

十大屋苑小長假成交增57%

願意擴大議價空間 二手市場有望靠穩

剛過去周六日(8日及9日)連接端午節假期(10日)未有全新盤應市下,部分購買力回流二手。四大物業代理於十大屋苑錄得成交介乎8宗至12宗。不過,美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,由於港九及新界各區均有新盤部署短期應市,故樓市仍聚焦一手市場,連同貨尾盤,二手成交以減價及筍盤為主。

據美聯物業統計,上周六日至端午節(8至10日)期間,十大屋苑共錄11宗買賣;單計周六及周日成交亦錄11宗,按周增57.1%,重回雙位數,並創6周新高。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指,近日天氣好轉,加上不少二手業主開始面對現實,願意擴大議價空間,令交投重回雙位數。然而,加拿大及歐洲央行分別宣布減息,不少買家憧憬美聯儲加快開展減息周期,市場觀望氣氛濃厚,令二手成交仍處低位。中原過去3日錄11宗成交,周六日則有10宗成交,按周升43%。

專才料帶動置業需求

利嘉閣在3天假期錄13宗成交,不過,總裁廖偉強認為,現時成交宗數仍處相對低位,除非美國落實減息,否則短期二手交投難有大驚喜。

香港置業行政總裁馬泰陽表示,踏入第2季,隨着內地生及專才客陸續來港,料將進一步帶動租務及置業需求,二手成交量有望靠穩。

二手市場繼續錄得蝕讓成交。大埔白石角海日灣新錄2期5座中層C室,單位實



■地產代理料樓市仍聚焦一手市場。

彭博社

用面積243平方呎,開放式間隔,開價370萬元,日前以366萬元成交。原業主於2019年以401萬元購入上址,持貨約5年,是次轉手賬面蝕讓35萬元離場。

另外,旺角海富苑海寧閣中層8室,實用面積432平方呎,近日以435萬元未補地價易手,原業主於2020年5月以470萬元未補地價購入上址,今次轉售賬面虧蝕35萬元。

料雨後短期提價

一手市場在剛過去的3日假期錄約33宗新盤成交,而上周六日成交為20宗。

星星地產旗下朗屏站雨後於本月至今沽出7個單位,累沽268伙,佔全盤八成。公司主席及首席執行官陳文輝表示,本月售出單位中包含各種戶型,由開放式至3房均有成交,顯示區內不論上車客或換樓客的置業需求依然熾熱,預料6月新界西樓盤

仍受市場注目。

星星銷售及市場推廣董事總經理李平山指,項目或於短時間更新價單,正籌備第2輪加價。

長實(1113)火炭名日·九肚山昨錄1宗山景3房戶成交,單位為2座7樓D室,實用面積767平方呎,成交價1,082.4萬元,呎價14,113元。據悉,買家為外籍家庭客。項目現時僅剩1伙山景3房單位,實用面積755平方呎。

此外,由會德豐地產與港鐵(0066)合作發展的將軍澳日出康城第12B期「PARK SEASONS」最新連環售出2伙,合共套現約1,361.8萬元。包括第2A座30樓A室,實用面積448平方呎,以665.2萬元售出,呎價約14,848元。另為第2A座25樓A室,實用面積448平方呎,成交價658.6萬元,呎價14,701元。至於整個「SEASONS」系列迄今售出763伙,套現逾48.1億元。

亞洲聯網擬入股智富資源

亞洲聯網科技(0679)昨公布,其全資子公司Happy Win上周六(8日)與智富資源(0007)就建議認購事項,訂立不具法律約束力的諒解備忘錄。

涉額不多於1.5億

Happy Win將認購智富資源股份,每股認購價仍在商討,惟涉及認購金額不多於1.5億元,智富資源將認購金額用於償還財務債務。

亞洲聯網科技指,由於認購價尚未達成一致,故此,認購股數及佔智富資源權益百分比尚待確定。

今次建議認購其中兩項先決條件,包括撤銷清盤呈請,及智富資源股份獲得復牌。如清盤風險獲得消除,智富資源信貸接受度將會提升。

此外,智富資源可透過多種方式籌集新資金,包括但不限於借款、發行公司債和配股,以滿足其營運資金需求。

亞洲聯網科技指,在滿足所有先決條件後,Happy Win將獲得智富資源一定數量上市股份,此乃流動資產。公司亦正在物色具有穩定收入來源的投資機會。



■北交所上市委會議暫停4個月後重啟。新華社

內地審批IPO料提速

北京證券交易所官網近日顯示,上市委定於下周一(17日)召開審議會議,審議成電光信首發申請。這是上市委會議暫停4個月後首次重啟,意味三大交易所上市委會議均已恢復,內地新股上市有機會提速。內地傳媒指,上市委會議暫停期間監管層對上市規則等進行完善。

料可壯大上市規模

分析指,北交所上市工作重新恢復,有助壯大北交所上市規模,同時增加一、二級市場供給,讓市場預期和市場信心恢復。

成電光信是北交所龍年首家上會企業,也是新「國九條」後首家上會企業。據悉,成電光信上市申請於去年底獲受理,至今年5月底完成兩輪詢問。

5月底,上交所召開上市委會議審議通過聯芸科技首發申請,此前已暫停近4個月。5月中,深交所也重新召開上市委會議,審議馬可波羅首發申請,惟該申請被暫緩。深交所曾於2月初召開上市委會議,惟因相關公司因審核事項需核查,導致上市委取消該審議。



■分析料大市在萬八點至萬九點上落。資料圖片

港股上周牛皮整固,全周於18,200點至18,700點徘徊。資深股評家陳永陸表示,港股在4月至5月因估值過低,吸引資金大舉流入,但短期缺乏上升動力,主要因資金流入有轉弱跡象,港股成交上周大約只有1,000億元,大幅低於5月上旬近1,500億元水平,令港股難以突破20,000點。

陳永陸認為,在現階段,外資對港股信心還需時恢復,即使對內地經濟前景已轉樂觀,並預期今年中國經濟增長可達5%

港股乏動力 料短期整固

水平,但最大問題是中美關係不穩定,投資者傾向觀望美國大選結果,以及中美關係在大選後有何變化。由於中美關係極不明朗,要外資重新大舉買入港股,或需求更多利好因素支持,至少目前誘因並不足夠。

他續稱,美元兌港元目前處於7.81水平,較1年多時間處於7.83以上的水平來說,資金對港元需求已有所回升;然而,若資金大舉流入港元資產,理論上美匯應該跌穿7.8水平,甚至持續處於近7.75的水平才對。以現況分析,資金似乎並沒大舉流入港元,亦沒有流走跡象,故恒指在18,000點至19,000點之間牛皮上落。

建銀料恒指下季續升

不過,建銀國際證券研究部首席策略

師趙文利則相信,縱使港股現時牛皮,但仍會有長線資金逐步進入港股,料港股在第3季持續向上,至第4季才會出現震動。維持下半年恒指可上望22,500點,相信大市能企穩18,000點,反映港股逐步完成熊牛轉換。

他表示,內地為維持經濟增長在5%水平,政策力度還會加碼,在貨幣政策、內房政策上,還有進一步放寬空間,這亦是港股下半年利好因素,惟美國總統大選及地緣政局這兩大不確定因素,拖着港股後腿。

投資方面,趙文利建議,可以繼續持有高息藍籌股和貴金屬股,另方面可挑選大型互聯網、科技、消費及製造業出口股,特別涉及人工智能(AI)、以舊換新、消費復甦等概念股,投資獲利機會較大。