

# 逾六成市民看淡樓價前景

## 分析：若美減息將有助市場整固後重拾升勢

本港樓市全面撤辣逾4個月後交投回穩，惟樓價未見起色。香港置業業昨發表置業意向調查結果，受到新盤低價搶客拖累，有66.9%受訪者睇淡後市，料未來1年樓價續跌，最多受訪者（約25.6%）料跌5%至10%，一成人料會向上。分析認為，若美聯儲下半年開啟減息周期，樓價始有望轉勢。

港置業業於6月底進行第3季客戶置業意向調查，收回324份有效問卷。該公司研究部董事王品弟表示，息口仍是最影響樓價因素。調查顯示，約48.8%受訪者認為本港銀行未來12個月息口走勢不變，比例為2021年第4季以來最高；約42.9%料未來1年本港息口下跌，按季跌1.1個百分點；僅8.4%料息口上升，較上季減少7.1個百分點。

王品弟指出，美聯儲主席鮑威爾日前發表講話，暗示可能無需等到通脹降至2%才開始減息。市場普遍認為，局方最快第3季啟動減息，相信屆時本港亦會跟隨，有助紓緩供樓人士負擔；另外，減息亦會降低固定收益資產吸引力，有利資金重新流入樓市。

他認為，本港樓市保值能力較強，長線持有具備資產升值潛力。發展商現時低價開賣新盤，導致二手樓價回調，加上租金向上，正好為投資者提供入市契機，只要資金加快流入本港樓市，樓價有望回穩。

對於市場有聲音要求政府扶助市民入市。調查結果亦出現類似傾向，有29.6%受訪者認為，放寬按揭成數有助首置上



■受到新盤低價搶客拖累，樓價暫難有起色。

法新社

車，百分比為7季新高；約23.8%認為提供首置低息貸款；約16%認為應增加私人住宅供應。

### 二手交投「先揚後抑」

另一方面，美聯集團行政總裁（住宅）暨港置行政總裁馬泰陽表示，撤辣後住宅交投顯著增加，一手新盤表現尤為突出，惟二手交投卻「先揚後抑」，新盤低價開盤吸納大部分購買力，遏抑二手樓價，上半年樓市形成「量升價跌」。

他指出，現時樓市仍受到多個利淡因素影響，包括美聯局未有明確減息時間表，增加買家入市疑慮；本港經濟疫後「未復元氣」；復常通關後港人離港消費成為常態，本港旅遊、餐飲及零售業持續不景氣，影響入市情緒；以及新盤供應充裕，截至6月底累積貨尾單位達2.19萬

伙，發展商為求去貨只能夠以貼市價，甚至低於二手價推盤，令二手樓價受壓。

展望下半年，馬泰陽預計，新盤繼續以低價促銷搶佔市場購買力，表現持續亮麗，估計全年新盤成交回升至1.8萬宗水平，按年升七成。市場預料美聯儲下半年減息，有助帶動樓市向好，相信樓價有望在整固後重拾升勢。

### 減息前繼續「尋底」

馬泰陽亦建議政府因時制宜，適時作出房策上的調整，可考慮提供首置人士低息貸款，以減輕上車客置業成本，降低首置住宅物業印花稅門檻。因應一手吸金力強，相信二手業主需要擴闊議價空間，以增加對買家的吸引力，估計全年二手住宅註冊量升一成至約4萬宗水平，惟在減息前樓價則繼續「尋底」。



■港銀「水緊」，向貼現窗借入1個月以來最大筆款項。

中通訊

金管局最新資料顯示，香港銀行周一（22日）向金管局貼現窗借取18.01億元隔夜流動性，為1個月以來最大筆款項。隨着貼現窗拆出資金，香港銀行體系昨日總結餘回落至449.87億元。

分析指出，港銀是次借款操作，可能與市場近期資金需求增加有關。據香港銀行公會公布，香港銀行同業隔夜息昨報4.5厘，較周一升0.02167厘。3個月期拆息報4.69024厘，升0.00375厘。

另一方面，港股持續拉鋸，恒指昨高

## 港銀向貼現窗借入18億

開43點後，一度反覆下挫最多184點，低見17,451點，再失守100天線（17,592點），收市跌166點，報17,469點。大市成交額進一步縮減至逾858億元。恒生科技指數收報3,545點，跌65點。

資深財經分析師熊麗萍表示，雖然內地地下調貸款市場報價利率（LPR），對港股短期有正面影響，但市場認為單憑相關政策舉措，而未有更多重大經濟刺激政策出台配合，對內地經濟支持力度有限，港股亦未能承接日前升勢。

### 恒指支持位看萬七點

熊麗萍預期，大市短期未能擺脫上落市格局，主要在17,300點至18,300點徘徊。若恒指失守17,300點，很大機會進一步下試17,000點。

大唐資本投資策略部總監盧志明稱，現時未見有明顯催化劑推動大市向上。由於即將迎來巴黎奧運，而通常一些大型國際體育活動舉行時，市況會轉趨淡靜，暫料恒指上方於18,000點至18,300點有很大阻力，下方支持位看萬七點。

新經濟股普遍走軟。阿里巴巴（9988）收跌0.9%。騰訊（0700）挫1.9%。美團（3690）更跌2.6%。

中國聯通（0762）6月份「大聯接」用戶累計10.66億，其中5G套餐用戶累計2.76億，股價逆市升2%，是表現最好藍籌。比亞迪電子（0285）插4.7%，為跌幅最大恒指成份股。

此外，再遭「股神」巴菲特旗下投資旗艦巴郡減持的比亞迪股份（1211）跌3.1%。

## 周大福上季港澳銷售跌三成

周大福（1929）截至6月底止首財季，整體零售值同比下跌20%，其中，內地零售值跌18.6%；香港、澳門及其他市場零售值跌28.8%。

季內，內地直營店及加盟店同店銷售分別按年跌26.4%及19.1%，港澳同店銷售則減少30.8%。當中，香港同店銷售下跌27.4%，澳門同店銷售則減少41.3%。

### 加強線上營銷

期內，電子商務零售值同比上升2.4%，業務對內地零售值貢獻5.8%，而銷量佔比為13.8%，集團將繼續加強線上互動及社交媒體營銷策略。

周大福表示，宏觀環境持續影響消費市場，內地及港澳同店銷售均下跌，加上金價在高位徘徊，金飾需求受影響，惟這屬於整體行業現象。

金飾產品類別同店平均售價於季內維持韌性，在內地平均售價按年升15%，港澳平均售價則升6%。

周大福又指，透過提升店舖生產力和盈利能力，首財季在內地淨關閉91個周大福珠寶零售點。



■周大福指，金價高企影響金飾需求。

中通訊

## 意嵐周六售139伙

旭日國際旗下屯門青山灣黃金海灣·意嵐昨落實周六（27日）發售次輪139伙，涵蓋開放式至3房戶，折實價222.6萬元至776.3萬元，折實平均呎價11,126元。

該盤分為3組揀樓，其中供旭日國際系內員工認購的S組，以先到先得優先揀樓，A組及B組則以抽籤形式發售，並於周五（26日）中午截票。其中，A組買家可買2伙至5伙任何單位、或1伙兩房、或1伙3房；B組買家最多可買2伙。

### 壽臣山洋房逾7億沽

新盤成交方面，英皇國際（0163）牽頭發展的港島南區壽臣山15號，其中，3號屋以7.17億元成交，為今年港島區新盤成交價新高。

該獨立屋面積9,694平方呎，成交呎價7.4萬元，附設有3,085平方呎花園及私人泳池，另有2,559平方呎天台。該盤今年以來累售4間屋，套現近18億元。

另外，新地（0016）旗下沙田瓏珀山透過招標售出2伙。該盤兩個月內累沽63伙。