

剛過的周末再有全新盤推出，搶佔市場焦點，凍結二手購買力。據本港四大物業代理統計，期內十大屋苑成交介乎2宗至6宗。相反，租務市場轉趨活躍。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，踏入租務旺季，以及專才及內地學生來港，對租務市場有支持，預期租金走勢看俏。

內地客需求旺 租務市場看俏

一手成交大增3倍 十大屋苑交投淡靜

特區政府多項輸入人才計劃漸見成效，境外人才陸續來港定居，帶動租務交投。香港置業首席高級營業經理林冬盈表示，第2季陸續有內地人士帶同小孩來港生活，新錄長沙灣泓景臺3座低層B室租賃成交，單位實用面積652平方呎，3房間隔望泳池景。業主以2.6萬元放租後，吸引內地客洽詢，雙方零議價租出，呎租39.9元。據悉，新租客為內地高才通家庭。業主於2016年2月以780萬元購入上址，以現時租金計算，租金回報率約4厘。

另外，臨近暑假亦是傳統租務旺季，內地學生租客紛紛來港物色鐵路沿線租盤。中原地產資深分區營業經理趙愛蓮指，大埔天鑽最新錄得8座低層H室租務成交，單位實用面積525平方呎，兩房間隔，議價後以1.8萬元租出，呎租34.3元。新租客為3名內地女學生。業主於2019年以680萬元購入上址，是次租出單位可獲3.2厘回報。

購買力傾斜一手市場

中原地產高級資深分區營業經理許妙嫦表示，跑馬地雲暉大廈少有大單位放租，C座中低層1室，實用面積1,304平方呎，3房套連工人套間隔，馬場景，原叫租6.5萬元，放盤兩周即獲同區客以6萬元承租，呎租46元。業主於1987年以200萬元連車位買入，是次出租獲36厘回報。

二手成交方面，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，息口持續高企，加上發展商持續低價推盤，折讓幅度較二手大，令購買力傾斜於一手市場。相



季結及半年結在即，料市場轉趨波動。資料圖片

美股上周五(21日)個別發展，港股預託證券(ADR)走軟，預計恒指今日有機會再跌穿萬八點關口。港股即將季結，市場人士認為，大市在7月前會繼續上落模式，並待下一波單邊市出現，目前港股受制於10周和100周線，在18,189點至18,420點形成阻力區間，若短期未能重上18,400點水平，7月初或進一步下試250天牛熊線(17,574點)支持位。

此外，由於季結及半年結影響，港股市況可能轉趨波動，有基金經理表示，若



信短期內一手繼續主導樓市，二手交投低位徘徊。中原十大屋苑於剛過去周六日(22日及23日)錄4宗二手成交，減20%。

美聯物業十大屋苑合錄6宗買賣成交，減少1宗，連續兩個周末在單位數徘徊，當中5個屋苑零成交。香港置業錄2宗成交，減少1宗。利嘉閣錄5宗成交，減少1宗。

NOVO第3B期沽出85%

新盤方面，新地(0016)屯門NOVO LAND第3B期上周六開售，帶動一手市場在剛過去周六日錄154宗成交，按周大增3倍。新地副董事總經理雷霆昨表示，該項目首輪售出85%單位，由於當日現場所見向隅客眾多，集團會在短期公布次輪銷售

安排。雷霆估計，新地今年上半年物業銷售總額達150億元，年度目標230億元已超額完成。料繼續月月有樓賣，第3季將開售何文田太子道西233號豪宅項目，以及啟德地王項目天璽·天。若美國落實9月減息，相信下半年本港樓市可價穩量升。

新地代理總經理陳漢麟表示，NOVO LAND第3B期上周末銷情理想，其中600平方呎以下3房單位已全數沽清。開放式及1房單位亦沽清，只餘少量兩房及600平方呎以上的3房單位待售。

陳漢麟稱，集團將於本周盡快加推單位，涵蓋開放式至3房戶型，並考慮推出部分特色戶，暫未有有意調整價格。

港股短期繼續上落模式

投資者沒有目標股份，不妨留意內銀股，除了因板塊近日表現不俗外，也因為大型內銀股陸續除息。除了農行(1288)在5月底除息外，餘下大型內銀也即將除淨，持貨者可以在此期間收息，雖然股價或同步向下調整，但「中特估」概念的內銀板塊普遍派發高息，平均股息率約7%以上，可讓投資者覓得一個短期資金停泊處。

料在萬八關口爭持

光大證券國際證券策略師伍禮賢估計，恒指短期可能回試18,000點這個重要心理關口，並在此水位爭持，先觀望大市能否在17,800點至18,000點尋找到支持。短線來說，大市阻力位處於18,700點，這亦是恒指本月曾試闖，惟未能突破的位置。

信誠證券投資服務董事蕭猷華表示，大市缺乏向上動力，陷入悶局，上周雖守住18,000點，但18,500點阻力大。由於美國減息時點不明朗，美元近期轉強，導致日圓及人民幣等相對弱勢，料港股短期無運行。

蕭猷華稱，投資者正觀望中央政策，憧憬香港七一回歸內地送大禮。此外，三中全會將在7月召開，預期再推出刺激經濟政策，所以近期港股走勢反覆，然而，若有利好政策出台，料港股7月向好機會高。

另一方面，商品市場當中，近日油價升勢強勁，紐約期油突破每桶80美元，並且企穩，「三桶油」走勢凌厲，他認為，中石化(0386)相對較落後，而且息率吸引，投資者可趁低吸納。

保誠擬回購156億元股份

保誠(2378)昨宣布開展20億美元(約156億港元)股份回購計劃，預期將不遲於2026年年中完成。公司並稱，股息政策維持不變，預期2024年全年股息增幅介乎7%至9%。

保誠表示，在運作時力求將自由盈餘率維持在175%至200%。就中期業績而言，自由盈餘比率高於運作範圍，考慮到進行再投資以取得合適回報的機會，以及在市場情況容許下，資本將回饋予股東。於2023年底，保誠自由盈餘率為242%。經計及2023年第2次中期股息後，公司決定將向股東回購20億美元。

上半年業務大增

保誠執行總裁華康堯表示，2023年上半年內地與香港恢復通關後，公司業務表現優異。今年上半年按年比較亦大幅提升。華康堯稱，公司專注在價值和現金回報方面實現優質增長，考慮到執行策略上取得進展，對2024年全年新業務增長及實現2027年的財務和策略目標具有信心。



保誠料今年股息增7%至9%。彭博社

港投與百圖戰略合作

港投公司今天與創科公司百圖生科簽署戰略合作協議。財政司司長陳茂波預期，本港創科生態圈發展更為蓬勃。

首屆「國際生物計算創新峰會」今日舉行，其中，港投與生命科學人工智能(AI)大模型公司百圖生科簽署戰略合作協議。

設立生物計算創新中心

陳茂波昨在網誌表示，百圖生科會在峰會宣布，在港設立全球首個生物計算創新中心，以支持更多生物計算團隊，加快在醫藥健康、綠色科技、工業創新等研究，並提供更多就業及實習機會。

港投首個公布的戰略合作夥伴是思謀集團，主要聚焦工業AI大模型。陳茂波續稱，這是港投在兩周內公布第2個戰略合作夥伴，愈來愈多創科企業選擇落戶和扎根香港，希望深耕科研、以至開拓更廣闊的市場，讓香港創科產業生態圈更蓬勃發展。

另外，他稱，AI和生命科技都是香港創科發展重點範疇，兩者結合建構一個全新且充滿活力和巨大機遇的生物計算行業，這個行業在全球也剛起步。