓測後DSR不超過50%），過去二套房及非自用物業按揭要求較緊，是因為樓市過熱，現時情況已改變。若當局取消壓測，應同時考慮將第二個物業或非自用物業按揭的DSR下調，與首置按揭要求看齊，才會有較大作用。

立法會議員陳振英則認為，放寬壓測應只適用於首置及自用物業，樓價下調讓有意組織新家庭及改善居住環境的家庭，計劃在能力可負擔範圍新購入或換購自住單位，惟壓測要求比較嚴格，放寬可激活用家市場。

另外，據了解，金管局亦擬檢討逆周期緩衝資本（CCYB）比率，該局發言人表示，金融管理專員一直定時於每季檢討香港適用的逆周期緩衝資本比率。而本地銀行的資本狀況及流動性風險比率均普遍遠高於最低監管規定，因當前的資本及流動性規定，並非限制信貸供應的因素。

【美斯失場】主辦方深夜聲明 對美斯及蘇亞雷斯未能上場極度失望



OFFICIAL STATEMENT FROM TATLER XFEST HONG KONG

Hong Kong, February 4, 2024: Tatler XFEST Hong Kong wishes to express our extreme disappointment regarding Lionel Messi and Luis Suárez's non-participation in Inter Miami CF's team today against Hong Kong team.

We, alongside all football fans who attended that match, had been eagerly anticipating Messi's and Suárez's participation and share in the disappointment felt by everyone watching. Despite some news reports, Tatler did not have any information about the non-participation of Messi or Suárez prior to kick off. Messi and Suárez were deemed unfit to play by their team's medical department, to everyone's, including ours, disappointment.

Tatler XFEST 香港嘉年華官方聲明

香港 · 2024年2月4日 — Tatler XFEST 香港嘉年華對美斯及蘇亞雷斯未有於今天「香港隊 對國際邁阿密 CF」賽事上場表示極度失望。

我們和所有觀看比賽的球迷一樣，一直熱切期待美斯和蘇亞雷斯的參與，並與所有香港球迷一樣對美斯和蘇亞雷斯缺陣這歷史性的賽事感到失望。儘管有報導指主辦方在開賽前已知悉情況，但 Tatler 並沒有得到任何關於美斯或蘇亞雷斯缺席比賽的消息。隊醫認定美斯和蘇亞雷斯不適合參加比賽，這讓包括我們在內的所有人都感到失望。



重金禮聘來港的美職聯球隊國際邁阿密，阿根廷球王美斯、烏拉圭神鋒蘇亞雷斯雙雙缺陣表演賽，引起球迷及港府不滿。賽事主辦方Tatler XFEST 香港嘉年華深夜發發表官方聲明，對美斯及蘇亞雷斯未有於今天「香港隊 對國際邁阿密 CF」賽事上場表示極度失望。

聲明說，盡管有報道指主辦方在開賽前已知悉情況，但 Tatler 並沒有得到任何關於美斯或蘇亞雷斯缺席比賽的消息，「隊醫認定美斯和蘇亞雷斯不適合參加比賽，這讓包括我們在內的所有人都感到失望。」



中美貿易戰 | 特朗普：若當選總統 將對中國商品徵收60%或更高關稅

- 特朗普指若當選總統，將對中國商品徵收60%或更高關稅
- 高盛指內地投資者擔憂特朗普獲勝對中國的影響
- 特朗普此前表示，若當選不會任命鮑威爾為聯儲局主席



特朗普（DONALD TRUMP）正準備競選今年美國總統。這名前美國總統表示若贏得選舉當選總統，將對中國商品徵收60%或更高關稅。除中國外，特朗普還表示將對所有美國進口商品徵收10%的全面關稅。特朗普的關稅策略，或升級他於總統任內時對中國徵收關稅所引發的中美貿易戰。

特朗普於任內開啟中美貿易戰

特朗普於2018年和2019對中國數千億美元商品徵收高達25%關稅，而中國亦對部分美國商品加徵關稅進行還擊。這場中美貿易戰持續了數年，擾亂全球貿易動態。

事實上，高盛表示除跌跌不休的股市、陷入困境的房地產市場和經濟外，至少還有一件事令內地投資者感到擔憂，那就是特朗普可能在11月總統大選中獲勝。高盛報告中指，當地投資者最常提出的問題包括，如果特朗普成為下一任美國總統，對中國會產生甚麼影響。

專家料人行不急降息 撈人幣宜等

人民銀行上月宣布在今日下調存款準備金率0.5個百分點後，中國10年期債息近日創紀錄新低，市場對減息的預期升溫。彭博資料顯示，上周五10年期債息收報2.429厘。銀行界人士分析，人行今季或下季有可能調降中期借貸便利（MLF）息率，但農曆新年前宣布「出手」機會不大，有意買人民幣的投資者，可待下季內地減息時機購入。

上海商業銀行研究部主管林俊泓亦相信，內地不急於短期內降MLF息，認為或要到4月。他表示，以內地的節奏，MLF減息一般相隔降準2至3個月才做。

林俊泓表示，由於春節假期長達7天，投資者或會在假期前數天沽出人民幣，待假後復市才重新買入，故人民幣在農曆新年前數天一般偏弱。他認為，內地下季才可能減息，但美息可能下半年始降，故人民幣下季有可能進一步轉弱。他認為，投資者可考慮待離岸人民幣兌美元下季或跌至7.25至7.3時購入，觀望美國及後減息，令人幣今年底有機會見6.95。



尖沙咀民辦夜市 連續4個周末舉行

政府近日推出「香港夜繽紛」望帶動夜經濟，為響應「香港夜繽紛」，有集團連同星光大道由昨日起一連四個周五及六晚，在尖沙咀文化海濱市集「星光夜市」。有商戶認為夜間市集人流不錯，而租金價格亦為可負擔水平。

現場有一定人流，在短短一小時已吸引逾百人到場，部分為港人，亦有遊客到場遊覽。而現場有售賣不同商品，例如台式飲品、紅酒、燒賣、香水等，而部分貨品價格比市場略高，但仍為可接受，例如20港元4粒燒賣。

有專門售賣香港名信片檔主恒仔指，自己第一次參加夜市，人流頗多，在開始營業數小時後，做成10單生意，對銷情滿意，以及對日後的營業額有信心，又認為租金價格合理。



美國減息 | 鮑威爾：今年減息是適當的 但不太可能在3月議息時對通脹「達到信心水平」

美國聯儲局主席鮑威爾（Jerome Powell）此前表示不太可能在3月減息。鮑威爾解畫表示，儲局官員希望看到更多經濟數據，以確保通脹可持續地回落到實現2%的目標，指不太可能在3月議息時對通脹「達到信心水平」。

鮑威爾：過早採取行動風險在於工作還沒有完成

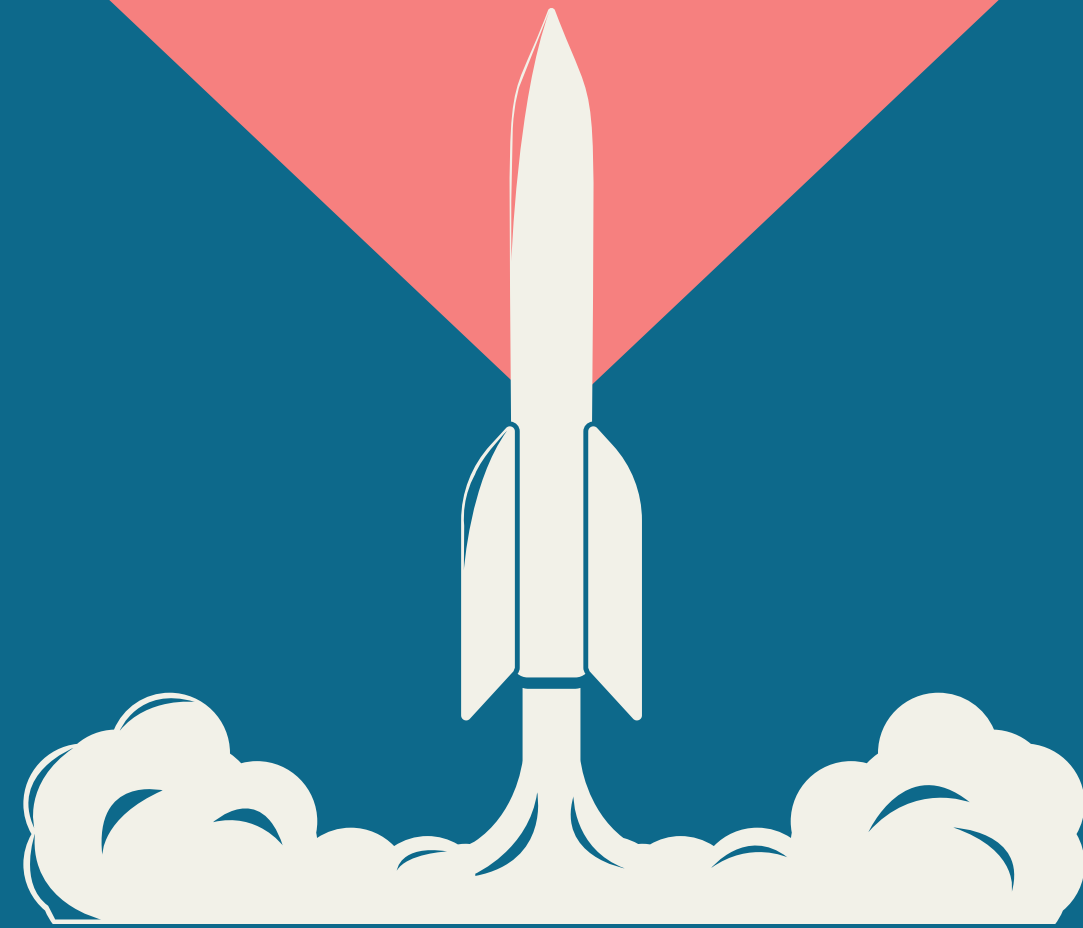
鮑威爾表示，過早採取行動的風險在於工作還沒有完全完成，而且過去6個月獲得的真正良好數據，在某程度上並不能成為通脹走向的真實指標。他稱，謹慎的做法是給它一些時間，看看數據繼續證實通脹正以可持續方式降至目標。

鮑威爾表示，除少數人外，幾乎所有決策者都認為今年開始減息是適當的，因此基本情況是會這樣做，只是想選擇合適的時間。



- 鮑威爾：官員希望看到更多數據，確保通脹持續地降至2%
- 幾乎所有決策者都認為今年開始減息合適
- 預計儲局不會大幅改變利率預測





THANK YOU