

差估署9月樓價指數跌1.7% 今年升幅全數蒸發

【香港商報訊】記者鄭珊珊報道：差估署最新公布9月樓價指數報332.1點，按月跌1.7%，連跌5個月，創2017年4月以來低位。9月樓價數據與去年12月數字相若(334.7點)，意味着今年樓市全年升幅已全數蒸發。

戶型方面，迷你盤領跌。A類(431平方呎以下)單位按月跌1.9%，為所有類別中跌幅最大戶型。D類(1076至1721平方呎)單位按月跌1.8%，緊隨其後。B類(431至752平方呎)跌幅與平均水平相若，錄得1.7%。C類(753至1076平方呎)、E類(1722平方呎或以上)戶型跌幅低於平均跌幅，僅為1.4%、1.3%。不過，綜合而言，中小戶型單位的平均跌幅與大戶型單位相若，均為1.7%。

新盤減價二手樓市捱打

利嘉閣地產研究部主管陳海潮評論稱，9月跌幅主要反映一手新盤仍以低價開盤，二手樓市繼續捱打，加上息口尚未見頂的憂慮瀰漫市場，而地皮相繼以低價售出，反映整體市場偏淡，致9月份樓價指數跌幅難以收窄。

展望未來，本地主要銀行於9月中下旬大幅調高新造樓按封頂息0.5厘，加上息口高企，交投極為淡靜，預料10月份樓價仍維持約1.5%的跌幅。至於11月及12月樓價，預料只會窄幅波動，「減辣」只能緩和樓價跌勢，第四季樓價跌幅只能收窄至1.5%至2%左右，全年樓價仍有機會跌2%至3%。」



CCL最新按周跌0.35%

此外，中原城市領先指數CCL最新報154.64點，按周跌0.35%，連跌2周共1.52%。今年CCL暫倒跌1.36%，重返2017年4月底時水平。2023年計，只有港島升2.06%，其餘七個指數倒跌。CCL跌1.36%，CCL Mass跌1.18%，CCL(中小型單位)

隨著息口大幅回升，本港樓市下跌在所難免。

跌0.93%，CCL(大型單位)跌3.22%，九龍跌3.31%，新界東跌1.79%，新界西跌1.16%。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指，施政報告減辣措施對樓價的影響，將在11月中旬開始反映。減辣有助提振住宅成交量，但短期樓價下跌方向未變。第四季CCL目標148點，現時只差6.64點或4.29%。

首置煥然懿居第三座超購13倍

【香港商報訊】記者蘇尚報道：市建局宣布，土瓜灣首置項目「煥然懿居第三座」已經截止申請，共收到3670份申請表。以該項目提供260伙計算，超額認購約13倍。

根據初步統計，在收到的申請表中，約67%屬於一人申請，其餘約33%為家庭申請。家庭申請當中以二人家庭居多，佔約21%。此外，申請者以40歲或以下的年輕人為主，佔申請總數約

86%。

67%屬單人申請

「煥然懿居第三座」單位接受申請期間，共有超過3240名市民到訪項目的售樓處及示範單位參觀；而熱線中心則收到約490個查詢，當中超過80%與申請資格相關。

市建局目前正處理申請者填報的資料，完成

後，將於11月底前進行電腦隨機排序，以定出所有申請者的優先次序號碼；隨後，預計於12月內開始陸續邀請申請者見面，以詳細資料顯示，位於土瓜灣鶴園街2號的煥然懿居第三座，屬單幢式設計，提供1房至3房單位，實用面積介乎303至600平方呎，以市價七八折釐定的售價介乎408.2萬至964.2萬元，預計2026年11月入伙，樓花期約為37個月(逾3年)。

四大內銀Q3純利均維持正增長

【香港商報訊】記者鄧建樂報道：工行(1398)、農行(1288)、交行(3328)和郵儲行(1658)同步發布2023年三季報。首三季，四家大行在支持實體經濟上積極發力，工行、農行、交行和郵儲行的客戶貸款總額，較上年末分別增長11.08%、13.02%、8.41%和11.23%。

從四家大行的營收和純利來看，取得的成績相當不容易。工行和農行營業收入下跌，交行和郵儲行微增1.65%和1.24%。工行、農行、交行和郵儲行的純利均維持正增長，年比分別增加0.79%、4.97%、1.88%和2.45%。

從資產質素來看，四家大行持續強化全面風險管理，資產品質均維持平穩，呈現不良餘額微增，且不良率下降表現一致。工行、農行、交行和郵儲行的不良貸款率分別為1.36%、1.35%、1.32%及0.81%，撥備覆蓋率分別為216.22%、304.12%、198.91%及363.91%。

淨息差普遍受壓

為加速實體經濟修復，內銀持續讓利，淨息差普遍承受壓力。工行、農行、交行和郵儲行的淨利差分別為1.67%、1.62%、1.30%和2.05%。其中，郵儲行受益於「自營+代理」的獨特優勢，以及管理層加快推進財富管理銀行建設，息差表現在國有大行中繼續保持優秀水準。

從投資人關注的加權平均淨資產收益率來看，四家大行也表現不錯。郵儲行最高，達12.90%，其後依序為農行11.39%、工行10.56%、交行9.83%。

房地產是市場關注的熱點。農行在電話業績發表會上表示，該行已為符合資格的存量房下調了首套房貸利率，共惠及730多萬戶客戶，平均下調幅度達73個基點。郵儲行則表示，前三季度，該行積極發力房屋貸款，房屋抵押貸款實現超700億元的正增長，居同業首位。

加大實體經濟支持力度

值得注意，四家大行對製造業、綠色、民營、普惠等實體經濟重點領域的信貸投放力度持續增大。截至9月底，工行製造業貸款核心指標均維持領先，製造業貸款餘額突破3.7兆元，製造業長期貸款餘額達1.8兆元。農行製造業、製造業中長期貸款增速則維持了同業「雙第一」，分別為30.2%和53.4%。農行表示，該行80%以上的貸款投向了製造業、基礎建設、能源等重点領域。

交行境內行製造業長期貸款成長達35.80%，戰略性新興產業貸款餘額成長34.77%，普惠型小微企業貸款餘額成長26%。郵儲行表示，該行製造業以及批發和零售業佔比較高，兩項合計佔77%。截至9月末，郵儲銀行普惠型小型企業貸款餘額達1.41兆元，較上年末增加2279.77億元，創歷史新高。

沉痛悼念

國務院原總理李克強



元朗各界協會仝人

敬輓