凱柏峰I明開售收逾3800票

投資客入市興趣增 維港滙II錄1.6億掃7伙

◆信置田兆源(右二)表示，凱柏峰I次輪累收逾3,800票，投資者比例升至30%。

新盤浪接浪推售，信置夥嘉華、招商局置地及港鐵合作發展的將軍澳日出康城凱柏峰I次輪238伙今日截票，明日開售，截至昨日累收逾3,800票，超額近15倍，投資者比例更升至30%。至於新地旗下屯門的NOVO LAND有望短期內獲批預售，希望能於本月內開放示範單位、開價及銷售。此外，信和置業與會德豐地產等合作發展的西九龍維港滙II錄大手客入市，斥資約1.6億元連購7伙單位。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

凱柏峰I明日次輪發售238伙，包括一房佔60伙、兩房佔157伙、三房佔21伙，折實價643.8萬至1,300.5萬元，折實呎價17,106元至21,346元。信和置業執行董事田兆源表示，項目截至昨晚8時累收逾3,800票，超額登記近15倍，投資者比例由首輪20%升至30%，外區客比例亦由首輪35%升至45%。

田兆源：投資者比例升至30%

另一方面，中原按揭及經絡按揭為凱柏峰I推出「置抵按揭存款相連優惠」，中原按揭董事總經理王美鳳指，全期按息低至H加1.3厘，以7月5日1個月拆息0.79厘計，實際息率低至2.09%；計劃兼享高存息戶，存息與按息一致，助抵消按息支出，抗衡加息影響。另又提供樓花即供高成數按揭， 最高可達80%，選用即供付款之買家亦可即時申請此計劃，計劃按息全期低至P減2.75厘，現金回贈高達1%，按揭年期長達30年。

田兆源又指，集團與會德豐地產等合作發展的西九龍維港滙II昨錄大手客入市，斥資約1.6億元連購7伙三房一套單位。成交單位為第3A座19至23、26及27樓A單位，面積均為826方呎，屬海景單位，成交價2,256.9萬元至2,400萬元，呎價27,323元至29,056元。

NOVO LAND或月內銷售

另一邊廂，新地代理總經理陳漢麟表示，屯門NOVO LAND有望短期內獲批預售，希望能於本月內開放示範單位、開價及銷售。首批單位涉及多元戶型，定價料參考系內元朗The YOHO Hub及區內指標性屋苑等。NOVO LAND第1A期提供824伙，戶型涵蓋開放式至四房，當中開放式至兩房戶佔逾80%，四房戶全為特色戶。

NOVO LAND的商場設於項目2座基座，預期2024年中啟用。新地代理租務副總經理孫雅茵指出，商場命名NOVO WALK，以北歐風格為主調，面積約49,500方呎，提供約40間商舖，目前預租率達70%，呎租70元起，包括當區特色人氣小店，亦引入英藝幼稚園暨國際幼兒園、Market Place、萬寧、A-1 bakery及麥當勞等。此外，假日會提供穿梭巴士服務連接屯門V city。

◆新地陳漢麟(左)表示，屯門NOVO LAND有望短期內獲批預售。旁為孫雅茵。

THE HENLEY增付款計劃

因應啟德THE HENLEY入伙，恒基地產為該盤新增4種長成交期付款計劃，包括200天現金付款計劃或優惠按揭計劃（發展商提供最高85%一按或最高40%二按），以及360天成交「換樓易」付款計劃或優惠按揭計劃 。其中，選用360天成交期計劃買家可向賣方申請提前入住，惟需支付相等於樓價5%許可費用，而發展商另提供「特別對消回贈」，相等於樓價5%，只可於成交時用作對消部分樓價餘額。該盤將於本周六以先到先得方式推售155伙。

結餘年底恐跌穿千億 P息勢加0.25厘

◆曹德明預期香港將由「超低息環境」轉為「低息環境」。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）今年樓市受疫情及經濟等不明朗因素影響，買家觀望導致交投一度膠着，按揭市場不平靜，先有「波叔plan」放寬按保樓價上限，後來美聯儲也啟動加息周期。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨日發表上半年樓按市場回顧，該行認為銀行及按證公司最近調升按息，可視為銀行加P的前奏，料年內P可能調升0.25厘；市況未完全明朗下，估計新取用按揭按年跌最多兩成，全年現樓及樓花宗數料跌約一成半。

一個月HIBOR將挑戰1.8厘

曹德明表示，美聯儲上月大幅度加息0.75厘及啟動縮表，為1994年即28年來最大加幅，年內已加息3次達1.5厘。港美息差擴闊，資金流出港元市場，令銀行體系結餘逐步回落至約2,333億元。他認為，美加息及收水持續，資金持續外流下，估計下月銀行結餘將有機會跌破2,000億元，年底前更有機會跌至千億元以下。並預料未來拆息將反覆向上，第三季一個月HIBOR有機會挑戰1.8厘水平，即超過H按2.5厘的封頂水平，增加銀行調升P（最優惠利率）的壓力。

曹德明認為，各家銀行為避免H按實際息率因拆息上升而長期高於封頂位，上月已有中小型銀行上調H按的鎖息上限，而銀行參考的3個月HIBOR指標亦升至1.75厘高位。香港按揭證券公司於今年5度上調定息按揭的年利率，幅度亦愈增愈大。調升按息可預視為銀行加P的前奏，料部分銀行或於加P前提升H按封頂位。而年內P有可能調升，估計幅度可達0.25厘，使香港利率步向「正常化」，由「超低息環境」轉為「低息環境」。

中原按揭料按息年底見3厘

另一邊廂，中原按揭董事總經理王美鳳預料，下半年本港1個月拆息將逐步升穿1.2厘，以市場主流H按息率H+1.3厘計，即下半年H按息將觸及封頂息率即2.5%。下半年加P時間視乎本港銀行結餘收縮步伐及港元拆息上升速度，她預期1個月港元拆息升至1.2厘至升穿H按封頂息率後，再升至1.5厘至2厘水平，銀行才有較大壓力上調P，但相信港P於年內第3季至第4季將會上調，估計本港按息年底仍較大機會處於3厘附近水平。

曹德明又指，加息周期將至，加上經濟未完全復甦，未入市準買家將更見謹慎。根據金管局住宅按揭統計調查結果，首5個月新取用按揭為1,234.27億元及25,655宗，相比去年同期仍減少11.6%及14.6%，料全年新取用按揭數字或比去年回落一至兩成至約3,200億元及7萬宗水平。

土地註冊處最新資料顯示，首6月現樓按揭宗數錄得42,788宗，對比去年同期的44,931宗回落2,143宗或4.8%；首6月樓花按揭宗數錄得2,748宗，對比去年同期的3,105宗回落357宗或11.5%，更創自2012年即10年後的上半年新低。

全年樓花按揭料11年新低

曹德明預計，雖然近日一手市場氣氛熾熱有追落後，但近月銷售的樓盤中有近八成買家選用建築期付款方式，有關宗數將會滯後至成交日並於日後反映於現樓按揭宗數中。他預計全年現樓及樓花按揭宗數將按年回落約一成半至約9萬宗以及5,000宗水平，樓花更創11年新低。

富邦潘國光料港銀9月加P

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）富邦銀行（香港）第一副總裁兼投資策略及研究部主管潘國光昨日預期，面對美國經濟轉差，相信美聯儲仍會繼續加息，惟經濟衰退風險增加下，美國加息周期或將於年底結束，料聯邦基金利率加至3.25厘後便會見頂。而香港方面，他預期港銀最快或於9月上調最優惠利率（P），視乎美國加息步伐，不排除港銀年內有機會加2次P。

美息或明年首季轉跌

潘國光認為，美國於7月及9月很大機會繼續加息，相信美匯在第3季或仍受加息因素支持，料將於105水平見頂，而隨着美國經濟轉差、市場對明年第一季的減息預期增加，料美國息口對美匯指數的支持將會逐步減弱，美匯在第4季至明年初回落至100水平或以下亦不足為奇。而十年期美債息在第3季及第4季料維持在3厘以下，不排除第4季有機會回落至2.75厘甚至是2.5厘，明年初甚至可能低見2厘。

港息方面，潘國光預期美國本月很大可能加息0.5厘或0.75厘，惟因應本港部分銀行存款多、資金成本相對便宜，故大型港銀仍有條件不加P。但他提醒若美聯儲9月加息0.5厘，屆時港元拆息或升到1.5厘至1.75厘，料大型港銀或象徵式加1次P，若美國12月再度加息，不排除港銀再加1次P。

潘國光亦預期港股下半年呈先低後高走勢，下半年有機會在19,000點至24,000點徘徊，不過明年初有望上試25,000點以上。他解釋，隨着美國加息、經濟衰退風險漸增，美股今季面臨下調壓力，料港股亦會受到牽連下跌，惟隨着日後美國料將放緩，甚至停止加息，以及監管、制裁等影響因素逐漸消退，港股日後有望全面反彈。他建議投資者於美股逢高時減持，港股則逢低吸納。

大摩料港加息更快更急

另外，大摩發表報告，預期本港是次加息周期將較對上一次更快更急，與供樓按息相關的1個月港元拆息（HIBOR）將由目前0.9厘水平，年底升到3.2厘至3.3厘，同時料P將從目前約5厘水平升到6厘至6.25厘。

◆富邦潘國光表示，不排除港銀年內有機會加2次P。 記者 馬翠媚 攝

該行亦預期，港匯將持續徘徊在7.85弱方兌換保證水平至今年10月、11月，未來當1個月拆息升到2厘至2.3厘水平，令與銀行H按「封頂息」收窄至不足0.5厘，屆時銀行便有壓力需加P應付。

商廈空置創新高 相當7幢中環中心

香港文匯報訊（記者 黎梓田）第五波新冠肺炎疫情餘波未了，加上地緣政治局勢以及加息風險，世邦魏理仕昨日發表的《2022年上半年香港商業房地產市場觀點》指出，香港經濟增長在上半年顯著放緩，導致許多商業決策暫時被擱置，更將總空置面積推高至980萬方呎的破紀錄水平，目前相當於約7幢中環中心（全幢約140萬方呎商業樓面）。

空置明年底或惡化至14%

該行表示，第五波疫情限制今年第二季首數個月的寫字樓視察活動，上半年總租賃量約200萬方呎，按年下降6.7%。整體寫字樓空置率進一步攀升0.3個百分點至11.9%，為2003年第三季以來的最高水平，將總空置面積推高至破紀錄的980萬方呎。除中環外，其他地區於本季尾的空置率均為雙位數。該行預計，今年整體甲廈租金，全年料跌最多5%。

世邦魏理仕香港研究部主管陳錦平又預期，今明兩年新增供應面積700萬方呎，預測寫字樓空置率至明年底進一步升至接近14%水平，相信總空置面積會持續創新高。他表示，正常市況下香港寫字樓每年平均淨吸納量約170萬呎。要將目前980萬呎空置面積消化至正常水平，起碼需要3年至4年時間，惟加上新增供應後，時間可能比想像中長。

尖沙咀舖近四分一空置

至於商舖方面，該行表示第二季本地消費意慾在社交距離措施放寬以及第一輪政府消費券支持下有所增強，零售商情緒的改善令本季交易量增加，然而多項交易均屬短期租賃。一些有實力的業主不受財務壓力所限，寧願選擇空置亦不願減價出租，令今季商舖空置率按季升1.3個百分點至16.5%。以尖沙咀及旺角最為顯著，空置率各上升2.9個百分點至23.2%及18.9%。不過，今年上半年商舖租金亦下降5.9%。

世邦魏理仕商舖資深董事溫運強表示，若香港的疫情持續穩定，跨境旅遊恢復，零售市場情緒以及對商店的需求將在下半年進一步回升，估計零售市場能穩定地復甦，核心區街舖租金可在今年保持平穩。

太古10年千億擴版圖

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）第八屆全球深商大會暨光明科學城大會4日至6日在深圳舉行，太古（中國）主席張卓平4日晚通過視頻連線出席會議時表示，未來10年將投資超過1,000億港元，發展一系列令人期待的新項目，積極融入國家發展大局。

大灣區迎巨大發展機遇

張卓平表示，「十四五」規劃和粵港澳大灣區的建設，為粵港澳大灣區帶來巨大發展機遇。作為堅定的長期投資者，太古將持續加大投入，為香港的繁榮穩定注入更多力量。太古地產計劃在未來十年投資超過1,000億港元，發展一系列令人期待的新項目。不過，對於具體的項目和規劃，他並未有透露詳細的細節。

在香港回歸祖國25周年之際，張卓平表示，隨着中國加快推動高質量發展和推進粵港澳大灣區建設，太古在不斷深化業務布局的過程中，內地和香港是太古業務的主要運營地，將始終致力於搭建雙向溝通交流的橋樑，推動優勢互補、交融發展，將利用自身的特殊地位和優勢，助力香港更好融入國家發展大局，開創更美好的明天。香港回歸祖國25年來，太古與許多外資企業一樣，見證和參與香港與內地的發展。

第八屆深商大會深圳舉行

第八屆全球深商大會聚焦深圳「20+8」產業集群，其中的半導體、人工智能、高端醫療器械、生物醫藥、生命健康、海洋、新材料、新一代信息技術等產業集群，以及合成生物、腦科學、深海等未來產業重點發展方向都與深商大會密切相關。

出席此次會議的嘉賓包括深圳市人大常務會黨組書記、主任駱文智，深圳市政協黨組書記、主席林潔，光明區委書記、區長蔡穎，以及本屆全球深商大會主席、招商銀行原行長、國家科技成果轉化引導基金理事長馬蔚華等近500人。

財經簡訊

中國中免重啟港上市申請

香港文匯報訊（記者 岑健樂）外電報道指，中國旅遊集團中免股份有限公司（下稱「中國中免」）再度向港交所遞交上市申請，計劃集資20億至30億美元（約156億至234億港元），最快今季上市，中金公司及瑞銀集團為聯席保薦人。若中國中免最終落實上市，有望成為今年香港最大的IPO。去年中國中免首次向港交所遞交上市申請，並順利通過上市聆訊。但之後公司表示，受新冠肺炎疫情等因素影響，全球經濟受到較大衝擊，資本市場持續低迷，決定暫緩在香港上市，後續安排將視市場情況確定。

另外，智雲健康（9955）今日掛牌上市。該股發售價定於30.5元，公開發售獲超額認購約6.89倍，一手中籤率50%，抽4手（400股）可穩獲1手。輝立交易場數據顯示，智雲健康昨開報30.5元，收報30.4元，跌0.1元或0.33%。至於昨天掛牌的塗鴉智能（2391）表現平平，全日收報19.3元，無起跌。

滙豐發美元綠色存款證

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）近年環境、社會和企業管治（ESG）相關投資主題大行其道，不少與該主題相關投資產品應運而生，滙豐於香港推出新一批美元綠色零售存款證，認購金額低至1萬美元，存款期為6個月，提供1.7厘的固定票面年息率。

滙豐表示，發行所得的款項用於為合資格業務和項目提供融資，以推動經濟向低碳、適應氣候變化及可持續發展轉型。即日起至7月8日中午，客戶可透過流動理財、網上理財或分行認購。