

鄭州傳優先助8房企 建業世茂融創上榜 紓困傳聞難撐 內房物管領跌

美國聯儲局公布議息結果前夕，投資者觀望情緒濃厚，港股前日（26日）反彈逾300點之後，昨日回吐逾200點，當中阿里巴巴（9988）和騰訊（0700）領跌，兩隻股份合共拖低恒指93點，加上內房股和物管股沽壓大，同為拖低大市板塊，恒指昨收報20,670點，跌235點，大市全日成交只有872億元。分析預期，在港股缺乏方向、無利好消息以及沒有資金流入的情況下，市況仍然會趨向疲弱，相信到8月陸續有大藍籌股公布業績市況才有轉機。

◆香港文匯報記者 殷考玲

內房股及物管股是昨日的焦點，據中新經緯昨日報道稱，為保交樓、保民生，鄭州市政府組織開「8家龍頭房企（建業、鑫苑、世茂、康橋、綠地、正商、融創與瀚海）在鄭項目情況匯報」的會議，主要匯報內容是結合市政府6月15日下發《鄭州市房地產良性循環發展相關模式和建議》的文件通知，市房管局就8家重點企業項目的選擇模式進行匯報。對8家頭部房企提出4種救助模式紓困，包括：棚改統貸統還、收併購、破產重組和保障性租賃住房模式。

碧桂园瀉15% 失守配股價

不過，相關消息無助昨日內房股表現，大折讓配股的碧桂园（2007），昨收市大跌15.1%，收報3.16元，失守3.25元配股價；旭輝（0884）大跌近12%、龍湖（0960）挫4.4%，華潤置地（1109）亦跌逾2%。物管股亦同樣向下，碧桂园服務（6098）挫近22%，收報17.44元；新城悅服務（1755）、旭輝永升服務（1995）和融創服務（1516）跌幅介乎8.4%至11.3%。

多隻藍籌股領跌，阿里巴巴前日受到申請轉換成港美兩地雙重上市的消息刺激漲逾4%，不過昨日已回吐大部分升幅，昨日插3.3%，收報101元；騰訊亦跌2.8%，收報320.2元，兩隻股份合共拖低恒指93點。

對於後市看法，國泰君安國際投資策略師連敬涵昨日接受香港文匯報訪問時表示，當港股去到約21,000點水平明顯有阻力，主要是受到美股走勢以及沒有資金流入恒指去支撐走勢，他預期在港股缺乏方向、無利好消息以及沒有資金流入的情況下，市況仍然會趨向疲弱，而且成交額亦會低迷。連敬涵相信到8月陸續有大藍籌股公布業績市況才有轉機，恒指短期預計在20,000點至21,000點左右徘徊。

大市動力弱 候下月業績啓示

對於影響8月市況因素，連敬涵稱主要留意美國加息走勢、香港息口表現以及資金流向，現時投資者以觀望市況為市，入市意慾低迷。

第一上海首席策略分析師葉尚志認為，港股仍處於短期待變格局，走勢方向要看美聯儲議息結果出來後市場的反應。國際貨幣基金組織（IMF）又再下調了今明兩年全球經濟增長預測，把今年的增長預測調低至3.2%，低於4月及1月時預測的3.6%和4.4%，表示全球可能很快滑向衰退邊緣。葉尚志建議，在進入衰退的交易邏輯下，高息股和成長股是相對比較好的品種選擇，而周期股由於跟經濟周期關連度比較大，宜避開。



7月強積金人均蝕1154元

回報。

股票基金指數今年跌逾15%

分類指數方面，股票基金指數本月挫1.6%，年初至今回報為負15.6%，當中香港股票基金類別本月回報為負5.8%，今年下挫14.8%；大中華股票基金7月回報負5%，今年以來下跌20.1%。混合資產基金指數本月升0.5%，但年初至今跌14.8%；固定收益基金指數揚0.1%，全年向下3.6%。駿隆表示，美國聯儲局加息的

舉措符合市場預期，同時更反映對抗通脹的決心，預期市場在3至6個月的短期較波動，可能有較大跌幅或升幅。市場升跌受美國加息速度、環球通脹升溫、俄烏戰爭演變、內地新冠肺炎疫情及地緣政治發展等數大因素影響，較保守的投資者可將資產轉移至強積金保守基金，減低資產虧損機會；投資年期較長的強積金成員可考慮轉入股票市場作中長線退休投資。

對於7月強積金表現，積金局回應指，強積金乃長線儲蓄投資，其間無

可避免經歷不同的經濟周期。強積金計劃成員無須過分擔心短期的市場波動，更切忌試圖捕捉市況，以免得不償失。積金局又指，過去21年，強積金有14年錄得正回報，而錄得負回報的年度其後通常亦能夠回升。截至今年5月底強積金自制度在2000年實施以來的年率化淨回報率為3.1%，高於同期的1.8%年率化通脹率，顯示強積金制度長遠經得起考驗。在提取強積金前，所謂的強積金投資虧損僅屬賬面上的虧蝕。

富邦：上半年樓按業務增長理想

率，未來視乎利率走勢等再作安排，同時會保持一定競爭力。她透露，去年起樓宇按揭業務「一直成績都好」，今年上半年也增長理想，雖然部分月份樓宇成交出現輕微回落，但她認為港人購買力仍相當強，希望下半年業務仍可保持一定增幅。

存息吸引 存款增逾10%

除了一手樓按揭外，該行亦聚焦二手轉按。不過她坦言利率上環環境下，對整體樓宇按揭業務或帶來一定影響，因為客人做按揭時有更多考量，「大家都會計數」，不過轉按客對息口敏感度通常較一手為低。

葉嘉敏又指，加息環境下該行存款亦有相應帶動，上半年存款增長逾10%，因為現時存息相對吸引，吸引較多客戶敘造6個月期，甚至一年期

定存，預計下半年存款仍有所增長。貸款方面，受加息影響，客戶對息口更為敏感，對貸款業務帶來一定影響。她對下半年整體業務表現抱持樂觀態度，並透露該行正在招聘人手，目前該行約有100多名分行前線員工，未來招聘對象仍以前線人員為主，並不設招聘上限。

太古城分行設迎新優惠

富邦香港在太古城開設首間綠色分行，該行指為慶祝全新太古城分行開幕，由即日起至12月31日，全新開立或晉身Ambassador Banking客戶於太古城分行享享500元超市現金券迎新獎賞及限量版福袋。同時首38位投資基金等值20萬元或以上的客戶可免收認購費，其他客戶亦可享0.88%認購費優惠。

◆葉嘉敏稱，上調新造H按封頂息率後未見轉按生意有明顯影響。香港文匯報記者馬翠媚攝



香港文匯報訊（記者 馬翠媚）美國「息魔」叩門下，與供樓息相關的1個月拆息10連升。富邦早前將新造拆息掛鈎按揭（H按）的鎖息上限，由最優惠利率（P，該行為5.375厘）減2.875厘，上調至P減2.65厘，即封頂息由2.5厘升至2.725厘，

加幅為0.225厘。該行執行副總裁兼零售銀行部主管葉嘉敏昨表示，上調新造H按封頂息率後未見轉按生意有明顯影響，期內市場需求仍理想。

葉嘉敏指，上調新造H按封頂息率前已考慮了很多因素，暫時未有意再調整最優惠利率或H按封頂利

粉嶺 ONE INNOVALE 最快周內開價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港面對加息壓力下，新界區新盤爆搶戰。正當新地旗下屯門大型新盤NOVO LAND 1A期今日截票之際，恒基地產旗下粉嶺北馬適路大型項目Site A正式命名ONE INNOVALE，當中第1期名為ONE INNOVALE-Archway已獲批預售樓花同意書，恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，該盤最快今日上載售樓書，本周內開價及對外開放示範單位，有機會下周開售。

他指出，ONE INNOVALE共有1,600伙，分3期推售，第1期名為ONE INNOVALE-Archway，由A座及B座組成，提供603伙，戶型包含開放式至三房，當中近八成單位為開放式及一房戶型。他形容該盤是「宇宙盤」，項目位處「北部都會區」的「北環創科走廊」，客源將包括年輕創科人才等，會所面積3.6萬方呎，關鍵日期為明年3月份。

對於美國有機會再大幅加息，香港也有加息壓力，林達民認為，現時樓價受加息影響，但本港通脹率低，經濟屬正增長，與美國情況現時為負增長不同，寄望明年息口有機會回落，香港情況有機會預先反映，屆時樓價將會不俗的升幅。

NOVO推電動車接載服務

另一邊廂，新地旗下屯門NOVO LAND第1A期連日收票不俗。新地代理總經理陳漢麟表示，該盤公布銷售安排後市場反應踴躍，已收逾1.3萬票，入票客來自全港各區，可稱為「世界盤」，當中新界區客戶佔70%（屯門佔40%，元朗及天水圍佔20%），其餘30%來自港島區及九龍區。

他又指，該公司旗下物業開創「住戶獎勵計劃」，住戶可使用會所消費所賺取積分換取優

惠，如電動車禮賓接載服務等。WeSpire Living Limited副董事總經理朱啟明表示，是次電動車禮賓接載服務，打破指定路線傳統，住戶可任意選擇近至港鐵兆康站、屯門站，以至購物熱點或是高鐵站、機場、觀景熱點等。

大埔林海山城擬標售分層戶

豪宅新盤亦搶攻。香港興業國際集團業務拓展及市務總經理林紅指出，集團與希慎興業合作發展已批入伙紙的大埔林海山城，有機會下月首推分層單位並以招標形式發售，近期已接獲大批準買家查詢，例如專業人士及經常往返內地商人等，他們對特色戶都很有興趣，該盤的頂層連天台特色戶共26伙，面積2,021至3,760方呎。她認為項目準買家均有實力，加息對他們影響不大，而加息是短期循環，有質素的樓盤能夠克服其影響，對項目銷情有信心。希慎興業寫字樓業務及住宅業務總監葉慕貞表示，林海山城定價會參考新界區及九龍區大單位為主的豪宅。

名日·九肚山車位「先用後付」

同樣已批入伙紙的沙田九肚的名日，九肚山尚餘約108伙待沽，長實高級銷售助理經理陳詠慈表示，集團特別為該盤買家推出「先用後付車位認購計劃」，今年8月6日起首10名成功選購指定三房及四房單位之買家，均可選擇以250萬元優先認購一個住客車位，並享先用後付優惠。被問及香港有加息壓力，長實營業部首席經理郭子威認為，香港跟隨美國加息，可消除市場上的不明朗因素，有利本港樓市。他預期下半年本港樓市將保持平穩，估計約有5%波幅。



◆林達民指，粉嶺ONE INNOVALE最快今日上載售樓書，有機會下周開售。



◆林紅（左）表示，大埔林海山城或下月首推分層單位以招標形式發售。右為葉慕貞。



◆郭子威（右）料下半年本港樓市約有5%波幅。

金管局擴人幣流動資金額度

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）金管局上週公布將推出一系列人民幣流動資金安排優化措施，昨起生效，其中金管局提供的日間和隔夜人民幣資金總額，分別將由原來的100億元（人民幣，下同），增加至200億元。

新措施降低了隔夜回購協議的回購利率，適用於隔夜回購協議的回購利率將改為最近3次財資市場公會隔夜人民幣香港銀行同業息定價的平均數加25基點，最低的回購利率水平為0.25%。

措施同時延長了隔夜流動資金安排的運作時間，由原來的下午6時延長至人民幣即時支付結算系統（人民幣RTGS系統）的終止時間，即下一個公曆日的上午5時。

對上一次銀行運用金管局人民幣流動資金安排為2020年10月13日，市場對離岸人民幣需求旺盛，抽緊市場流動性，當日日間回購協議曾動用98億元。

新蒲崗 Artisan Lab 獲烘焙工房承租全層

香港文匯報訊「啟德效應」帶動新蒲崗等鄰近地區加速轉型，新世界旗下區內全新工廈項目Artisan Lab近日落成，已獲多間公司洽租，當中不乏主攻年輕人市場的行業，包括人氣烘焙工房「享樂烘焙」已承租5樓全層逾8,000方呎樓面。Artisan Lab位於六合街21號，是區內透過重建發展的工廈，位置鄰近沙中線鑽石山轉線站。項目樓高22層，總建築面積逾12萬方呎，分間單位建築面積約1,391至3,576方呎，全層樓面則達8,323方呎，部分樓層設有特色平台。