

利嘉閣：疫情轉穩可通關 政府換屆譜新篇 政通人和樓價下半年料升5%

今年首季樓市受新冠肺炎疫情影響，一二手交投量大大幅下挫，但第二季隨着疫情緩和，情況已見起色。利嘉閣地產昨日發表下半年樓市預測，在疫情轉穩、復常通關可期，加上特區政府管治班子換屆，市場憧憬下半年可正常對外通關及特區展開新篇章下，預料中小型住宅下半年樓價反彈5%。而若能正常通關並引進外來購買力，豪宅樓價下半年或可錄逾6%的升幅。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

美國聯邦基金利率及本港住宅樓價走勢



利嘉閣地產對住宅市道之半年回顧及展望

	2022年上半年回顧			2022年下半年展望	
	2021年下半年	2022年上半年**	按半年變化	2022年下半年**	較2022年上半年升跌
整體私宅買賣登記量	3.18萬宗	2.26萬宗	↓29%	3.30萬宗	↑46%
一手私宅買賣登記量	0.93萬宗	0.49萬宗	↓47%	0.90萬宗	↑84%
二手私宅買賣登記量	2.25萬宗	1.77萬宗	↓21%	2.40萬宗	↑36%
二手佔整體成交比例	71%	78%	↑7個百分點	73%	↓5個百分點
整體私宅買賣總值	3,278.4億元	2,294.7億元	↓30%	3,550億元	↑55%
中小型住宅樓價	預測半年：持平			↑5.0%	
中小型住宅租金	預測半年：↓2.0%			持平	
大型單位樓價	預測半年：↓3.3%			↑6.0%至8.0%	
大型單位租金	預測半年：↓0.2%			↓1.0%至2.0%	

**2022年上、下半年數據乃本行預測數字。由於四捨五入關係，個別數字加起來可能不等於總計。



◆利嘉閣地產憧憬新一屆特區管治班子帶動本港整體經濟進一步恢復動力。

利嘉閣地產總裁廖偉強昨表示，近年本港樓市經歷前所未有的多重衝擊，惟樓價表現始終是有波幅，而無顯著跌幅，去年更在疫情未消散下再創歷史新高，反映樓市抗跌力極強，亦持續有購買力支持。他認為，香港作為國際金融中心的地位未見改變，相信在政治環境明顯轉穩後，隨着疫情減退，對外正常通關展露曙光後，下半年樓市交投量將重拾升軌，全年樓價則看升半成。

加息2厘仍無礙樓市

目前市場上雖仍存在不明朗的利淡因素，如疫情持續纏繞，不過市民恐慌度已大減。至於美息雖然趨升，但估計香港銀行最快第三季上調最優惠利率 (P)，加息初期或引起市場憂慮，若然持續加息將對樓價帶來壓力，但廖偉強預期香港的加息幅度及速度均有限，即使加息1至2厘，仍屬偏低，是市場可承受範圍，故不見得未來半年至一年內息口會成為樓市的大障礙。

此外，自從香港國安法實施後，廖偉強指本地政治氛圍明顯改善，社會精力可再次集中在民生及經濟

方面的發展。根據瑞士洛桑國際管理發展學院日前發表的《2022年世界競爭力年報》，香港排名上升兩位至全球第五位，在亞洲則僅次於新加坡，反映香港仍是受歡迎的熱門投資及居住城市。

新班子執行力決策力強

值得注意的是，香港回歸25周年之際，特區管治班子快將換屆，市場期待新管治班子為香港注入新動力、創造一番新氣象。期望紀律部隊出身的新特首李家超在執行力及決策力方面均可提升，為香港帶來正能量、正心態，引領香港寫下新篇章。

對有指香港人才流失或影響市場購買力，廖偉強相信新一屆特區管治班子將會着力處理正常通關問題，有望彌補部分人才流失問題，減少對市場購買力的影響。他強調，恢復與內地市場互通，或至少與外國逐步恢復正常通關往來，均是目前市場上最大的期望。市場亦憧憬下半年「限聚」可繼續放寬，帶動本港整體經濟進一步恢復動力。

廖偉強並透露，該行下半年計劃增聘約300名人手，公司員工增至約2,800人，並擬多設10間分行，令分

行數目增至50間。
利嘉閣地產董事陳大偉表示，今年首季受第五波疫情拖累，住宅交投極為緩慢，新盤更幾近冰封，相信隨着疫情及市況好轉，下半年發展商將持續加快推盤追回落後的進度。該行綜合預計，在下半年一二手同時回暖下，整體私宅交投量料升逾四成半，最終或達3.3萬宗水平；而全年總計錄約5.56萬宗，將較2021年的逾6.9萬宗接近兩成。

豪宅下半年或升逾6%

展望樓價走勢，預期下半年在疫情穩定之下，加上消費券帶動經濟及放寬按揭保持刺激入市下，樓價可穩步重拾升軌。當中，中小型住宅樓價下半年料有5%至6%的升幅，即全年升幅約5%。豪宅物業方面，一旦受惠對外正常通關，下半年或有力升6%至8%，全年計則料升約3.5%。

至於租金表現，在公司客及海外客仍較缺乏下，料下半年會跑輸樓價，呈持平微跌走勢。其中，下半年中小型住宅租金料僅持平無升跌，全年預計略跌2%；豪宅租金下半年看跌1%至2%，全年計跌幅亦相若。

星展料港銀下半年加P



◆星展鄭志樑(左一)預期美聯儲下月或再加息0.75厘。中為梁德立。

香港文匯報訊(記者 岑健樂)美國通脹持續高企，美聯儲於上週宣布加息0.75厘。星展銀行香港分行財資市場部董事總經理鄭志樑昨日表示，由於俄烏衝突推動能源價格上升，加上新冠肺炎疫情令全球供應鏈受阻，美國通脹或尚未見頂，有機會維持高位，故預期美聯儲下月或再加息

0.75厘。此外，亦不排除美聯儲一次過加息1厘，以壓抑美國通脹之可能性。他預計，本輪美聯儲加息周期或於明年上半年完結，到時聯邦基金利率可能高見4厘或以上。美聯儲持續加息，加上港美息差因素，引致套息交易，令港匯觸及7.85弱方兌換保證水平，促使金管局近期多次入市承接港元沽盤，屬於聯繫匯率制度下的正常操作。

聯儲加息最快明年初完結

他預計當香港的銀行體系結餘減

少至1,500億元，港息將有較大幅度上升，故他不排除香港銀行於今年下半年上調最優惠利率 (P)。

中央刺激措施有利港股

雖然美股仍受壓，惟星展銀行(香港)董事總經理及財資市場部總監梁德立對未來港股表現表示審慎樂觀。他解釋，中央推出措施支持經濟增長，同時鬆綁對部分行業的監管政策，以及內地正於疫情管控及發展經濟之間尋找合適的平衡點等因素，都對港股有推動作用。不過，他同時指出，在美聯儲持續加息和「收水」的大環境下，港股大升的可能性不大。

梁德立又指，注意到外資對投資中國國債的興趣增加，估計外資流入中國國債將成為未來不可逆轉的大方向。

港鐵東涌配電站項目重推

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)去年11月曾流標的港鐵東涌牽引配電站物業發展項目即將重新推出市場。港鐵昨日公布，將邀請發展商就項目提交發展意向書，下周二截止。項目毗鄰映灣園，雖鄰近未來的港鐵東涌東站，但基建仍有待完善，地盤面積約15.66萬方呎，可建樓面約93.96萬方呎，可建約1,600伙。

可建93.9萬呎 基建待完善

翻查資料，該項目去年10月底截標時收到5份標書，來自長實、恒地、華懋、新地及信置等，惟11月最終以流標收場。市場當時分析指，一方面東涌東站料要到2029年才啟用，若先發展住宅，居民入伙時要先用其他交通工具，預計落差1至2年。

另一方面，即使基建未完善，項目去年市傳補地價卻已高達47.65億元，折算每方呎樓面補地價約5,072元，相比前年10月日出康城13期每方呎補地價約3,600元高出四成，而當日13期的每呎

補價已是區內新高。除補地價外，發展商還須就分紅比例向港鐵提出建議，分紅比例不得少於15%，並須以價高者得的「一口價」決定勝負，最少為2.5億元。

「水位」不足 補地價需調整

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，該行預料地皮每方呎樓面地價僅值約5,880元，但項目去年補地價每呎5,072元，可發展「水位」相當少。因此若今次補地價金額沒有調整，能否招標成功仍然具有挑戰，但相信港鐵會就招標條款有一定調整，如免卻一口價付款，而分紅上更有彈性。如果地皮再次流標，他建議可改作資助房屋發展，所得利潤再與港鐵分配。

除東涌牽引配電站項目，東涌區本財年尚有另一幅大型項目「東涌東站1期」準備招標，涉及約1,500伙。業界預料今次招標結果，將影響東涌東站1期的招標進程。

凱柏峰I上載樓書 最細291呎



◆新地胡致遠表示，第1期Silicon Hill以價單發售的單位三度全數沽清，迄今累計售逾480伙。

香港文匯報訊(記者 蔡競文、顏倫樂)市場料本港下半年有機會加息，發展商提提賣樓。信置、嘉華及招商局置地等合作的將軍澳日出康城11B期凱柏峰I昨日取得預售樓花同意書，並立刻上載樓書，提供592伙，面積291至995方呎。信置營業部集團副董事田兆源表示，有機會短期開放示範單位及公布首張價單。

田兆源料短期內公布價單

凱柏峰I位於港鐵康城站商場上蓋，為一座樓高53層大樓，提供592伙，標準單位及特色單位分別

佔573伙及19伙，面積291至995方呎，而標準單位一房兩房合計達529伙。當中，最細單位為1A座9樓D室，為連平台特色戶，面積291方呎，連64方呎平台。最大單位為1B座的62樓A室，面積995方呎，三房兩廳，客飯廳外連200方呎平台，屋內設樓梯通往678方呎天台。此外，項目設245個車位，而預計關鍵日期為2024年11月15日。發展商指，項目定價將參考同區樓盤。

Silicon Hill周五推售72伙

此外，新地發展白石角第1期Silicon Hill昨日公布第4號價單銷售安排，新地代理總經理胡致遠表示，項目將於本周五(24日)進行壓軸推售，涉及72伙，悉數價單發售。價單涵蓋開放式至三房(一套)連儲物房間隔，面積217至661方呎，折實價384.78萬元至1,141.05萬元，呎價16,963至19,773元。本周四截票及抽籤，而本周五推售當日設兩個時段，A組買家須購入1至4伙單位，包括最少1伙指定三房單位；B組買家可購入1至2伙單位。
成交方面，華懋西半山旭龔道大學閣最新招標售出1座6樓A室，單位面積1,584方呎，連1個車位以7,180萬元成交，呎價45,328元。

滙豐上調港元定存息率

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)美國「息魔」步伐加快，本港銀行雖然未有跟隨上調最優惠利率，惟在環球息口趨升下，不少銀行亦上調定存息率，以提早鎖定資金成本及應付季結需求。滙豐罕有地在月內兩度調高港元定存息率，最新上調6個月、12個月港元新資金定存息率，加幅分別為20點子及30點子。

1年期年息高見1.5厘

在滙豐釀造3個月、6個月、12個月港元定存，年息最高分別為0.7厘、1.1厘及1.5厘，入場為1萬元起的新資金，並需為尚玉及卓越理財客戶，前者入場門檻為可投資資產達100萬美元以上，後者入場門檻為100萬港元起。至於

滙豐One和其他客戶釀造3個月、6個月、12個月定存年息分別為0.6厘、1厘和1.4厘。

除發鈔行外，其他中小銀行亦積極推出優惠以吸納存款。大新昨亦上調3個月港元定存年息，入場100萬元或以上，年息由1.65厘加至1.75厘。而入場20萬起至99.9999萬元，釀造3個月港元定存年息由1.55厘加至1.65厘。以存100萬元起計，釀造3個月定存，年息1.75厘，期滿穩袋4,375元。

富邦早前推出高達8.88厘定存年息優惠，暫時仍是全城最高。即日起至7月底，合資格新客透過「Fubon GO」成功開立港元月結單儲蓄戶口，並經網上理財或流動理財，首次以全新資金1.5萬元開立3個月港元定存，可享高達

8.88厘定存年息，即期滿可穩袋333元利息，每位客戶最多可使用一次。富邦上週亦推出新資金定期存款快閃優惠，全線上調3個月、6個月、9個月及12個月港元定存年息，分別加至1.6厘、2.3厘、2.6厘、2.8厘，入場50萬元起。

本港一個月拆息10連升

港元拆息昨普遍向上，其中與供樓按息相關的一個月拆息10連升，升至0.60911厘，1星期及2星期拆息分別升至0.22107厘及0.39804厘，反映銀行資金成本的3個月拆息升穿1.3厘，報1.34577厘。長息方面，半年期報2.04988厘，1年期報3.03679厘。截至昨晚7時半，港匯報7.85。