

紅磡新盤一年賣平兩成

GREENWICH 入場價 368 萬 市區新盤兩年最低

香港銀行昨再次上調最優惠利率(P)後，隨即有新盤推出。面對息口續升，發展商新盤開價一浪低於一浪。恒地(0012)旗下紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH 昨公布首張價單 56 伙，折實平均呎價 18,928 元，相比去年 6 月同系列第一期 BAKER CIRCLE·DOVER 首批 68 伙折實平均呎價 23,888 元平 20.8%，亦貼近同區二手呎價，215 平方呎開放式戶折實入場 367.83 萬元，為該系列最低入場價，亦是兩年來市區新盤入場價新低。



■面對息口續升，發展商推新盤多以低開招徠。

BAKER CIRCLE 三期首張價單對比

期數	GREENWICH(三期)	EUSTON(二期)	DOVER(一期)
單位數目	56 伙	56 伙	68 伙
實用面積	215 至 490 平方呎	222 至 514 平方呎	202 至 362 平方呎
戶型	開放式至兩房	開放式至三房	開放式至兩房
折實平均呎價	18,928 元	21,238 元	23,888 元
折實價	367.83 萬至 905.49 萬元	458.82 萬至 1,125.52 萬元	467 萬至 506 萬元

揭付款計劃，包括 100 天優惠第二按揭付款計劃，可獲 9% 折扣，發展商旗下財務公司提供最高樓價四成二按(一加二按不可超過九成)，買方於簽署臨時買賣合約後 100 天內於提款日起息供分期，其中不超過樓價一成的第二按揭貸款於提款日起首 12 個月獲「供款假期」(即免供免息)；靈活建築期付款計劃，可獲 3.5% 折扣，首期 5%，於簽臨約後 480 日內分 16 期各付 0.5% 樓價，入伙時支付餘款 87% 樓價。

美聯物業住宅部營運總監張子存表示，GREENWICH 入場門檻低，料吸引區內外用家及投資者捧場，估計日後呎租可

達約 65 元水平，回報率約 3.8 厘。

長實親海馱 II 下周開價

另一邊廂，長實(1113)營業部首席經理郭子威表示，油塘親海馱 II 定於下周開價，首批推出 132 伙，包括兩房連開放式廚房戶，而親海馱 I 將緊接推售，親海馱 I 將於周內上載售樓書。

此外星星集團(1560)主席及首席執行官陳文輝相信，旗下元朗雨後預計短期可獲批滿意紙，籌備下月開放現樓，並安排 9 月交樓。該盤累沽 166 伙，套現近 10 億元，平均成交呎價約 15,000 元。

恒地物業代理營業(一)部總經理林達民形容，GREENWICH 首張價單超級優惠，相比項目第二期 BAKER CIRCLE·EUSTON 售出單位平均成交呎價低約 5%，希望可引起市場關注。

林達民認為，樓市最壞消息已出盡，現時是買家趁低位入市好時機，相信息口快將見頂。隨着本港旅遊及零售持續復甦，料帶動經濟向好，樓市需求亦會回升。

24 伙折實價低於 500 萬

GREENWICH 共有 278 伙，首張價單 56 伙涵蓋開放式至兩房戶，實用面積 215 至 490 平方呎，扣除 100 日現金付款最高折扣 10%，折實平均呎價 18,928 元，折實價 367.83 萬至 905.49 萬元，折實呎價 17,108 元至 20,379 元，其中 24 伙折實價低於 500 萬元。

發展商亦提供多個低首期及高成數按



■買家觀望，樓市交投或持續牛皮。路透社

本港銀行跟隨美國加息，令置業負擔增加，發展商囤積大量貨尾，拖累樓價連跌兩月。差估署昨公布，6 月份私宅售價指數報 349 點，按月跌 0.54%，兩個月累跌 1.47%，為 4 個月低位，按年則跌 8.59%；與 2021 年 9 月歷史高位 398.1 點相比，跌 12.33%。總計上半年，樓價仍累升 4.27%。

高力香港研究部主管李婉茵表示，私宅價格受壓，主要是 6 月中旬港銀同業拆息(HIBOR)急升，加重資金成本，令市場情

樓價連跌兩月 料蝕讓個案增

緒更趨謹慎。

她指出，港銀今次加最優惠利率 0.125 厘，相信下半年加息陰霾未散，買家繼續觀望，樓市交投或持續牛皮，樓價跌幅或擴大，料高息環境最快要到明年第二季才有機會調整；估計下半年樓價持平或負增長，全年樓價則按年升 1% 至 4%。

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麒稱，受高息環境影響，加上新盤貨尾囤積，下半年樓價有機會掉頭下跌，全年介乎持平至跌 5%。現時蝕讓個案主要是近 4、5 年前買入為主，相信蝕讓個案會進一步增加。

人才湧入撐起租金

另一方面，租金則連升 5 個月，6 月租金指數報 181.1 點，按月升 0.56%，按年升

1.74%，上半年累漲 3.19%。中小型單位(A、B、C 類)租金報 184.1 點，按月升 0.55%；大型單位(D、E 類)報 147 點，按月升 1.1%。

市場分析指出，租金受到特區政府積極「搶人才」帶動上升，截至 6 月底各項輸入人才計劃已收到超過 10 萬宗申請，當中 6 萬宗已獲批，人才湧入加上內地生暑期租賃旺季來臨，刺激住宅租賃市場。同時在按揭持續加息之下，租樓平過買樓，帶動近月租金向上。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮預期，7 月及 8 月樓價指數續跌，待 9 月份才喘定，估計第三季樓價回落 1.3%。隨着香港經濟復甦及人才輸入計劃等利好因素，第四季樓價有望反彈 3% 至 5%，全年樓價升幅料達 6% 至 8%。

加息符預期 港股價量齊升

美聯儲一如預期加息 0.25 厘，雖然 9 月加息路徑未定，惟局方表明年內不會減息。市場料美聯儲基金利率即將見頂，美元走軟，帶動港股價量齊升，恒指早段曾飆 320 點，收市仍升 273 點，報 19,639 點，大市成交亦回升至逾 1,135 億元。

初步上試二萬關

金利豐證券研究部執行董事黃德几預期，美聯儲基金利率將在高位橫行一段時間，加上中央表態支持積極擴大內需與內地房地產市場健康發展，人民幣兌美元轉強，有利 A 股與港股表現，料恒指反覆向上，初步上試 20,000 點。

恒生科指收報 4,341 點，升 122 點。憧憬美息見頂，新經濟股向好，阿里巴巴(9988)收漲 1.7%，騰訊(0700)升 0.8%，美團(3690)揚 1.3%。

中央政治局會議提到適時調整優化房地產政策，內房股續受捧，碧桂園(2007)升 11.8%，是表現最好藍籌股，同系碧服(6098)漲 9.4%；龍湖(0960)亦升 5.2%。



■分析料港股將呈反覆向上格局。中新社

PRADA 中期多賺 62%

奢侈品股普拉達(Prada, 1913)上半年盈利 3.05 億元(歐元，下同)，按年增 62.1%；每股盈利 0.119 元。收入 22.32 億元，增 20.5%。

期內，毛利率升至 80.3%，增 2.6 個百分點；息稅前盈利(EBIT)率升至 22%。

日本零售銷售額增 5 成

上半年，平均價格及銷量增長，推動零售銷售額表現。按固定匯率計，零售銷售額同比增 21.1%，當中日本市場升 49.2%，亞太區增 25.3%，歐洲升 24.2%，中東增 13.5%，美洲則跌 1%。

PRADA 指，日本零售得益於集團近期對網絡投資、穩健國內支出及旅遊客流逐步恢復，而亞太區零售銷售淨額則受益於內地經濟復甦。

在品牌層面，「Prada」零售銷售淨額首 6 個月增 17.7%；「Miu Miu」零售銷售淨額增 50.1%，受惠內地及亞洲品牌曝光度提高，加上增加投資，毛利率 EBIT 亦進一步提升。

PRADA 稱，考慮到第三季度比較基準更具挑戰性，加上亞洲去年末季受疫情措施影響，管理層今年會保持進取，致力實現持續且高於市場增長。