

美聯主席鮑威爾表示，首季數據並不支持局方有信心減息。由於降息時點存在變數，市場預期今年息口仍然高企，影響投資氣氛。仲量聯行昨發表上半年香港地產市場回顧及下半年展望，預期香港住宅市場下半年跌10%，屆時負資產個案將再度突破10萬宗，建議特區政府成立專責小組評估樓市風險，並制訂措施以降低風險。

仲量聯行香港主席曾煥平表示，本港中小型住宅價格下半年料跌一成，豪宅價格因供應增加亦跌5%至10%。即使美國減息25至50個基點，也不太可能對香港按揭利率構成顯著影響。由於香港並不是緊貼美國息率走勢，除非美國進入「瘋狂減息」年代，香港才看到減息曙光。

根據資料，截至今年3月的12個月內，本港負資產個案數量飆升400%至3.2萬宗。曾煥平稱，樓價每下跌1%，負資產會增加5,000宗，樓價一旦再跌一成，負資產數量將突破10萬宗。

### 倡三措施以降低風險

仲量聯行呼籲政府推出措施支持樓市平穩發展。曾煥平形容目前樓市處於「水深火熱」之中，建議成立專責小組評估樓市風險水平，制訂措施以降低風險。其次，向首次置業人士提供低息貸款。第三，向合資格人才推出額外置業鼓勵措施，將住宅物業納入新資本投資入境計劃的投資範圍。

曾煥平指出，該行料住宅下半年再跌10%，即樓價由高位累跌30%，這個並不是「穩定」的跌幅，而是足以與1997年跌勢相比。而樓價進一步下跌，可能會影響政府北部都會區發展，發展商在目前樓價下跌、息口高企、建築成本高的環境下，不會有興趣投地。「幾乎要送幅地畀佢哋先會要」。

曾煥平又稱，現時香港銀行同業拆息(HIBOR)高達4厘，美元定存利率達5厘，可見本地銀行除了發鈔銀行之外，中小型銀行承造住宅按揭可以說「無錢賺」，預料未來會收緊最優惠利率政策。

寫字樓市道方面，由於欠缺擴充需求及續租個案，上半年寫字樓租賃市場疲

# 樓價跌幅或加劇 仲行籲出招撐市

負資產料重越10萬宗 倡設專責小組評估風險



■曾煥平(左二)形容目前樓市處於「水深火熱」之中。

弱，總租賃成交量較去年下半年減少28.1%，然而，市場同期仍錄50.23萬平方呎淨吸納量，主要是新商廈落成後預租樓面獲得落實。

不過，新供應落成也同時令6月底整體甲級寫字樓空置率推到13.6%的歷史新高。整體甲級寫字樓租金於上半年回落4.3%，新供應競爭下，導致中環租金下跌7.1%，跌幅為各主要分區市場最顯著。

仲量聯行商業部執行董事嚴威程表示，預計下半年寫字樓租金下跌0%至5%。儘管龐大的新供應推高空置率，隨着市場升級需求主導，配備優質規格、具信譽ESG認證及辦公室設備的新商廈，將會逐漸被市場吸納。

商舖市道方面，該行指，上半年核心區街舖租金上升3%，優質商場租金則升

0.9%。商舖市場租賃交投仍呈兩極化，高檔品牌及大眾化市場租客傾向於一線購物街地段租舖，令核心區街舖空置率由去年底的11.6%，略為改善至11.5%；相反，即使有些其他地段商舖租金相宜，也難以物色租客。然而，香港對於全球品牌仍具吸引力。過去6個月，新來港品牌數量按年增加91%。當中約33%品牌來自內地，首次超越日本零售商成為最活躍的新來港品牌。

### 核心區街舖租金升5%

仲量聯行香港商舖部主管唐偉樂預計，今年下半年核心區街舖和優質商場租金升幅最多達5%。市場仍面對不少壓力，預計暑假及聖誕節假期本地消費將進一步下降，遊客消費全面復甦需時。

## 上嵐1房戶劈價逾45%

建灝地產旗下已屆現樓的屯門景秀里上嵐昨修訂價單，將最後33伙1房戶劈價45%至48%，扣除120天付款最高可獲15%折扣，折實價279.3萬元至329.3萬元，折實呎價9,800元至11,435元。

上嵐今批1房戶實用面積265至290平方呎，入場單位為9樓D室，實用面積285平方呎，2021年7月開價631.99萬元，新售價328.59萬元，3年減幅48%。扣除最高15%折扣，折實價279.3萬元，折實呎價9,800元。發展商計劃月內推售。

建灝地產集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，上嵐全盤共有112個單位，樓花期已售出逾七成，現尚餘33伙可供出售。

### 柏蔚森I提價5%加推60伙

另外，新世界(0017)夥遠展(0035)發展的啟德柏蔚森I提價5%加推60伙，周六(13日)發售201伙，其中198伙以價單形式發售，另外3伙連天台特色戶招標發售。



■昨有4家企業同時掛牌，股價各自發展。

## 央企ETF首掛低收

本港首隻央企紅利交易所買賣基金(ETF)——博時央企紅利(3437)首日掛牌，高開4.4%報10.44元，一度高見10.45元，收報9.73元，較上市價10元，低2.7%。

### 引導境外資金投資央企

財經事務及庫務局局長許正宇昨表示，有關ETF有助引導境外資金投資央企，並推動本港跟內地市場聯動。期望繼續透過香港的國際融資平台，引導更多國際資金及產業資源，投放於優質港股央企上市公司，助力其高質量發展。

許正宇指，截至今年6月，共有1,460家內地企業在港上市，佔本港上市公司總市值近八成。

另外，昨亦有3隻新股首掛。當中，石油煉製及石化設備製造商瑞昌國際(1334)收報1.2元，較招股價1.05元，高14.3%。網約車服務商如祺出行(9680)收報33.9元，較招股價35元，低3.1%。聲通科技(2495)收報135元，較上市價152.1元，低11.2%。



■微眾在港科企總部將作為研發活動基地，提供商業化科技解決方案。

由騰訊(0700)牽頭成立的深圳前海微眾銀行獲內地有關部門批准，計劃投資1.5億美元(約11.7億港元)在港設立科技公司總部，以及創造高技能科技職位。據悉，有關科企總部將作為研發活動基地，為全

## 微眾逾11億在港設科企總部

球市場提供商業化科技解決方案。

投資推廣署署長劉凱旋昨表示，近來許多重點企業在港設立全球研發中心和總部，充分證明香港在協助跨地域企業拓展業務方面的明顯優勢。

### 投推署：助力前瞻性企業發展

劉凱旋指，微眾銀行在香港成立新科技公司總部，是財庫局及投推署密切協調成果，以讓該公司開業後能成功拓展業務做好準備。投推署會繼續致力在港協助具前瞻性的企業成立及發展。

微眾銀行行長李南青表示，香港擁有推進創新的理想環境，亦有助該行擴大國際足跡，很高興能夠為香港充滿活力的金融科技生態圈、強大的基礎設施和進一步互聯互通作出貢獻，並從中受益，期待與各界夥伴和持份者合作並吸引人才。

微眾銀行提供普惠金融服務，目前已為內地近4億個人用戶提供服務，累計申請貸款的中小微企業超過450萬家，該行並已提交超過3,800項專利申請。

另外，微眾銀行今年被國際數據資訊集團稱為全球數字銀行發展標杆。