

撤辣後富裕人士置業慾增

花旗：主要目的投資保值 不受樓價短期波動影響

樓市全面撤辣後，市場氣氛回暖。花旗香港昨公布撤辣後市民置業意向調查，當中超過七成受訪富裕人士表示對置業更感興趣，並料未來12個月樓價向上。不過，該行認為，基於息口高企、一手庫存量充足等因素，對於本年樓價走勢仍不樂觀，預測樓價全年跌約10%。

調查結果顯示，受撤辣影響而增加買樓意慾的高資產人士買樓主要目的是「投資保值」，佔46%，至於「為子女買樓」及「收租」分別佔34%及25%。選擇這三項的人數比率都高於一般受訪者。

此外，最受訪者留意的撤辣兩條政策為「取消額外印花稅SSD」及「取消買家印花稅BSD」，分別佔65%及61%。當中有42%高資產及46%一般受訪者認為「取消額外印花稅」對提升他們購買意慾的影響最大，其次為放寬按揭成數上限。

此外，高資產受訪者中，高收入家庭（月收入超8萬港元）、曾經擁有物業及有子女家庭受撤辣而提升買樓意慾更明顯，分別為75%、81%及77%。

現時是買樓好時機

調查顯示，50%高資產受訪者認為撤辣後，現時是更好買樓時機，40%認為沒有影響，8%認為現時是更差的買樓時機。

72%高資產受訪者認為撤辣提升其置業意慾，較一般受訪者的62%高約十個百



■花旗指息口高企、一手庫存量充足，料今年樓價跌一成。

彭博社

分點。62%高資產及擁有住宅物業的業主也於撤辣後增加換樓意慾。可見撤辣提升受訪者買樓及換樓意慾，其中高資產人士置業選擇更受撤辣而有所提振。

花旗銀行香港Citigold及信用卡貸款銷售主管、董事總經理李貴莊表示，從置業調查可見，高資產人士因財政實力較高，而且大多有意提高生活質素或長期持有作投資；因此，置業意向並不受樓價短期波動影響。

息口左右置業需求

另外，李貴莊預期，美聯儲將於今年7月起減息4次，每次下調0.25厘，美國聯

邦基金利率上限將回落至4.5厘。不過，本地銀行未必會立即跟隨下調最優惠利率（P），因此，估計至少到2025年後息率才有大幅度調整。

她表示，中長線而看，息口走勢左右置業需求，因現時租金回報率僅3.1厘，惟按揭息率高企於4.125厘，息差達100點子，估計按息要回落至3厘才對樓市有支持。

花旗香港透露，是次問卷調查受訪人數約500人，對象為年齡21至60歲，家庭收入每月4萬元以上，並知悉樓市撤辣政策的香港居民。當中有200人流動資產超過150萬元，屬高資產人士。

高臨加推40伙 折實呎價萬八起

資本策略(0497)旗下佐敦高臨昨加推第3號價單共40伙，涵蓋1至3房，扣除最高15%折扣，折實價496.7萬元至1,450.1萬元，折實呎價18,000元至25,485元，屬原價加推。該盤周五(10日)將發售次輪44伙。

高臨上周五(3日)首輪銷售至今共售出87伙，佔首輪推出110伙的79%。

#LYOS錄15宗捷訂

另外，長實(1113)旗下已屆現樓的港島半山波老道21 BORRETT ROAD昨招標以1.4億元售出12樓06號室，實用面積2,169平方呎，4房雙套、連雙車位，呎價64,546元，買家有180日成交期。

至於長實旗下入伙不久的元朗洪水橋#LYOS連錄15宗捷訂個案，有關單位均於2021年11月售出，成交價363.5萬元至1,565萬元。售價最高屬複式C座地下及1室19室，實用面積778平方呎，連24平方呎平台、351平方呎花園及306平方呎天台。



■高臨周五發售次輪44伙。

港上月PMI微跌

香港營商環境連續兩個月續處擴張區間，惟改善幅度放緩。標普全球昨公布，香港4月採購經理指數（PMI）報50.6，較3月回落0.3。

標普全球市場財智經濟研究部副總監潘婧怡表示，在經營活動增長支持下，營商環境於第2季伊始持續改善，不過，一些先行指標包括4月新訂單指數下滑，反映業務前景或現疲態，支持近期增長的基礎並不牢固。

強港元削企業競爭力

調查顯示，企業4月新增訂單按月減少，走勢與產出增長背馳。受訪公司表示，競爭加劇與經濟低迷，都影響訂單數量，企業亦因而連續8個月縮減採購活動。

至於本地市場，出口外銷新增訂單緊縮，多少因本土幣值走強，影響私營企業的競爭力所致。然而，港元走強亦緩和香港私營企業的價格壓力。

調查又指，踏入第2季，香港私營企業對經營前景維持看淡，當中以批發及零售業最為悲觀。企業憂慮，競爭加劇和經濟低迷將影響銷情。



■A股復市造好，帶動港股上升。 中新社

五一黃金周假期後，A股昨復市造好，帶動恒指高開高走，連升10個交易日，再創逾6年最長升浪，累漲2,354點或14.51%。恒指高開後，早段曾倒跌86點，其後再度向上，曾高見18,590點，收報18,578點，升102點。大市成交額逾1,444億元。國指收報6,572點，升25點，恒生科指收報4,007點，升36點。

華富建業證券投資策略聯席總監阮子曦表示，恒指在萬八點水平企穩，惟短期

恒指10日累漲2354點

要上試19,000點大關有一定壓力，下方阻力先看萬八點。

資深財經分析師熊麗萍亦認為，雖然近日港股持續強勢，但恒指累積升幅大，不排除出現調整。預期大市主要於17,700點至19,000點之間上落。

新經濟股個別走，阿里巴巴(9988)收市升0.38%，騰訊(0700)揚1.59%，美團(3690)亦漲0.5%。小米(1810)則跌0.44%。

積金評級：4月MPF人均蝕600元

另一方面，積金評級表示，4月份強積金錄得負回報0.24%，投資虧損約28.5億元，即475萬名強積金成員平均蝕約600元。今年首4個月投資收益約257億元，相當於每位成員平均收益約5,400元。

積金評級表示，強積金首季有破紀錄資金流入美股後，美股基金成為4月表現最

差的資產類別，反觀內地及本港股市連續3個月上升，內地及本港股票基金錄得近5.9%正回報，是期內表現最佳資產類別，亦有助減少強積金虧損。

積金評級主席叢川普表示，儘管強積金資金大量流入美股基金，但超過17%市場份額的內地及港股基金仍是強積金最重要的資產類別，現已連續3個月錄得正回報，是1年多以來首次。

另外，GUM常務董事陳銳隆指，5月美國企業踏入業績公布期，令股市波幅擴大，投資者應謹慎並密切關注市場動態。至於近期港股反彈，主要受惠內地推出5項惠港措施，措施優化滬港通機制，吸引內地投資者來港投資。

積金局表示，強積金是跨越超過40年的長線投資，短期數據對長線投資部署沒有太大參考價值。不應以短線投資角度看待強積金，更不應當試捕捉市場。