

中美新一輪貿易談判進展順利，加上港元拆息回落及港股走勢向好，帶動本港住宅樓價連升3個月。差餉物業估價署昨公布，今年6月私宅售價指數報286.7點，按月升0.03%，為近5個月高位，惟按年仍跌5.22%。上半年，樓價累積跌幅收窄至0.86%。而上月私宅售價指數與2021年9月歷史高位398.1點相比，仍低27.98%。分析指，本港住宅樓價已確立觸底反彈走勢，預期7月及8月份樓價維持穩中向好趨勢，樓價有望扭轉過去3年跌勢，全年倒升2%至4%。

各類單位樓價個別發展，A類單位(實用面積431平方呎或以下)報306.6點，按月持平。B類單位(實用面積432至752平方呎)報279.5點，按月升0.04%。C類單位(實用面積753至1,075平方呎)報269.7點，按月持平。D類單位(實用面積1,076至1,721平方呎)報263.1點，按月跌0.08%。E類(1,722平方呎或以上)單位報255.9點，按月升0.04%。

#### 用家及投資者逐步入市

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩表示，本港近月低息環境持續，住宅物業再呈現正利差(融資成本低於收益)，吸引買家興趣。尤其是用家及收租投資者逐步入市。不過，鑑於目前高庫存量，發展商積極推售現貨單位。儘管一手市場佔比上升，但未能推動住宅價格上升。目前發展商首要考量是資金回籠，對整體住宅價格或造成壓力。而為保持競爭力，二手市場可能需調整叫價。

展望未來，隨着庫存逐漸消化，發展商或減少降價幅度，將支撐整體住宅價格。由於市場氣氛改善及融資成本低企，加上樓市維持平穩，該行對樓價觸底持樂觀態度。意味樓價自2021年以來下跌趨

# 港樓價連升3月 跌勢可望扭轉

## 分析：確立觸底反彈 全年或倒升4%



■拆息回落及港股向好，帶動本港住宅樓價上升。  
法新社

勢有望終止。

#### 新盤低開限制樓價升幅

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，最新樓價指數連升3個月，可確立觸底反彈走勢，但升幅受新盤低價推出所限；後市視乎新一批新盤開價，預期趨向平穩上升之勢。

他指出，6月樓價表現持續平穩，主要反映5月中旬至6月上旬市況，雖然當時港元拆息大幅回落，刺激入市意慾，而中美關稅新一輪談判亦有好消息，惟大型新盤仍以低價搶灘，窒礙二手樓價升勢，令二手樓價按月升幅少於預期。

陳海潮認為，目前整體市場氣氛良好，利好樓市消息持續，估計7月及8月

樓價可維持穩中向好的趨勢發展，料第3季錄得1.5%升幅，全年樓價望可扭轉過去3年跌勢，重展升浪，全年看升2%至4%。

#### 租金指數逾5年半高

此外，差估署最新數字顯示，6月租金指數為195.6點，按月升0.31%，連升7個月共漲1.93%，創自2019年10月以來的69個月(即逾5年半)新高。單計次季及上半年，租金分別升1.29%及1.61%。

展望後市，踏入7月，租務料續展現旺勢，陳海潮預期，第3季按月租金升幅介乎0.5%至1%，倘按季再漲逾2.3%，租金季內將刷新2019年8月寫下的歷史高位紀錄。



■金管局料明年初發出首個穩定幣牌照。

金管局昨日就8月1日起實施的穩定幣發行人監管制度發布多份指引文件。金管局助理總裁(貨幣管理)何漢傑昨表示，如個別機構認為已準備充分，並希望盡早獲得考慮，應於今年9月30日或之前向局方提交申請。金管局副總裁陳維民則表示，預期香港首個穩定幣牌照或於明年初發出。

金管局發布包括《持牌穩定幣發行人監管指引》、《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集指引(持牌穩定幣發行人適用)》、與發牌制度及申請程序相關的《穩定幣發行人發牌制度摘要說明》，以及《原有穩定

## 穩定幣牌照申請須9月底前提交

幣發行人過渡條文摘要說明》。上述指引將於2025年8月1日刊憲。隨着監管制度正式生效，市場參與者應遵守《穩定幣條例》及相關指引。

何漢傑表示，穩定幣業務仍處於起步階段，要「先嚴、走穩」，再按實踐經驗適度放鬆。金管局鼓勵有意申請牌照的機構於今年8月31日或之前聯繫金管局，讓局方可傳達監管期望，並適當提供反饋。

#### 要求合規具體可持續性

他續指，穩定幣牌照的發牌要求包括合規性、具體性、可持續性三大範疇。他舉例指，有些機構提出跨境支付成本高，故需要透過穩定幣解決相關問題，但他們只有響亮口號，未有具體計劃。

何漢傑強調，金管局要求穩定幣發行人的操作模式，要非常具體及實在，例如

跨境支付涉及境外收付款方，因此要保證符合相關司法管轄區法規要求。

至於可持續性方面，他表示，有意申請穩定幣牌照的機構需要具備充足的技術與財政資源，以及證明其業務具備可持續經營的前景。

另一方面，金管局提醒市場參與者，在進行公眾溝通時應謹慎行事，避免發表可能被誤解或造成不切實際期望的言論。其中，根據《穩定幣條例》，虛假聲稱自己為持牌人或申請人均屬違法。

金管局強調，截至7月29日，局方尚未發出任何牌照。公眾日後可參閱金管局網站上公布的持牌穩定幣發行人。公眾應對任何聲稱在香港受到監管或持牌的穩定幣發行人，以及聲稱正在申請牌照的人士保持警惕。公眾如持有無牌穩定幣，須自行承擔風險。

## 滙控或再回購30億美元股份

滙豐控股(0005)今日(30日)公布上半年業績。綜合投行預測，集團中期列賬基準除稅前利潤介乎154.77億至160.73億美元，按年跌25.4%至28.2%。有大行預料，滙控財富管理業務繼續保持優勢，外匯業務亦表現強勁，而集團可能再公布30億美元的股份回購計劃，預測今明兩年股息回報均為5厘。

#### 次季料派息10美仙

分析指出，期內滙控業績主要受香港銀行同業拆息(HIBOR)明顯下降、去年同期出售加拿大和阿根廷業務入賬(完成出售加拿大銀行業務後錄得48億美元增益，阿根廷業務分類為持作出售用途後確認12億美元減值)等因素影響。至於第2季每股派息預測為10美仙，意味上半年每股派息預測合計為20美仙。

展望後市，投資者將高度關注滙控管理層最新營運狀況，包括全年收入表現、信貸增長表現、美國政府關稅政策對滙控業務的影響、派息，以及股份回購計劃指引。



■濱化股份現時在上交所掛牌。

## A股濱化擬來港上市

持續有內地企業以A+H方式來港上市，成為近年本港IPO市場新動力。內地綜合型化工企業濱化股份(601978.SH)昨公布，正籌劃發行H股在港上市，並與相關中介機構商討，預期H股上市不會導致控股股東、實際控制人情況發生變化。

濱化目前在上交所掛牌。集團業務包括氯鹼、石化、新能源、新材料和特種化學品5大發展板塊，主要產品包括氯丙烷、三氯乙烷、粒鹼與食品級片鹼等，在國內市場佔有率領先，並出口至多個國家和地區。

#### 市值逾90億人民幣

濱化去年收入102.3億元(人民幣，下同)，按年增40%，惟純利跌42.8%至2.19億元。集團昨收跌0.9%，報4.48元，市值92.15億元。

不過，外媒日前報道，中央考慮對擬來港上市的A股增設最低市值要求，主要是太多小型A股部署香港掛牌。監管機構或參考內地全球存託憑證(GDR)標準制訂市值要求，即申請日前120個交易日平均市值不低於200億元。