二手樓成交料連續5月逾400億

本港經濟逐步復甦，樓價再逼近歷史高位，買家入市信心強，二手交投已持續多月保持活躍。中原地產統計數據顯示，截至7月14日，7月份二手私人住宅買賣合約登記暫錄2,241宗，總值209.4億元，預測整月登記約5,000宗及470億元，金額連續5個月高企400億元以上，是1997年7月後以來首見；而宗數連續5個月高企5,000宗水平，是2011年6月後十年以來首見。

●香港文匯報記者 周曉菁

統計顯示，7月份截至14日，整體樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄4,407宗及416.5億元，料全月錄約9,400宗及900億元，跟6月份9,381宗及925.6億元相若，分別按月升0.2%及下跌2.8%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，二手交投持續暢旺，加上新盤市場反應熱烈，支持宗數連續5個月高企9,000宗水平，是2013年2月政府推出雙倍印花稅後首次出現。

成交量連續5個月高企5000宗

月內二手私人住宅買賣合約登記暫錄2,241宗，總值209.4億元。預測整月登記約5,000宗及470億元，將較6月的5,211宗及491.9億元，分別輕微下跌4.0%及4.5%。二手交投雖然回軟，但金額連續五個月高企400億元以上，是1997年7月後24年以來首見，而宗數連續五個月高企5,000宗水平，是2011年6月後十年以來首見。

一手方面，月內一手私人住宅買賣合約登記暫錄913宗，總值132.5億元。預期整月約1,600宗及240.0億元，將較6月的1,929宗及299.1億元，分別下跌17.1%及19.8%。7月初啟德大型新盤維港1號熱賣，有望於本月底開始登記，料將帶動一手登記量連續六個月企穩逾1,000宗水平。

周末十大屋苑成交保持雙位數

另一方面，剛過去的周末（7月17及18日）新盤市場欠焦點，二手筍盤保持交投活躍。綜合四大代理數據，十大二手指標藍籌屋苑於過去兩日分別獲12宗至17宗買賣個案，同比上個周六日有不同程度下跌，但仍全部保住雙位數成交。

剛過去周六日未有全新盤推出，二手睇樓量明顯增加。美聯將軍澳新都城分行區域經理黃少明透露，將軍澳新都城周末期間錄得約7宗成交，表現十分活躍，儘管年初至今樓價升近一成，近期業主叫價態度轉強，惟仍屬較低水的鐵路盤之一，故不乏買家願意追價入市，本月暫錄得超過25宗成交。過去周六日該行十大則合共錄得約17宗買賣成交，22周保持雙位數。

二手鐵路盤續獲買家青睞。圖為新都城。資料圖片

滙豐迎首批大灣區青年就業計劃生力軍

施穎茵（中）表示未來5年滙豐將在亞洲投資超過60億美元。

香港文匯報訊 （記者 莊程敏） 政府自今年1月推出大灣區青年就業計劃，已有超過400名申請者已經入職，月薪不低於18,000港元。滙豐表示，透過「粵港澳大灣區青年就業計劃」下聘請的首批僱員，將於本周入職。未來18個月，他們會常駐廣州和深圳，在財富管理及個人銀行，以及工商金融業務部門工作。滙豐今年初已表示，將提供100個職位，未來將透過該計劃聘請其他新同事，並會於今年第三季陸續入職，職位包括客戶服務、數據分析、營運支援、項目管理、技術支援等。

滙豐香港區行政總裁施穎茵日前與該批新同事見面時表示，去年粵港澳大灣區的經濟規模已達到1.7萬億美元，總人口超過8,600萬人，這個潛力龐大的市場將為個人和企業帶來豐富的發展機會。

她表示，未來5年滙豐將在亞洲投資超過60億美元，當中包括人才和科技的投資，讓滙豐更好地服務粵港澳客戶的銀行服務需求。

助了解灣區業務策略

她鼓勵新同事要對自己有信心，持開放的態度勇於發問和嘗試，好好享受這次經驗。她又稱，除財富管理及個人銀行和工商金融業務部，受聘的員工將於環球銀行及資本市場、大灣區辦公室，以及其他支援部門展開在職培訓，從而了解滙豐在大灣區的業務策略。

新銀債明起認購 最多可買100手

香港文匯報訊 （記者 岑健樂） 第6批銀色債券明日（7月20日）起至7月30日接受認購，保底息率維持3.5厘，一手1萬元，最多可認購100手或100萬元，年滿60歲(1962年或之前出生)的合資格香港居民，可透過20間配售銀行和24間指定證券經紀認購。

今年認購銀債的合資格年齡，由以往的65歲降至60歲，即1962年或之前出生及持有有效香港身份證的香港居民都可認購，全港約有202萬人符合申請資格，故今批銀債的發行額亦由去年的100億元大幅提高至240億元，政府並可視乎情況將發行額酌情提高至最多300億元。

留意銀債不設二手市場

是次發行的銀債年期為3年，債券持有人將每6個月獲發一次與本地通脹掛鈎的利息，保底息率3.5厘。為防止大量債券被少部分投資者集中持有，本次發行維持設定最高配發金額為每位投資者100萬港元，即每位投資者最多只能獲配發100手債券。

有意認購銀債的老友記要留意，銀色債券不設二手市場，如需在債券到期前套現，政府將以原價及相應累計利息贖回債券。

貨尾受捧 OMA OMA成交雙破頂

香港文匯報訊 （記者 周曉菁） 剛過去的周六日（7月17及18日）一手市場靜悄悄掃貨尾，永泰地產旗下屯門OMA OMA周六沽出面積最大的地下複式花園大宅，成交價及呎價雙雙創出項目銷售以來新高；會德豐旗下日出康城MALIBU周日賣出最後1個單位，耗時逾3年全數估清。綜合市場消息，周六日共沽出37伙貨尾。

事實上，各發展商正整裝待發，預計7月下半月有多個新盤接力開售，建灝旗下屯門上嵐、西九龍維港滙第2期、何文田芳菲、沙田畢架．金峰等也會在月內發售。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本月一手成交較上月慢，惟下半月多個新盤醞釀開售，預料全月有機會錄約2,000伙一手成交。

OMA OMA累售逾九成單位

屯門OMA OMA周六沽出面積最大的地下複式花園大宅，成交價及呎價雙雙創出項目銷售以來新高，分別達3,302萬元及19,904元。據悉該單位備全屋傢俬及1個車位，設4房2套及工人套房，實用面積1,659平方呎。買家為經常於香港及內地兩邊走的商人，居於同區多年，是次購入單位升級自用。至此，OMA OMA累售408伙，套現逾25億元，其中公開發售單位累售約93%，招標售出21伙。

MALIBU全數沽清 歷時三年

另外，MALIBU周日賣出最後1伙，至此日出康城第五期A全數估清。MALIBU昨售出1A座70樓B室3房單位，面積850平方呎，成交價1,639.2萬元，呎價19,285元。

MALIBU於2018年3月公布首張價單，三年半成功沽清所有單位，涉及約1,600伙，套現150.9億元。當年首批單位折實呎價12,507元至16,003元。

投資理財

滬港通錦囊

宋清輝
著名經濟學家

A股註冊制改革宜穩步推進

從2019年7月內地科創板註冊制開閘到現在，已經有兩年的時間。在這兩年的時間裏，A股主要股指有漲有落，似乎科創板的問世、註冊制的落地，並沒有對主板和創業板造成過破壞性的大衝擊，也沒有形成中長期的實質性利好。但是，科創板和註冊制的作用，並不是單以漲跌多少就能夠簡單認定。

在內地進一步強調高質量發展，國內國際雙循環的大背景下，令資本市場更好服務於實體經濟，推動、刺激、引導實體經濟向好發展的方向不斷清晰。如何通過A股市場培育企業、通過資本運作加速企業發展，通過機構投資者推動企業影響力不斷擴大？實際上，註冊制在科創板的落地，已經讓我們看到了潛力企業未來的廣闊前景和帶給投資者的「錢景」。註冊制如同「薛定諤的貓」，我們既知道在註冊制的環境下，資本市場能夠孵化出高精尖企業，也知道在這種殘酷的環境下，會有大量的企業輸得連「遮羞布」都會被扯掉。註冊制的成熟需要相應的投資環境作為支撐，才能夠促其行穩致遠。

投資機構助「排雷」化險

第一，註冊制需要大量的機構投資者。註冊制為科創板印上了「相對成熟」的標識，也令科創板增加了「風險更大」的色彩，規避風險的方法是要了解風險、分析風險、掌控風險，最後才能化解風險並將其轉化為機遇。絕大多數散戶投資者沒有全盤分析、走訪上市公司的時間和能力，主要會採取跟風或是用腳投票的方式炒股。這種情況下，將投資委託給經驗豐富的投資機構，由投資機構實施全面的調研、走訪、分析，冷靜、客觀地制訂全面的風險管控策略，甄選優質上市公司，能夠幫助投資者大幅減少踩雷的風險。

第二，註冊制給了許多企業發展機遇。按照A股原有的上市方法，許多企業不僅會無緣資本市場，還極有可能壽命短暫，科創板不僅能延續一些企業壽命，還能令部分企業脫胎換骨。除了融資，企業登陸資本市場即站上了面向所有投資者的宣傳平台，得到向投資者們介紹公司情況和產品的機會，也能通過發布公告、回覆網友問答、接待機構調研等模式創造低成本的宣傳熱點，擴大公司影響力，繼而通過資本市場和公司運營的組合拳全面充實自身經營，從而達到公司業績、公司股價的雙豐收。

第三，註冊制引導企業公開透明。上市公司公開透明不意味什麼都對外透露，而是要做到依法辦事、依規辦事，嚴格遵守國家法律和內地的資本市場政策及制度。減少矛盾和猜疑，釋放正能量，需要上市公司依歸做好信息披露、拉近企業與投資者之間的距離，公開透明的上市公司越多，內地的資本市場環境將會越好。

優化市場促進價值投資

第四，註冊制潛移默化優化市場環境，有助於推動價值投資理念深入人心。註冊制之所以吸引很多人的關注，是因為註冊制主要是尊重市場規律和需求，盡可能不被權力機構所干預，除非上市公司自身違法違規。只不過，若是將註冊制試點擴大到整個A股，A股市場或許會亂套，畢竟市場或已經將註冊制定位於重要利空，一旦出台註冊制實施相關政策，不排除有大量資金從股市中離場，形成對A股的衝擊。加之資本市場監管制度還在完善的過程中，漏洞和缺口的存在極有可能會被利用，這種行為顯然不利於資本市場的健康發展。

當然，現實中的資本市場並沒有絕對成熟、絕對理性。以2021年年初香椽做空失敗的遊戲驛站公司為例，該公司在被香椽發布看空報告前，該公司股價多在20美元以下，在看空報告發布後，玩家真金實銀買入股票抗擊做空機構，反而將公司股價拉升至300美元之上，近期股價徘徊在200美元左右，股價半年近10倍的上漲卻沒有業績猛增10倍的相應支持。該股基本面已經不足以支撐股價，能持續在百美元的高位震盪，更多的是因為玩家投資者的「熱血」和如同比特幣價格還能堅持在數萬高位那般的「擊鼓傳花」，若是再來一波兇狠的做空，遊戲驛站或許從此就可能一蹶不振了。

推進註冊制須以穩為先

我認為，在股市發展層面上，更需要關注的是註冊制給予高潛質公司更多的機會，使他們在資本市場得以不斷成長。對於註冊制而言，推進的過程可以不求快，但不能不求穩。也就是說，註冊制改革的穩定比快更重要。對於投資者而言，沒有目的、胡亂的投資，加上對於被投資企業經營、管理、技術、能力等方面做的功課不足，就可能會血本無歸。與此同時，在股票發行註冊制背景下，只有上市企業經營者認真負責、用心經營，企業才能在他們的帶領下不斷成長壯大，不斷給投資者以豐厚的回報，最終才有望為市場投資者帶來驚喜。

作者為著名經濟學家，著有《床頭經濟學》。本欄逢周一刊出。

申請會社酒牌續期公告
香港拯溺總會

現特通告：陳偉能先生其地址為香港灣仔軒尼詩道258號德士古大廈21樓，現向酒牌局申請位於香港淺水灣南灣道8號香港拯溺總會的會社酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2021年7月19日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF CLUB LIQUOR LICENCE
THE HONG KONG LIFE SAVING SOCIETY

Notice is hereby given that Mr. Chan Wai Lun, Anthony of 21/F., Caltex House, 258 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Club Liquor Licence in respect of The Hong Kong Life Saving Society situated at 8 South Bay Road, Repulse Bay, Hong Kong. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 19th July 2021

申請酒牌續期公告
誠信茶餐廳

現特通告：何炳權其地址為新界荃灣葵涌油麻磡路292號地下，現向酒牌局申請位於新界荃灣葵涌油麻磡路206號地下誠信茶餐廳的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2021年7月19日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
SHING SHUN RESTAURANT

Notice is hereby given that Ho Ping Kuen of G/F., 292 Yau Ma Hom Road, Kwai Chung, Tsuen Wan, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Shing Shun Restaurant situated at G/F., 206 Yau Ma Hom Road, Kwai Chung, Tsuen Wan, New Territories. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 19th July 2021

美元走強 金價短線料回調

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

在上周公布的6月美國CPI和PPI分別創下13年和10年半最大漲幅，美國消費者的一年通脹預期中值躍升至4.8%，創紀錄新高。數據一度提振美元上漲，但美聯儲(FED)主席鮑威爾的國會證詞重彈鴿派論調，美元應聲滑落，其後已復見持穩。

至於金價則一度受到提振升至一個月高位1,833.60美元，然而，周五因美元走強，則令金價顯著回落至1,810水平。樂觀的零售銷售數據提振了對美國第二季度經濟增長加速的預期，從而支撐了美元。

倫敦黃金方面，金價在6月份累計錄得約167美元跌幅，而踏入7月份之後則持續反彈，至上周觸高於1,833美元，剛好扳回一半的跌幅，而金價之後已見停滯不前，在上周五更有着較顯著回落。

另外，技術圖表亦可見正自超買區域掉頭回落，或見金價將迎來一段調整走勢。較近支持料為1,814及1,800美元關口，至於100天平均線1,791美元則為關鍵支撐依據，需慎防若此區失守將破壞了金價自7月以來的上升態勢，否則若能守着此區，估計將視作技術後抽，後市仍有着重新上探的傾向。而阻力位繼續留意1,833，下一級看至250天平均線1,848以至1,870美元。

倫敦白銀方面，銀價在前一周周初受制於25天平均線而回落，目前25天線處於26.25美元，若短期仍未能闖出此區，銀價或仍陷於弱勢盤整階段；而其他技術指標暫未有透露出一致的訊號，故可能短線延續盤整的機會較大。向上較大阻力看至26.75及50天平均線27美元。

銀價或弱勢盤整

至於支持關鍵指向25.50美元，這是近期兩度險守着的關口，需看若其後此區一旦失守，可能觸發銀價新一波的大型跌勢；較近的下試目標料為25美元以至3月低位23.76美元。

本周數據公布時間及預測(7月19－23日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
19	無重要數據公布				
20	德國	3:00 PM	六月份生產物價指數#	–	+7.2%
	美國	8:30 PM	六月份建屋動工(單位)	160萬	157.2萬
21	澳洲	9:30 AM	六月份零售額#	–	+7.4%
	日本	7:50 AM	六月份貿易盈餘(日圓)	–	1,871.5億
	英國	4:30 PM	六月份公共財政赤字(英鎊)	–	228.06億
22	美國	8:30 PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	36.0萬	36.0萬
		10:00 PM	六月份二手房屋銷售(單位)	590萬	580萬
		10:00 PM	六月份領先指標	+0.9%	+1.3%
23	英國	4:30 PM	六月份零售額#	–	+21.7%

註：# 代表增長年率