

港上月出口跌6.4%遜預期

加息收水困擾市場 內地復甦提振動力

環球央行收水力度加劇及利息趨升，削弱本港出口增長動力。政府統計處昨公布，6月份商品整體出口貨值3,807億元，按年跌6.4%，較5月的1.4%跌幅進一步擴大，遠差過市場預期跌0.7%，亦為連續第二個月下滑。分析認為，下半年本港外貿仍面對外需減弱壓力，不過，內地經濟進入穩定上升通道，若香港加入RCEP(區域全面經濟夥伴關係協定)成功落地，也可提振本港外貿表現。

統計處公布，6月份本港商品整體出口按年跌6.4%，商品進口貨值則增加0.5%至4,492億元。期內有形貿易逆差685億元，相等於商品進口貨值的15.3%。政府發言人昨表示，許多主要央行繼續加息以壓抑通脹，環球金融狀況料進一步收緊，令環球經濟動能減弱，而烏克蘭局勢持續緊張和全球疫情演變也帶來挑戰，經濟前景惡化對香港出口帶來更大壓力。

法國外貿銀行亞太區高級經濟學家吳卓殷表示，政府放寬防疫措施後，無論投資或消費者信心，暫時未見大幅度回升。若政府在下半年未有進一步放寬防疫措施，疊加香港面臨加息環境，都會於市民消費力、全球進出口需求帶來負面影響。現時仍預測下半年香港經濟按年增長3%，全年按年增長1%。

復甦進程有所推進

工銀國際首席經濟學家程實認為，疲弱的外部需求阻礙香港對外貿易表現。整體而言，上半年香港商品整體進出口貨值仍見上升，顯示復甦進程有所推進。不過，預計外貿表現仍面對外需減弱的壓力。

程實指，內地是香港最大出口目的地，內地經濟在下半年將進入一個穩定的上升通道，本港外貿表現也有望隨之改善。同時出口至歐美的比重趨勢性減少，將緩降歐美需求減少帶來的負面影響。而與亞洲市場互動不斷提升，多元化的貿易夥伴結構助力提升香港外貿韌性，增強抵禦地緣政治、貿易保護主義等擾動。

他提到，若香港加入RCEP成功落地，有望增進區域內多邊貿易合作關係，進一步提振本港外貿表現。

奢侈品市場未扭劣勢

另一方面，香港中小型企業聯合會副主席林廣德表示，在過去兩年，由於出現運輸倒灌情況，令很多客戶倉庫積存不少貨物尚未消化，導致很多客人未能再下新單。

經營包裝生意及鐘錶代理的尊尚動力集團創始人顏志華指，其包裝生意來自歐洲的訂單在4月起開始有些起色。

至於鐘錶等奢侈品仍未扭轉劣勢。



■環球央行收水，削弱本港出口增長動力。 中新社

啟德 MIAMI QUAY 本季推

本月中於啟德前跑道區內持有地皮的九家發展商，聯手為前跑道區命名為「PARK PENINSULA」後，首個推出的新盤正式命名為 MIAMI QUAY，並由會德豐地產、恒地(0012)、新世界(0017)及帝國合作發展，項目分兩期共1,219伙，均已獲批預售樓花同意書，首期 MIAMI QUAY I 計劃在季內推售。預計落成日期為2023年8月。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，第一期 MIAMI QUAY I 提供648伙，包括開放式至三房戶，主打兩房戶型，佔比約一半，另外一房佔約35%，標準單位面積250至710方呎，定價參考一線



■ MIAMI QUAY 首期提供648伙。

海景項目。

談及 PARK PENINSULA 時，黃光耀透露，現階段首要任務是宣傳，希望令更多人認識該區，另不排除稍後再有2家發展商加入 PARK PENINSULA。

對於美國加息會否影響本港樓市，他認為，美國進入加息周期，惟香港短期未必有加息壓力，即使加息對供樓亦不會造成太大負擔。

NOVO 暫累收逾1萬票

其他新盤方面，新地(0016)旗下屯門 NOVO LAND 第1A期，至昨日下午4時，首四天累收逾1萬票，以首兩張價單共265伙計，超額逾36倍。發展商指出，項目最快今日加推3號價單，將推出更多開放式單位及三房單位，傾向原價加推，有機會周末(30日)展開首輪銷售。

此外，英皇(0163)、中渝(1224)、明發(0846)及資策(0497)合作發展的港島南區壽臣山洋房項目「壽臣山15號」，繼上月以逾8.7億元售出7號屋後，昨日再有11號屋以4.35億元招標售出，呎價92,044元。據悉，買家為已取得香港身份證的內地人。

「物流張」招標屯門民生物流中心

由資深投資者張順宜(物流張)持有的屯門民生物流中心，委任世邦魏理仕按現狀公開招標出售，9月7日中午12時截標。該廈總樓面面積約31.76萬方呎，市場人士估值約13.5億元。

重建面積逾41萬方呎

民生物流中心位於屯門洪祥路3B

號，為一幢13層高工廈，地盤面積約3.6萬方呎，總樓面面積約31.76萬方呎。世邦魏理仕香港家族及私募投資辦公室副董事甄梓謙稱，新買家可選擇重建大廈或進行改裝，受惠於政府活化工廈政策，該地段地積比率可放寬至11.4倍，重建面積可達41.4萬方呎，並可轉型發展至其他用途，如數據中心或現代工業等。



■民生物流中心估值約13.5億元。 資料圖片

市建土瓜灣項目招意向

市建局昨公布，今日(26日)起就土瓜灣榮光街/崇安街發展項目招收意向書，並於8月9日截止。項目於2018年6月展開，毗鄰榮輝大廈，地盤面積30,957方呎，預計總樓面面積約27.86萬方呎，提供560伙。



■項目可發展560個單位。 資料圖片

市建局表示，成功取得項目的發展商及財團，須按協議列明有關九龍城土瓜灣小區發展「總體設計要求」，包括將項目連接土瓜灣港鐵站、海心公園等主要公共設施。

地皮估值逾36億

測量師估計，計入分紅比例等招標條款後，地皮估值約33.43億至36.2億元，每方呎樓面地價1.2萬至1.3萬元。

過去一年，土瓜灣區市建局共招標三個重建項目，包括去年9月，恒地(0012)以81.89億元投得的庇利街/榮光街項目。去年12月，嘉里建設(0683)以55.88億元中標鴻福街/銀漢街項目。今年3月，長實(1113)以59.96億元投得鴻福街、啟明街及榮光街「四合一」項目。

全港住宅貨尾見62季高

中原地產表示，第二季一手住宅貨尾量升至62個季度高位，料下半年維持在1.5萬伙左右。

第二季選取306個新盤統計，總數114,431伙，登記售出99,065伙。貨尾15,154伙，按季增1,464伙，主要因發展商積極推盤，推高銷售及貨尾量。

新地上季貨尾逾2600伙

按區域統計，貨尾量較多地區包括黃大仙1,878伙，元朗1,376伙、大埔1,338伙、沙田1,210伙、將軍澳1,169伙及長沙灣1,093伙。

各大發展商中，新地(0016)旗下新盤貨尾量2,606伙，恒地(0012)為2,587伙，信置(0083)則有1,316伙。