

樓市全面撤辣後首度轉跌

私宅指數按月跌1.23% 後市走勢視減息因素

高息環境持續，加上新盤低價搶客，樓市消化撤辣消息後，未有後續利好消息支持樓價再上。差估署昨公布，5月私人住宅售價指數報305.9點，按月跌1.23%，兩連升斷續，兼回落至近3個月低位；首5個月，樓價累跌1.73%。若與2021年9月歷史高位398.1點比較，累跌23.16%。有分析指，撤辣效應減退，加上新盤供應多，料全年樓價跌6%至8%，後市走勢需視乎減息等因素。

私宅樓價指數全線按月報跌。跌幅最多為E類（1,722平方呎或以上）單位，報275.3點，按月跌1.85%。B類單位（431至752平方呎）報297.9點，按月跌1.39%。A類單位（面積431平方呎或以下）報326.8點，按月跌1.33%。D類單位（實用面積1,076至1,721平方呎）報279.1點，按月跌0.99%。至於C類單位（實用面積753至1,075平方呎）報291點，按月跌0.38%。

租金見近4年半高位

專才持續抵港，加上暑期旺季將至，帶動5月租金指數按月升1.02%，報189點，自3月起已連漲3個月，累漲2.49%，為2020年1月以來近4年半高位。各類戶型租金指數全線報升，當中A類單位4月報208.9點，按月升0.53%。B類單位報188.5點，按月升1.51%。C類單位報160.9點，按月升1.07%。大單位方面，D類單位報150.2點，按月升0.2%。E類單位



■新盤供應多，分析料全年樓價跌逾6%。

報139.8點，按月升0.42%。

萊坊高級董事，大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，市場消化撤辣消息後，未見其他利好消息承接，高息口及新盤貨尾量囤積等因素續拖累樓價。撤辣後成交明顯增加，但短期二手樓價受新盤銷售影響將繼續走弱。預測今年樓價呈現「鈍角」形，上半年樓價跌3%，下半年跌幅略為收窄，維持年初預測樓價全年跌5%。

王兆麒稱，市場預期美國減息步伐略為延遲，香港最快第3季後半才開始減息，高息因素在上半年繼續影響上車買家、換樓人士及新造按揭。撤辣後新盤銷情不俗，貨尾量略為回落，但料貨尾量要再減少8,000伙至1萬伙後，才有利樓價明顯回升。

展望第3季，由於發展商存貨充裕，利嘉閣地產研究部主管陳海潮預期，續以「先量後價」策略開盤，對二手樓價帶來壓力，加上息口短期未見下調跡象，第3季樓價有機會每月各跌1%，累跌約3%。至於第4季則視乎屆時息口走向，及專才入市置業力度及速度。如情況理想，樓價有機會止跌橫行，否則季內或再跌2%，2024年全年樓價或累跌約6%至8%。

上半年樓價或挫3%

陳海潮指，目前利淡因素較強，料樓市最快第4季才見轉機。面對新盤低價開售，加上息口高企，大幅削弱二手業主叫價能力，甚至降價，導致二手樓價在撤辣兩月後倒跌。預期6月情況相若，跌幅1.3%，上半年樓價或累挫3%。

許家印遭入稟交出港物業

中國恒大(3333)因資不抵債，今年1月被高等法院頒令清盤，其創辦人許家印於4月被高院下令須立即清還逾53億元(人民幣，下同)債項，並下達押記令，若許家印沒有依據押記令償債，批准原告和信恒聚可以採取法律行動，申請接管及出售許家印物業。

由於許家印未清還債項，和信恒聚因此入稟高等法院，要求許家印立即根據押記令，交出其尖沙咀祥景樓空置物業，經拍賣出售後支付淨收益，以還清部分債項。該單位一經售出，許家印需簽立物業轉讓契，把物業轉讓至買方名下。若不跟從命令，則可由法庭委任的合資格人士代簽物業轉讓契等。

世茂清盤呈請聆訊押後

另一方面，世茂集團(0813)公布，集團和呈請人共同提出延期申請後，高等法院已將聆訊延至7月31日。集團及其顧問一直積極推進與債權人就重組方案討論。

此外，高等法院決定將弘陽地產(1996)清盤呈請聆訊押後至8月14日。



■聯盟將爭取政府資源支持跨境電商業務。

電商發展聯盟拓商機

由香港中華出入口商會牽頭發起，本港相關業界參與的「香港電商發展聯盟」日前舉行成立典禮。商務及經濟發展局局長丘應樺致辭時表示，電商為消費者提供新的購物方式，為企業提供更廣闊市場和發展空間，成為香港經濟增長新引擎。

丘應樺稱，香港作為國際金融商業物流中心，在發展電商方面有明顯優勢，發展電商有助強化香港作為國際貿易中心地位。而跨部門「電子商務發展專責小組」已成立，未來將推出一系列措施，協助把握電商機遇。

爭取內地支持

香港電商發展聯盟聯席召集人、進出口界立法會議員黃英豪指，聯盟未來將就如何推動香港電商發展，約見特區政府有關官員及相關法定機構，爭取政府資源支持跨境電商業務。

黃英豪稱，聯盟亦會爭取內地政府支持，打通本港業界拓展內地業務堵點及關卡，促成香港與內地電商加強合作，發揮各自優勢共同開拓海外市場，特別是開拓東盟、中東及「一帶一路」沿線市場。



■港股繼續好淡爭持，昨收漲17點。中新社

東亞：恒指下半年目標見19900點

機套現，李振豪認為，現時港股成交額在千億元左右，足以支持大市不會大跌，即使略為回調，恒指下試17,800點附近區域，調整幅度距現價不遠。不過，港股於兩萬點附近已積累2至3年「蟹貨」，鑑於消化需時，大市在該水平會有較大壓力。

至於下半年投資主題，李振豪表示，關注四大選股主題，分別為高股息率國企例如中資電訊、內銀、內險、電力等；受惠於美國減息板塊，例如本地公用、電訊、澳門博彩等；盈利復甦動能較高的科技股，以及中央政策主要受益板塊，如新能源、工業設備等。

大新看好高息及內需股

另外，大新金融(0440)首席經濟及策略師溫嘉煒表示，目前港股估值仍具吸引力，若美國落實減息及企業盈利前景回

穩，或有助恒指下半年再度上試20,000點水平。板塊方面，高股息率、內需消費及受國策支持板塊前景較為正面。

至於港股則繼續好淡爭持，恒指昨低開138點，已見全日低位，早段走勢反覆，午後曾升83點，高見18,156點，收漲17點，報18,089點，大市成交額微升至逾951億元。恒生科指亦升0.9%，收報3,689點。

中微證券研究部執行董事黃偉豪表示，近期資金入市態度審慎，總體來看，恒指在萬八點關口仍見支持，至於較大支持位在17,800點，此水位是4月以來整個升浪中，黃金比率回調一半的位置附近。

黃偉豪續稱，若恒指能穩守17,800點以上，相信進一步下挫機會不大，相反，一旦成功突破20天線(18,200點)，並能站穩，可望逐步向上挑戰較高水平。

東亞銀行(0023)首席投資策略師李振豪昨表示，內地逐步加碼並落實穩增長政策，有利企業上調盈利預測，對港股會帶來一定支持。該行予恒指下半年目標19,900點，相當於目標市盈率9.8倍。

李振豪續稱，市場憧憬內地再推利好政策，包括此前傳出內地投資者投資「港股通」股息稅減免，料可刺激恒指後市進一步上升。

被問及一旦政策落實，投資者會否趁