

# 銷售慢熱 兩新盤首輪296伙沽四成

## 觀望氣氛濃 一手本月料成交1500宗

放寬樓按新政效用待消化，兩個昨日開賣的全新盤銷售慢熱。挾港鐵上蓋項目的嘉里(00683)夥信置(00083)、太古地產(01972)及港鐵(00066)合資的黃竹坑海盈山4A期，完全貼合新寬按的樓價範圍，惟受市況瀰漫悲觀情緒的衝擊，銷售慢熱，發展商公布即日沽47伙，佔近44%；另份屬上車盤的泛海(00129)洪水橋滙都I，同樣慢熱，市傳全日沽約64伙，佔近34%。兩盤銷售比例均不足50%，共推296伙，沽約111伙，佔總數37%。

大公報記者 梁穎賢(文、圖)

海盈山4A期賣前收1861票，超額逾16倍，大批買家10時前魚貫到場。嘉里發展董事及香港區總經理湯耀宗表示，市場反應熱烈，當中三房一套及兩房一套連士多房單位非常受歡迎，第2B座B室單位更接近沽清。另外，共有3組買家大手購入合共6伙單位。

### 海盈山三組大手客掃6伙

市傳上述大手成交由三組客瓜分。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該公司於A組時段錄得兩組客戶大手購入兩伙，其中一組客戶斥資約4736萬元購入一間2房套及一間3房套戶。美聯住宅部行政總裁布少明透露，該行有買家斥約半億元連購2房及3房戶自住及投資。

湯耀宗續稱，項目即日速沽47伙。最高成交價單位為第2B座22樓A室，實用面積914方呎，售價逾3096萬元，呎價33874元。另外，明日(17日)起將以招標方式發售7伙實用面積均為915方呎的三房戶，單位分別於第2B座29至36樓A室。

洪水橋滙都I昨日同步進行首輪銷售，推售188伙，賣前收逾2000票，超額9.6倍。該盤同樣分A及B兩組揀樓，早上10時報到，A組報到時間10分鐘，據悉只得1拾客到場；緊接B組報到，反應較勝一籌，售樓處大堂一度現人龍，高峰期有逾百人報到。市場消息指，項目於下午二時完成揀樓程序，全日沽64伙，佔近

### 滙都I料一房最搶手

陳永傑指，兩個全新盤昨日開售，新盤市場非常熱鬧，兩盤客源重疊性不大。滙都I屬剛需盤，樓價1000萬以內，加上坐擁北部都會區亮麗發展前景，亦享交通樞紐優勢，升值潛力高，預計一客買一間為主，料一房最搶手。至於屬中價樓的海盈山4A期，單位銀碼以1500萬元至2000萬元為主，料會有一半客源屬投資客，買入單位作長線收租及持有，與新界區以剛需客為主不相同。

陳永傑續稱，金管局放寬按揭成數，置業首期降低，屬減辣措施，基本上所有市民受惠，市場正在消化新措施。現時樓市正在復常中，一手盤肯減價，搶去二手購買力，7月一手市況比6月好轉，預計全月一手成交量可達1500宗。布少明表示，市場觀望氣氛濃厚，預期若油塘親海II可趕及月內開售，本月一手成交可達1500宗水平，否則將介乎800至1000宗水平，惟按月亦有所增長。

至於二手方面，布少明認為，由於持續受新盤推售影響，本月成交量約2800至2900宗水平，樓價則回落0.5%至1%。他相信，隨着第四季美國利率明朗化，樓價將價量齊彈，維持本年樓價升10%的預測。



### 主要新盤昨日銷情

新盤	售出伙數	發展商
洪水橋滙都I	64	泛海
黃竹坑海盈山4A期	47	嘉里、信置、太古及地鐵
觀塘凱滙I	2	信置
將軍澳海茵莊園	1	九建
藍田KOKO MARE	1	會地
紅磡必嘉坊·迎匯	1	恒地
屯門NOVO LAND 2A	1	新地
西營盤63 Pokfulam	1	九建
跑馬地The Aster	1	嘉里
啟德HENLEY PARK	1	恒地

總數：120伙

## 新盤半月賣約510伙 較上月同期升五成

### 稍顯遜色

綜合市場消息指，受嘉里(00683)夥信置(00083)、太古地產(01972)及港鐵(00066)合資的黃竹坑海盈山4A期，以及泛海(00129)洪水橋滙都I兩盤帶動，昨日一手共賣約120伙，造就新盤市場半月共錄510宗

成交，較上月同期約330宗銳升五成，惟較旺市或正常市況下，表現仍稍覺失色。

### 樓市飽受息魔困擾

市場人士表示，樓市飽受息魔困擾等影響，購買力接近「乾塘」，整體交

投呆滯，近日多個新盤銷情均較慢熱，個別高開的新盤難免要祭停賣樓，上述兩新盤均保守地以貼市價開賣，惟淡市下市價基本上已毫無叫座力，要突圍而出，除非低於市價出擊，否則難以扭轉劣勢，要做到「價量兼備」的雄心壯志在淡市下難以實現。

## 美孚新邨2房月租1.7萬 低市價5%

### 租賃市場

荔枝角美孚新邨一伙2房戶，剛獲租客以月租1.7萬元承租，呎價約26.4元，低市價5%。香港置業分行首席聯席董事吳志輝表示，該行剛促成美孚新邨2期吉利徑3

號高層C室，實用面積約643方呎，向東北望樓景。

上述美孚新邨業主以約1.8萬元放租近1個月，終獲租客探盤，雙方經議價後以1.7萬元握手成交，呎租約26.4元，較市價低約5%。

據悉，美孚新邨新租客為家庭客，心儀單位租金相宜，故睇樓1次後即決定承租。

資料顯示，該美孚新邨業主於1995年6月以約195萬元購入，按最新租金計，業主享回報約10.5厘。

## 成都二手樓價6月漲6.8%

【大公報訊】記者倪巍晨報道：樓市淡季疊加房企年中促銷力度的加大，帶動內地房價呈現降勢。國家統計局昨日公布，6月70個大中城市新房價格環比上漲城市有31個，較5月減15個，二手房價格環比上漲城市有7個，較5月減8個。據路透統計，上月70城房價指數按年、按月均持平。分析認為，在市場預期尚未大幅改善、成交量無法持續支撐背景下，價格難免進一步回調。未來，內房市場需求有望於三季度末企穩，全年商品房銷售面積預計較去年有小幅增長。

國家統計局城市司首席統計師繩國慶表示，上月70個大中城市商品住宅銷售價格環比上漲城市個數減少，各線城市新建商品住宅銷售價格環比持平或略降、二手住宅環比下降；各線城市新建商品住宅銷售價格同比有漲有降、二手住宅同比下降。值得一提的是，二線城市中，成都新建住宅銷售價格同比增7.2%，今年1-6月增長8.3%；二手住宅銷售價格同比增長6.8%，今年1-6月增8.7%，為70城中二手住宅銷售價格增幅最大的城市。

### 需求有望本季末企穩

仲量聯行中國區研究部總監姚耀提醒說，二手市場交易的趨淡也會逐步對新房市場帶來擾動，他預計，未來核心區域的品質型住宅將繼續受到市場追捧，但其他項目的認籌率和成交量或有所回落。展望未來，植信投資首席經濟學

家兼研究院院長連平相信，房地產市場需求有望在三季度末進入企穩階段，全年商品房銷售面積預計較去年小幅增長2%至3%。姚耀認為，樓市仍處在逐步企穩的階段，「今年房地產政策舉措『穩』的意味非常強，未來應該不會有『強刺激』政策出台，市場信心的修復或仍需一段過程。」

### 6月一線城市房價走勢(%)

城市	一手房價環比	一手房價同比	二手房價環比	二手房價同比
北京	↑0.1	↑3.5	↓0.7	↑1.5
上海	↑0.4	↑4.8	↓1.2	↑0.2
廣州	↓0.1	↓0.8	↓0.3	↓2.2
深圳	↓0.3	↓2.4	↓0.7	↓1.3

大公報記者倪巍晨整理

家兼研究院院長連平相信，房地產市場需求有望在三季度末進入企穩階段，全年商品房銷售面積預計較去年小幅增長2%至3%。

姚耀認為，樓市仍處在逐步企穩的階段，「今年房地產政策舉措『穩』的意味非常強，未來應該不會有『強刺激』政策出台，市場信心的修復或仍需一段過程。」

## 美國經濟軟着陸的「假象」

### 財經分析

### 李靈修

美國6月份通脹數據近日出爐，CPI同比漲3%、環比升0.2%，均低於市場預期。而核心CPI也顯示出降溫跡象，同比和環比分別上漲4.8%和0.2%。而稍早之前公布的非農數據，6月份新增就業20.9萬人，較前值30.6萬人明顯回落，亦為2020年12月以來最低水平。惟失業率回落至3.6%，凸顯就業市場韌性仍強。

綜合來看，上半年通脹穩步下行，失業率又處於歷史低位，服務業保持強勁，美國經濟似乎大有「軟着陸」之勢。特別是在美聯儲激進加息的環境中，美股表現出人意料。納斯達克指數上半年累升愈三成，在ChatGPT技術創新刺激下，微軟、英偉達、蘋果等「科創七姐妹」更是漲勢喜人。

然而，由於美聯儲盯緊通脹、就業、金融穩定等三大目標，而全球資本市場都在與美聯儲做對手盤，外界高度關注貨幣政策風向，卻忽略了美國經濟的結構性風險，具體表現在利率敏感性較高的三大領域：製造業、房地產與債

市。首先，美國製造業指數持續下跌。6月份Markit製造業PMI終值降至46.3；ISM製造業PMI降至46，見2020年5月以來新低；費城聯儲製造業指數降至-13.7，低於前值-10.4。須注意的是，自2000年以來，美國製造業PMI和費城聯儲製造業指數僅三次觸及如此低位，且均遭遇經濟危機，分別為2000年互聯網泡沫危機、2008年金融危機和2020年新冠疫情危機。

其次，今年美國30年期抵押貸款利率長期處於6%以上，對房地產投資的抑制明顯。4月份標普20大中城市房價指數同比下降1.7%，為2012年以來新低。新屋開工數據也從去年4月份的180萬套下降至今年4月的134萬套，降至疫情之前的水平。

再次，自美國地區性銀行風險暴露後，美債市場風險持續聚集。本月美國2年期國債收益率飆至5.12%，創2007年以來新高。10年期國債收益率也從低位3.25%升至3.95%，逼近去年高點4.33%，遠高於疫情之前的水平。美國10年/2年期國債收益率從去年下半年開始倒掛，且背離走勢持續擴大。按照歷史經驗，長期國債收益率倒掛出現一年至一年半的時間內，美國經濟就會出現衰退。據此推算，今年下半年美國經濟大概率進入衰退周期。

如此看來，美國通脹、就業數據維持向好，但製造業、房地產情況逐步惡化，經濟發展遭遇結構性風險。其癥結在於，美聯儲對金融通脹的寬容度大於實體通脹，政策偏好引導資金流向。全球投資者也在這個政策框架下與美聯儲做交易，進一步扭曲了經濟結構，而市場選擇性忽視了真實的經濟問題。



▲美國房地產、製造業情況逐步惡化，經濟發展遭遇結構性風險。大公MJ製圖

## 調查：內地消費者購房意願增強

【大公報訊】記者倪巍晨報道：內地購房者預期正悄然變化。上海財經大學應用統計研究中心發布的「購房者情緒調研」顯示，二季度有38.3%的受訪者表示「未來半年購房時機好」，佔比較一季度增6.7個百分點，認為「未來半年購房時機差」的受訪者比例更降10.9個百分點至33.4%，反映市場信心有好轉傾向。

上海財經大學應用統計研究中心主任徐國祥相信，內地樓市正處深度

博弈期，隨着市場的調整，未來消費者購房意願有望逐步釋放。他透露，二季度消費者「買房時機指數」報96.6點，較一季度調研增長15.4個百分點，創有調查以來新高，同期「買房時機預期指數」較一季度上漲17.5個百分點至104.8點，預示消費者置業意願的顯著增強。

年初以來各地房地產調控措施頻繁出台。中國指數研究院數據顯示，上半年全國各地有逾100個城市出台了

超300次房地產調控優化措施，政策內容涵蓋公積金支持政策、購房補貼、優化限購、降低首付比例等，同期有40多個城市調降首套房貸利率下限至4%以下，且普通的二線和三、四線城市房地產限制性政策已基本取消。

「消費者對樓市調控效果的滿意度有所提升。」徐國祥稱，二季度以來，上海等一線城市樓市調整幅度相對較大，市場短期料仍以「自我調節」為主。