

# 貨尾撐場 7月一手成交按月跌33%

7月最後一周，市場由於缺乏新盤登場，僅靠貨尾單位撐場，綜合市場消息，剛過去的周末及周日（7月31日及8月1日）兩日累售出29伙一手單位。根據《一手住宅物業銷售資訊網》資料，7月合共錄約1,252宗一手成交，較6月的1,870宗減少33%，其中以中國海外售出505伙撐起7月數據，單是旗下啟德維港1號已售出約501伙。

香港文匯報記者 周曉菁



▲7月市場錄約1,252宗一手成交，其中單是中國海外旗下的維港1號（上圖紅色箭嘴）已售出約501伙。資料圖片

其他發展商亦有不錯表現，恒基沽出逾113伙，成交主要來自啟德THE HENLEY I；新地售出約82伙，其中以屯門御海灣II沽出25伙最多。

## 本月交投有望反彈

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，7月份推售的一手項目以單幢物業為主，欠缺大型新盤推售。近日多項正面訊息湧現，如失業率下降、疫情受控、通關有望，股票市場波動亦令部分投資者套股換樓，8月將有青衣、天水圍等多個新盤蓄勢待發，成交量將大反彈至2,000宗。美聯

物業住宅部行政總裁布少明展望，若火炭新盤趕及月內發售，或有望進一步達約2,500伙。

剛過去的周末及周日市場只有協成行旗下何文田芳菲領銜其餘新盤繼續散貨，芳菲周六開售首輪10伙價單單位，單日沽出3宗，包括3樓B室、3樓C室及5樓C室，成交價由723.1萬至1,001萬元，實用面積286至414方呎，呎價為2.34萬至2.53萬元。

此外，會德豐旗下藍田KOKO HILLS兩日沽出3伙，其中第3座高層H室，實用面積520方呎，2房兩廁，成交價1,134.3萬元，呎價21,813元。新地旗下屯門御海灣II累沽3伙，其中2座高層M室，實用面積314方呎，成交價652.26萬元，呎價20,772元。

元，呎價20,772元。

## 42 TUNG ST.推5伙招標

港島新盤更新最新銷售安排，TDS旗下上環東街新盤42 TUNG ST.昨公布，推出5個特色單位以招標形式發售，招標期由2021年8月1日至9月30日，意向呎價最高5.5萬元。招標單位指引呎價由3.8萬至5.5萬元，其中5樓全層單位實用面積585方呎，另設346方呎平台，意向價每呎3.8萬元，樓價合約約2,223萬元。19樓頂層複式單位則呎價最高，實用面積約1,157方呎，意向呎價5.5萬元，合約6,363萬元。

## 靜待新盤 十大屋苑買賣放緩

香港文匯報訊（記者 周曉菁）市場欠缺新盤帶動，而8月有多個新盤即將推出，加上上周港股大跌，部分買家持觀望態度，二手交投稍為放緩。綜合市場數據，四大代理剛過去的周末及周日（7月31日及8月1日）十大藍籌屋苑分別錄得11至17宗成交，有不同幅度跌幅，但仍長達數月維持在雙位數成交，表明買家對後市較有信心，美聯物業住宅部行政總裁布少明下半年整體二手交投仍然會維持活躍水平。

布少明透露，經過上半年的急速消化，一線藍籌屋苑的筍盤及減價盤大幅減少，市場盤源有待補充。故有準買家已轉移往二、三線屋苑，或樓

價升幅較細的屋苑「尋寶」，致令十大屋苑的成交回落。但置業剛需強勁下，不少用家已準備好追價入市，二手交投仍會維持活躍水平。該行十大屋苑周末錄得約13宗成交，按周跌約31.6%，連續雙位數的紀錄延續至24周。

## 港股急挫 買家轉趨審慎

8月新盤蓄勢待發，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，天水圍新盤即將於8月推出，鎖起區內購買力，加上業主亦期望新盤帶動區內樓價調升，不願減價，買賣雙方現拉鋸局面。大市氣氛依然熾熱，買家入市信心強勁，相信樓市持

續健康發展。該行周末錄得13宗十大成交，較上周末跌27.8%，亦連續24個周末錄得雙位數成交。

利嘉閣地產總裁廖偉強認為，早前港股急挫令部分投資者及用家態度轉趨審慎，稍稍削弱了周末二手交投動力。但二手交投仍處於窄幅區間波動，上落變化不大。消費券計劃正式啟用，更可增加市面人流及消費，推動本港經濟加快復甦，有助刺激樓宇買賣氣氛，看好未來一兩周二手屋苑交投。該行周末錄得17宗二手成交個案，同樣連續24個周末錄得雙位數成交。

港置周末十大合共錄11宗成交，與上周12宗比較輕微下跌約8%，走勢橫行，連續13周錄得雙位數成交。十大指標屋苑中有7個錄得成交，當中以維基灣畔錄4宗表現最為理想，美孚新邨錄2宗，有3個屋苑錄得零成交。

## 物管業發牌制度一周年 發逾3700牌照

香港文匯報訊 物業管理業發牌制度於去年8月1日實施，3年過渡期開展剛滿一年。物業管理業監管局昨公布，截至今年7月底，共發出超過3,700個物業管理人（物管人）及物業管理公司（物管公司）牌照，物管人牌照當中約56%為正式牌照，其餘則屬臨時牌照。於過渡期內，能符合指明物業管理工作經驗但並無相關學歷及/或專業資格的物管人可申請臨時牌照。臨時牌照持有人於牌照有效期內成功修畢「監管局指明課程」（指明課程），則可在毋須符合相關學歷/專業資格準則的情況下，申請正式牌照。指明課程自去年10月開辦至今已推出40多班課程，有超過1,400名學員修讀，當中逾500名學員已順

利完成課程，其中不少隨即申請正式物管人牌照。

監管局主席謝偉銓表示，發牌制度的落實工作正持續積極進行，而公眾亦深切期望本地物管公司能早日申請牌照，朝專業化及優質化向前發展，並讓監管局有效作出規管。物管公司及從業員宜配合發牌制度實施，及早取得牌照，提升競爭力，並就物管服務為消費者提供信心保證。

過渡期結束後，凡為有公契的物業提供多於一個服務類別的物業管理服務的物管公司，必須持有物管公司牌照；而在該物管公司中就其提供於某一物業的所有物管服務擔任管理或監督角色的物管人，則必須持有物管人（第1級）或（第2級）牌照。

## 內地新盤價5個月來首度收窄漲幅

香港文匯報訊 中指研究院昨發布「百城新建住宅價格指數」顯示，7月全國100個城市新建住宅平均價格為每平方米16,120元（人民幣，下同），環比上漲0.35%，為5個月來漲幅首度縮窄，上月漲幅0.36%；7月同比則上漲3.81%，前月為3.89%。

中指院指出，從漲跌城市個數看，74個城市環比上漲，23個城市環比下跌，3個城市與上月持平；展望未來預計後期樓市政策環境將依舊偏緊，熱

點城市政策有加碼可能。

數據顯示，7月長三角區域市場表現較為活躍，上海、江陰、金華等新建住宅價格環比漲幅居前列。西安、佛山以及濟南環比分別上漲1.47%、1.02%和1%；上海、濟寧等11個城市環比漲幅在0.5%至1%之間。

同比來看，新建住宅價格同比上漲的城市個數為86個。其中，東莞同比上漲10.96%；徐州、金華等19個城市漲幅在5%至10%之間。

## 投資理財

# 粵港澳大灣區蘊含大機會



宋清輝 著名經濟學家

2021年7月27日，中國國新辦舉行為全面建成小康社會提供強大科技支撐發布會。在答記者問時，中國科技部部長王志剛提到，支持北京、上海、粵港澳大灣區建設具有國際影響力的科技創新中心，形成引領高質量發展的動力源，積極發揮21個國家自主創新示範區、169家國家高新區的輻射帶動作用。

在國家加快構建雙循環全新發展格局以及全面建成小康社會的背景下，推進大灣區建設對於中國經濟形成高質量發展、實現更高水平對外開放具有重要意義。

## 強化金融支持力度

2019年2月18日，中共中央、國務院印發了《粵港澳大灣區發展規劃綱要》（以下簡稱《綱要》），並發出通知，要求各地區各部門結合實際認真貫徹落實。這開啟了全面快速推進粵港澳大灣區發展的新篇章。《綱要》發布兩年多來，廣東以全省之力戮力踐行，把宏偉的藍圖逐漸變成生動的現實，在全國建設社會主義現代化國家新征程中走在了全國前列，創造出無愧於新時代的新成就。此舉對於早日實現「兩個一百年」奮鬥目標，實現中華民族復興具有極其重大的現實意義。

勇立潮頭，守正創新。一個充滿創新活力的粵港澳大灣區正在加速崛起。在我看來，未來幾年，粵港澳大灣區仍需在三方面持續發力，引領中國改革開放再次出發，成為中國經濟高質量發展的先行區和橋頭堡。

一是，繼續加大金融支持粵港澳大灣區建

設力度，進一步提升粵港澳大灣區在中國經濟發展和對外開放中的支持引領作用。此前，中國央行等多部門發布了《關於金融支持粵港澳大灣區建設的意見》，並出台了促進金融市場和金融基礎設施互聯互通、提升粵港澳大灣區金融服務創新水平等五個方面提出26條具體措施。當前，這些措施逐步落地之後，極大地激發大灣區市場發展活力，將對中國改革開放新格局產生深遠影響。此舉不但構建起了粵港澳大灣區一體化的國際金融設施體系，發揮出「以點帶面、以小促大」的政策效應，推進大灣區經濟實現高質量發展，而且將來還有助於粵港澳大灣區早日建設成為國際一流灣區和世界級城市群，成為中國經濟崛起的一股先鋒力量。

未來，金融支持粵港澳大灣區建設的力度應持續強化，我建議，必要的時候還應成立粵港澳大灣區金融工作領導小組，以協調解決金融領域中一些突出的重要問題。

## 深挖灣區合作新機會

二是，應深入挖掘粵港澳大灣區的合作

新機遇，推動金融市場發展水平再創新高。粵港澳大灣區主要包括廣州、深圳、珠海、中山、佛山以及澳門、香港等部分城市共同組成的「9+2」城市群，是目前內地開放程度最高、經濟活力最強的區域之一，亦是中國在全球競爭環境下的一個重要載體，直接對標的是美國紐約灣區、舊金山灣區和日本東京灣區等國際化大灣區，在中國佔據着日益重要的戰略性地位。

隨着大灣區互聯互通持續快速提升，在資本市場層面，粵港澳大灣區具有的獨特優勢更加顯著，例如其坐擁的深交所和港交所兩大證券交易所，在世界級的灣中也是十分罕見的。

我建議，深交所和港交所應進一步加強合作，努力擴大深港通互聯互通，並積極探索制度層面的融合發展，推動粵港澳大灣區金融市場之間各項制度、規則的聯通，尤其是金融市場的制度聯通非常重要。我認為，此舉不但將長期利好兩地市場，有助於內地投資者拓寬國際資產配置渠道，而且還會對改變港股投資者結構等方面產生深遠影響。

三是，適當借鑒國際一流灣區的發展經驗，持續促進粵港澳融合發展。我通過調查研究發現，國際上其他一流灣區的發展經驗，可以為粵港澳大灣區的建設提供有益的借鑒。比如，構建法治化環境不僅對粵港澳自身具有重要意義，也對中國乃至世界具有極強的示範作用。

當前，世界各國經濟實力的大比拼，營商環境是重要的比拼因素之一。通過良好的法治化營商環境，能夠將粵港澳與世界更加緊密地聯繫融合為一體，從而更有助於粵港澳大灣區融入和服務「一帶一路」建設，貢獻大灣區的力量。

作者為著名經濟學家宋清輝，著有《床頭經濟學》。本欄逢周一刊出。

## 金匯出擊 金價探頂回落 短線升幅料受制

### 金匯出擊

美元於上周持續走低，因美國距離升息尚有段距離，且風險貨幣隨着中國努力安撫股市不安情緒而獲得支持。美元指數連日下跌，至周五觸及91.78的一個月低位，於紐約時段稍見回穩，回升至92水準上方。美聯儲（FED）發布的樂觀政策聲明中表示，儘管新冠病毒感染病例增加，但經濟正在復甦，不過該聲明沒有為美聯儲縮減資產購買設定時間表。美聯儲決策者在一份一致通過的聲明中表示，他們將繼續討論何時減少美聯儲每月1,200億美元的債券購買計劃，這是最終加息的前奏；聲明暗示了有關縮減大規模資產購買規模的討論，但除了繼續評估形勢外，沒有承諾任何未來計劃。由於市場早前已大致消化聯儲聲明很大機會不會透露明顯線索，故預料美元短期進一步下跌的空間有限。市場一直關注美聯儲何時開始縮減購債，但周三的聲明未有得到明確指引。現在市場注意力或會轉而集中在8月底的杰克森霍爾（Jackson Hole）年度央行會議上，還看屆時會否獲得更多一些相關政策的暗示。至於較近在本周，將會關注英國央行及澳洲央行的政策會議，而美國將於周五公

### 英皇金融集團 黃楚淇

布的非農就業報告亦為焦點，未來兩三個月的就業數據對美聯儲政策而言更為加以重視。

## 銀價或續陷盤整階段

倫敦黃金走勢，金價此前大處處於1,790至1,810美元反覆上落波動，至上周四初步上破區間頂部，若進一步突破7月中旬高位1,833.6美元，料見較顯著的延伸上試動力，不過，上周高位暫見仍是受限於此區，僅見1,832.4美元，在短期估計仍會對金價形成一定阻力，若後市終可破位才見金價正式開升勢，之後延伸目標將會參考250天平均線1,841以及1,850美元，較大目標參照1,870美元。至於下方支持將回看1,810及1,800美元，較大支撐料為1,783美元。

倫敦白銀方面，技術圖表見10天平均線剛在7月中旬跌破25天平均線，縱然銀價在上周中段之後走高，但依然未有衝破目前位於25.72的25天平均線，若本周銀價尚未能作出突破，預料仍會繼續陷於盤整階段。向上阻力看至100天平均線26.3及50天平均線26.5美元。下方支撐料為24.9以至7月低位24.46美元。

## 本周數據公布時間及預測(8月2-6日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
2	德國	3:00PM	六月份零售銷售#	-	-2.4%
	美國	10:00PM	七月份供應管理學會製造業指數	60.7	60.6
3	歐盟	6:00PM	六月份歐元區生產物價指數#	-	+9.6%
	美國	10:00PM	六月份工廠訂單	+1.0%	+1.7%
4	澳洲	9:30AM	六月份零售額#	-	+7.7%
	歐盟	6:00PM	六月份歐元區零售額#	-	+9.0%
5	美國	10:00PM	七月份供應管理學會服務業指數	60.5	60.1
	澳洲	9:30AM	六月份貨物及勞務貿易赤字(澳元)	-	96.81億
6	美國	8:30PM	六月份貨物及勞務貿易赤字(美元)	722億	712億
	美國	8:30PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	37.4萬	40.0萬
6	德國	3:00PM	六月份工業生產#	-	+17.3%
	美國	8:30PM	七月份失業率	5.6%	5.9%
		8:30PM	七月份非農就業人數	+92.5萬	+85.0萬

註：# 代表增長年率

## 申請新酒牌公告

### 金城冰廳

現特通告：黃飛雄其地址為香港銅鑼灣渣甸街56號地下1至2號舖，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣渣甸街56號地下1至2號舖金城冰廳的新酒牌。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8月2日

## 申請新酒牌公告

### FIATA

現特通告：蘇冠名其地址為香港中環士丹頓街2號地下，現向酒牌局申請位於香港中環士丹頓街2號地下FIATA的新酒牌。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8月2日