

樓價上月見近8年低位

減息周期啟動後資金料回流買賣市場

本港樓價連跌兩個月，跌穿撒辣前水平。差餉物業估價署昨公布最新數據顯示，6月份全港私人住宅樓價指數回落至301.8，按月跌1.24%，按年跌13.1%，上半年累跌3.05%。撒辣後樓價升幅全數蒸發，並見近8年低位。然而，踏入租務旺季，內地生持續來港，加上外來專才流入，帶動租金節節上升。上月租金見4年半新高，住宅租金指數升至189，按月升0.16%，按年升4.48%，首6個月累升1.61%。分析認為，減息周期啟動後，樓價及租金走勢便會逆轉。



■專才來港帶動租金上升，上月見4年半新高。

彭博社

差 估署數據顯示，6月份，本港中小型單位(100平方米以下)售價指數按月跌1.27%；較大面積單位(100平方米或以上)售價指數按月跌0.5%。當中，A類物業(40平方米以下)售價指數按月跌1.07%；B類物業(40至69.9平方米)按月跌1.41%；C類物業(70至99.9平方米)按月跌1.24%；D類物業(100至159.9平方米)按月跌0.46%；E類物業(160平方米或以上)按月跌0.62%。

中原集團創辦人施永青認為，本港對住屋有剛性需求，目前只短暫「轉買為租」觀望後市，一旦啟動減息周期，相信資金將逐步回流買賣市場。

高息環境影響入市心態

戴德梁行執行董事及香港研究部主管鄧淑賢表示，目前本港銀行借貸取態相對審慎，預計高息環境持續一段時間，或影響準買家入市心態。由於部分買家看不透後市，可能進一步觀望市況，甚至在租務市場選擇，該行預測全年樓價跌幅介乎零至5%。

另一方面，高力香港研究部主管李婉茵表示，截至6月，已落成但仍未出售單位約19,300伙，較3月減少8.5%。不過，若計及建築中及已批動工單位，未來一手潛在供應逾10萬伙。發展商在一手樓提供多項優惠情況下，且有大量貨源可供選擇，定會對整體樓市，包括一手或二手樓價有一定壓力，維持預測樓價全年跌5%至10%。

租務方面，鄧淑賢認為，受惠本港放寬入境政策，私人住宅租金持續上揚，踏入暑假旺季在更大租務需求下，相信趨勢仍會持續。

暑期旺季料租金續升

此外，利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，6月份樓價向下，主要持續受新盤低價

開售所拖累，令二手樓價乏力招架。若新盤低價策略未變，相信7月樓價再跌1%；由於息口高企，料8月及9月分別再跌0.5%，估計第3季樓價累跌2%。

展望第4季，他認為要視乎減息是否實現，希望屆時樓價可以橫行整固，全年樓價跌幅有望維持在5%左右，如減息速度及力度不及預期，加上新盤維持低價搶灘，恐怕二手樓價在第4季再跌3%，全年樓價跌幅有機會擴大至8%。

租金走勢方面，陳海潮稱，在暑期旺季效應下，料有更多留學生租住單位，加上專才不斷流入，租金在7月及8月料錄較大升幅，按月升1%，帶動第3季租金升近3%，首3季累漲近5%，整體租務市場及租金走勢看俏。

九龍倉九置料中期轉蝕

九倉系發盈警，九龍倉(0004)及九龍倉置業(1997)昨分別公布，預期上半年業績由盈轉虧。

九倉表示，據集團投資物業半年度獨立重估初步結果顯示，截至6月30日止6個月，應佔投資物業重估虧損淨額或超過同期基礎淨盈利，可能錄得股東應佔虧損25億元至28億元，相對2023年同期則錄得股東應佔盈利近7億元。

零售銷售趨嚴峻

此外，九置指，本港零售銷售自2023年第1季全面通關後復甦，然而，很快陷入停滯狀態，隨後在2024年市況趨於嚴峻。

九置稱，據集團投資物業半年度獨立重估初步結果顯示，截至6月底，重估虧損總額或超過同期基礎淨盈利，錄不少於9億元虧損，而去年同期股東應佔盈利為18.1億元。

九倉、九置均表示，儘管上述情況，集團整體財政狀況仍然穩健。重估虧損乃非現金及未變現的項目。

受消息影響，九倉挫7.1%報22.9元。九置則跌1%報19.24元。



■九倉九置均錄投資物業重估虧損。



■分析料恒指短期目標升至17,700點。

中通社

美聯儲減息預期升溫，帶動港股連升兩個交易日，恒指昨高開175點後，升幅逐步擴大，午後曾漲337點，高見17,358點，收市升217點，報17,238點，惟成交金額縮減至逾847億元，為3個半月以來最少。

富途證券高級策略師譚智樂表示，隨著美國9月減息機會增加，港股氣氛亦轉好，但短線未必能有很大升幅，主要視乎內地經

恒指漲217點 成交3個半月最少

濟復甦進度。以目前港股成交水平而言，短線恒指目標可反彈至17,700點左右，其後或乏力再上。

重磅科技股走高，恒生科指升22點，收報3,466點。阿里巴巴(9988)獲大行唱好，股價飆4.7%，是升幅最大恒指成份股。其他科技股方面，百度(9888)、京東集團(9618)及騰訊(0700)均升逾1%。

內媒報道，淘寶及天貓擬向商家收取基礎軟件服務費，費率為每筆訂單確收成交金額的0.6%，但對中小商家，如貨款每年不高於12萬元人民幣，將獲退還服務費。另有報道稱，淘寶近期將全面優化當前運費險策略。

摩根大通認為，此舉有助阿里增加平台服務收入。富瑞亦指，新措施將提振阿里核

心商戶收入，成為阿里股價向上催化劑。

中東局勢緊張，刺激油價向上，中海油(0883)升3.5%，中石化(0386)及中石油(0857)分別漲1.4%及1.5%。

滙控恒生績前向好

至於明天「放榜」的滙控(0005)及恒生(0011)表現向好，滙控宣布完成回購30億美元股份，該股升1.6%，恒生亦揚3%。

個股方面，上周急升的中國重汽(3808)回吐7.9%。恒大汽車(0708)旗下附屬公司收到破產重整通知書，股價跌近9%。福耀玻璃(3606)美國附屬公司被美國執法人員上門搜查，該公司表明只是配合美國調查工作，附屬公司並非搜查目標，但股價仍跌近7%。

眾森招股入場費5151元

新股市場有復甦跡象，中國保險代理服務及解決方案提供商眾森控股(1471)昨起招股，擬全球發售3,530萬股，香港公開發售佔一成，國際發售佔九成。招股價每股7元至10.2元。每手500股，一手入場費5,151.44元。以招股價中位數8.6元計，料淨集資約2.5億元。

眾森控股昨日起至周四(8月1日)招股，下周二(8月6日)掛牌。全球發售聯席保薦人為中信證券(香港)及中國平安資本(香港)。綜合市場資料，該股昨錄得約1.2億元孖展申請額，超購2.4倍。另外，公司是次引入兩名基石投資者，包括洪泰及Reynold Lemkins，共認購約4,623萬元公司股份。

訊飛醫療申港上市

另一方面，科大訊飛旗下訊飛醫療科技申請來港上市，據招股文件顯示，該公司是一家人工智能相關醫療健保解決方案提供商，並獨立開發支撐該公司產品及解決方案的人工智能技術。