

人行發布關於人民幣匯率政策立場

【香港商報訊】據新華社報道，10月8日，中國人民銀行（人行）發布關於人民幣匯率的政策立場，強調中國實施以市場供求為基礎、參考一籃子貨幣進行調節、有管理的浮動匯率制度，堅持讓市場在匯率形成中發揮決定性作用。

過去二十多年來，人民幣匯率雙向浮動。2010年以來，人民幣匯率經歷了多輪升貶值周期，雙向浮動特徵更加明顯，彈性增強。

中國從不搞競爭性貨幣貶值

人行表示，中國貿易發展根源於產業國際競爭力的提升，中國沒有必要，也無意通過匯率貶值獲取貿易競爭優勢，從不搞競爭性貨幣貶值。匯率受經濟增長、貨幣政策、金融市場、地緣政治、突發風險事件等多種因素影響，與經常賬戶不存在簡單線性關係。

當前，全球經濟失衡問題引發廣泛討論。人行表示，全球經濟失衡與全球分工格局演進、國際貨幣體

系固有矛盾、部分國家長期高財政赤字、高消費等密切相關，需要各方共同推動解決。將本國產業競爭力下降、財經約束弱化和複雜結構性問題簡單歸因他國匯率，是對自身調整責任的推諉和迴避。

歷經長期發展，學術研究中衍生出多類均衡匯率評估模型。人行指出，國際上有關匯率均衡水平的評估方法總體尚不成熟，將個別評估結論作為人民幣匯率低估的「官方依據」，是對評估結果的曲解和誤用。

人行表示，中國為全球經濟多輪動態平衡作出積極貢獻，「十五五」期間，將堅持推進經濟增長方式轉型，擴大內需，完善營商環境，深化高水平對外開放，促進全球經濟向更加開放、包容、平衡的方向發展。

人行不預設匯率目標水平

關於中國的匯率制度，人行在當天答問中明確其具三大特徵：

一是堅持讓市場在匯率形成中發揮決定性作用。經營主體基於商業原則自主參與外匯交易，市場供求在人民幣匯率形成中發揮決定性作用。人行不預設匯率目標水平，不干預匯率長期趨勢，保持匯率彈性和雙向浮動。2017年後，人行退出常態化外匯干預。

二是重點防範匯率短期大幅波動，尤其是短期急劇貶值影響金融穩定。人行在特定情景下，如疫情突發或重大外部衝擊時，會運用宏觀審慎管理工具進行調節和預期引導，乃至在極端情景下直接進行外匯干預，校正市場的「羊群效應」和非理性預期，尤其是非理性貶值預期的自我強化，防止匯率短期破壞性超調。

三是不斷增強匯率政策透明度。2016年起，中國按照國際貨幣基金組織（IMF）數據公布特殊標準（SDDS），以更高的國際標準發布國際收支及相關外匯數據，持續提升發布數據的維度和頻率。中國積極響應國際組織倡議，自2027年起將進一步向IMF報送外匯相關數據。

首9月港一手樓量穩市旺

成交額逾1915億 按年大增三成

【香港商報訊】記者林德芬報道：本港一手樓市延續旺勢，成交與發展商推盤部署同步升溫。香港置業最新資料顯示，今年首9個月，一手住宅成交金額達1915.9億元，按年大增30.6%，創2013年4月《一手住宅物業銷售條例》生效後同期新高。美聯物業研究中心則指出，發展商正加快申請預售樓花，9月新申請預售私宅涉3778伙，按月急增235.8%，創52個月來新高，為未來推盤預留了更大彈性。

成交宗數創近7年來次高中高價物業交投顯著增加

香港置業研究部董事王品弟表示，據該研究部綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料及市場消息，今年首9個月共錄得14876宗一手成交，較去年同期的15153宗輕微減少約1.8%，但仍創近7年同期次高；而成交金額表現則更為突出，期內錄得1915.9億元，較去年同期的1467.3億元大增約30.6%，創一手新例生效後的同期新高。

一手成交金額按年顯著上升，主要受中高價物業交投向好帶動。按成交金額劃分，今年首9個月逾600萬至1000萬元的一手成交錄6736宗，較去年同期4246宗增加約58.6%；逾1000萬元一手成交則錄4613宗，較去年同期3219宗增加約43.3%。

同時，豪宅市場表現亦相當理想，成為一手成交金額升幅明顯高於宗數的另一原因。今年首9個月錄得416宗逾5000萬元一手成交，較去年全年的386宗還多約7.8%，並創一手新例生效以來新高。個別項目方面，西半山天璽錄得41宗逾5000萬元一手成交，居市場之首；啟德天璽·海錄30宗，排名第二；九龍塘激瀾則錄26宗，緊隨其後。

9月預售申請3778伙創52月高待批預售私宅增至11610伙

隨着本港樓市氣氛改善，發展商亦加快為旗下項目申請預售樓花。

美聯物業分析師岑頌謙昨表示，據美聯物業研究中心綜合地政總署資料，9月共有7份私人住宅項目新申請預售樓花，涉及3778伙，較8月的1125伙大增約235.8%，創2022年5月以來、即52個月新高。涉及項目包括：粉嶺上水地段第297號第1至4期，共2290伙；東九龍新九龍內地地段第6647號第C及D



多個新盤搶閘推售

【香港商報訊】記者林德芬報道：樓市交投暢旺之際，本港不少新盤忙着搶閘推售。

SIERRA SEA 2C(2)期首輪銷售在即

其中，新地（016）西貢十四鄉西沙灣發展項目SIERRA SEA第2C（2）期，前天首日開放示範單位，單日錄得逾2000人次參觀。發展商預告，最快下周初推出首張銷售安排，並於下周末進行首輪銷售。

新地地產執行董事陳漢麟表示，今次看房者主要來自西貢、馬鞍山、沙田及大埔，亦不乏來自港島和九龍的客人，預計周末情況將更熱鬧。他指，目前收到大量有關3房單位的查詢，包括中型及大型3房以至4房單位，會考慮於首輪銷售安排中推出更多3至4房單位作招標，包括第1座中高層A單位，為3房連儲物間隔，實用面積679方呎。3房及4房單位均不足30伙，相信市場反應熱烈。至於價單單位，則視乎明日收票情況，再決定加推數量及價格。

另一邊廂，九龍建業（034）旗下牛池灣大型發展項目33清水灣「33 Clear Water Bay」第一期前天突

擊上載樓書，涉及361伙。項目昨日開放示範單位參觀，最快下周招標73伙3房以上單位。

33清水灣首期73伙最快下周標售

九龍建業市務及銷售部助理總經理陳淑芳表示，這次招標的73伙涉及實用面積538平方呎以上的3房及以上單位，定價參考九龍市區港鐵上蓋物業。示範單位先供傳媒參觀，最快今日就可對外開放。項目自命名至今暫錄約2000個查詢，擬月內以價單形式推售。

至於今次開放的兩個示範單位，包括實用面積1039方呎的4房單位，以2座18樓A室為藍本；以及實用面積507方呎的2房單位，以2座18樓D室為藍本。

資料顯示，牛池灣大型發展項目33清水灣「33 Clear Water Bay」所在的地段，於2021年以96.58億元與政府達成補地價協議，每平方呎樓面補價約4464元，為繼新地（016）2017年西貢十四鄉159億元補地價項目後，涉及金額最大的個案，亦是歷來最大額的市區補地價項目。

差估署：商鋪售價租金持續受壓



新聞鏈接

【香港商報訊】記者鍾俠報道：差餉物業估價署（差估署）最新資料顯示，本港商鋪售價及租金持續受壓，8月私人零售業樓宇售價指數報317.7點，按月微跌0.1點，已連續37個月未錄得升幅；與2018年11月601點的歷史高位相比，累計跌幅已達47.1%，並跌至2011年以來低位。

租金方面，8月私人零售業樓宇租金指數報152.1點，與7月持平，亦連續37個月未見升幅，按年下跌4.6%。若與2019年2月191.7點的歷史高位比較，累計跌幅達26%，指數跌至2012年6月錄得151點後的逾14年低位。

差估署數據亦顯示，商鋪租金回報率近年正逐步回升。2008年金融海嘯後，私人零售樓宇租金回報率一度維持在4厘以上水平，其後隨着商鋪市

場步入高峰期及炒賣氣氛升溫，2013至2018年間回報率回落至約2.3厘至2.5厘；由2024年5月起，回報率則維持在3厘以上水平。

萊坊高級董事及商業物業銷售部主管何羽表示，本港私人零售物業售價指數較2018年歷史高位累跌逾47%，估值則已重返逾10年低位。隨着價格回調，商鋪投資回報率亦由上一個周期低位約2厘至2.5厘，回升至約5厘水平。他舉例指，尖沙咀金巴利道、灣仔軒尼詩道，以至紅磡海名軒基座3層商業樓面等近期成交，均反映商業物業回報率有所改善。其中，紅磡海名軒基座3層商業樓面面積約7.38萬方呎，以約3.23億元易手，物業現由國際教育機構承租，回報率高達約5.6厘。

何羽亦預期，市場仍需時消化新增商業及零售樓面供應，商鋪價格及租金即使築底，反彈走勢亦可能呈「L形」，短期內大幅回升機會不高。

香港商報

Hong Kong Commercial Daily
中國政府特許在內地發行之報刊

在商言商 香港報章

2026年
10月
9
星期五

今天出版1疊共12版
1952年創刊 第26531號
香港政府指定刊登法律廣告有效刊物
港澳台及海外每份零售12元港幣
廣東省外每份零售5元人民幣
廣東省每份零售4元人民幣



碼上看

霍震寰首提國產新能源車
余承東親赴交車



掃碼睇片

郭晶晶獲頒嶺大榮譽院士
霍啟剛到場見證



掃碼睇片

廣州國際商業港開工
總規模達1450萬平方米



掃碼睇圖文