

「息」驚成交縮將軍澳湧300減價盤

美國加息令業主心態放軟，新界區大量湧現減價盤，務求在全港指標屋苑交投再跌的市況下盡快脫手。有代理透露，將軍澳區至少有300個放盤業主願意減價或主動降價，「只要可以睇樓的全部都有減價」，減幅介乎5%至8%不等。其中，海悅豪園中層有3房單位累減188萬元，以810萬元易手，呎造13,455元為今年以來屋苑新低。

◆香港文匯報記者 黎梓田

美聯物業劉卓豪透露，新近錄得海悅豪園2座中層C室減價易手，面積602方呎，屬套3房設計，以810萬元易手，呎價13,455元，呎價為今年以來屋苑新低。上址於去年12月已放售，開價998萬元，直至今今年5、6月兩度降價，最終累減188萬元易手。原業主於2013年以570萬元購入，賬面仍獲利240萬元。

領都高層大單位減11.7%

劉卓豪指，將軍澳區基本上現時可以睇樓的全部都有減價情況出現，減價幅度5%至8%不等，涉及至少300個二手放盤。他舉例，蔚藍灣畔5座中高層D室，面積507方呎，叫價由900萬元減到830萬元，減幅約7.8%；日出康

城領都6座高層A室，面積987方呎，叫價由1,280萬元減至1,130萬元，減幅達11.7%。

美息持續上調令本港加息壓力大增，加上一手新盤以低價搶灘，導致二手市場兩面受敵，無論量及價均受利空因素影響。根據利嘉閣地產研究部數據，7月全港50個指標屋苑的加權平均實用呎價跌勢未止，較6月的14,934元再跌0.3%，報14,887元，為近4個月以來新低，亦為年內次低。至於今年首7個月，樓價累跌3.07%，而若與去年8月的歷史高位比較，則累跌5.29%。

細看全港三區7月樓價，港島區8個指標屋苑的加權平均實用呎價逆市升2.3%，報18,479元。九龍

區21個指標屋苑平均實用呎價跌0.7%，報15,884元。至於新界區21個指標屋苑平均實用呎價跌幅最大，按月跌1.0%，報12,724元。

指標屋苑一半樓價報跌

列入觀察名單的50個指標屋苑當中，上月樓價報跌的屋苑有25個，佔整體比率50%，而報升者也有25個。

當中，上月樓價錄得實質跌幅較顯著的屋苑包括紅磡海濱南岸、馬灣珀麗灣、元朗Yoho Town及大埔太湖花園，分別錄8.7%、8.2%、6.1%及6.1%的實質跌幅。總結7月全港50個指標屋苑交投按月再跌8%，僅錄得386宗，連跌3月兼創35個月新低。



◆坑口站上蓋的蔚藍灣畔，有中高層507方呎單位叫價由900萬元減到830萬元。資料圖片

近日二手蝕讓個案

單位	面積	成交價	呎價	蝕幅
黃埔花園2期8座鳳凰樓層單位	389方呎	632萬元	16,247元	持貨約5年賬面蝕約24萬元
元朗柏濤低層連花園單位*	565方呎	665萬元	11,769元	持貨約3年賬面蝕約17萬元
大圍名城2期盛薈1座中層SC室	961方呎	1,480萬元	15,401元	持貨約4年賬面蝕約20萬元

*附249方呎花園

資料來源：中原地產、美聯物業及世紀21奇豐物業

旺角Larchwood涉187伙 最快月內售



◆宏安地產程德韻(左二)指，Larchwood爭取短期內上載售樓書。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）趁新界區中小型住宅新盤銷情火熱，市區新盤加入搶客戰。宏安地產旗下旺角洋松街62號項目正式命名為Larchwood，宏安地產執行董事程德韻昨日表示，項目爭取短期內上載售樓書，隨即開放示範單位及開價，最快8月



◆新地陳漢麟(左)指，NOVO LAND 1B期買家月底前簽約，有機會獲禮券。

內開售，定價參考區內新盤及旗下青衣蒼藍的成交價。

宏安程德韻期望政府撤辣

Larchwood鄰近太子站，提供187伙，標準單位面積202至267方呎，提供開放式及一房戶，另有17伙特色

戶。宏安物業發展部營業及市務經理陳永盟指，項目地下及1樓為商業部分，2樓屬會所，3至27樓就為住宅，樓高約3.5米，預計關鍵日期2024年4月底。

面對本港有加息壓力，程德韻認為，本港住宅用家需求大，相信市場早已消化加息的消息，又期望政府可以對樓市撤辣。

NOVO LAND收票超額逾65倍

另一邊廂，新地旗下屯門兆康NOVO LAND第1B期首輪銷售180伙價單單位昨晚截票，新地代理總經理陳漢麟表示，截至昨午累收逾1.2萬票，超額登記逾65倍，不排除明晚隨即加推新一批單位。

此外，恒基物業代理營業(一)部總經

理林達民表示，粉嶺ONE INNOVALE一Archway昨透過招標售出B座G樓地下單位19，兩房連衣帽間戶型，面積405方呎，連177方呎私人花園，成交價790萬元，呎價19,506元。

ONE INNOVALE首錄撻訂

不過，該盤首錄3宗撻訂個案，成交紀錄冊顯示，A座5樓和6樓9室（均為209方呎），以及B座1樓2室（310方呎），在本月6日首輪銷售中沽出，成交價297.04萬至451.41萬元，惟買家於簽訂臨時買賣合約後交易再未有進展，料遭沒收5%訂金，涉約15萬至22.5萬元，估計總額約52.5萬元。發展商恒地隨即將單位提價4%或6%重售，定價為338.6萬至502.1萬，安排本周五以先到先得形式發售。

牌食品廠等。該物業現由單一租戶全數承租，為冷鏈服務供應商，租約期6年，預期租金回報3.5厘至4厘。

ESR引入華懋拓物流地

另一方面，ESR（1821）最新公布，該公司早前以約52.57億元、每方

呎樓面地價3,539元中標的葵涌物流地皮，引入華懋合作夥伴，分別持項目51%及49%權益。

項目位於葵涌美青路和貨櫃碼頭南路交匯處，為一座甲級凍倉儲存和物流設施，預計2027年落成，建築面積達148.5萬方呎。

代理籲撤BSD吸環球人「財」

香港文匯報訊（記者 黎梓田）行政會議召集人葉劉淑儀早前建議免除內地人在港置業人士的雙重印花稅（DSD），雖然特區政府否認，但已引起社會迴響。美聯物業昨日發表意見認為，樓市是本港經濟支柱，絕不能倒，尤其建議政府下調買家印花稅（BSD）稅率，或取消BSD稅，以吸引環球人才及資金來港。

美聯集團助理董事(企業拓展)梁柏基昨指出，本港不但面對港人移居海外引發的人才及資金外流的問題，環球低匯率亦吸引港資於外國置業投資，建議政府檢討樓市「辣招」，並放寬境外人士來港政策，以提升香港對外國人才的吸引力。美聯移民高級策略總監鄭天殷則建議政府，縮短「永居」時間需求。

放寬移居及留學政策

鄭天殷指出，與其他熱門移民地的人才政策對比，透過香港的人才入境計劃取得永居身份要求嚴格，入籍所需時間最長，建議政府可考慮縮短「永居」時間要求，例如該人才大約3至5年符合「通常居住香港」，或者考慮加入附加條件，如申請人適時繳納個人入息稅及強積金供款，即可獲香港永久性居民身份等，以吸引精英留港工作。

此外，根據教育局資料顯示，自資研究院修課課程及研究課程在過去兩年亦有超過22,000名非本地學生修讀，當中大部分為內地學生，而且每年都有顯著增幅。鄭天殷認為本地專上院校仍有空間錄取更多非本地學生，建議教育局應放寬自資院校錄取非本地學生的限制，以及增加對副學士學位及銜接學士學位課程的資助。

投資理財

◆責任編輯：王里

避險情緒再起 美元重新走穩

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

鍵貿易夥伴中國的新一批數據令人失望，削弱了大宗商品價格和全球風險情緒。中國周一公布的數據顯示，規模以上工業增加值、零售銷售和固定資產投資都低於預期，因擺脫嚴格的新冠封控後復甦未見順利。相應美元則呈走高，市場繼續消化美國聯邦儲備理事會(FED)決策官員的鷹派言論，淡化美國通脹可能已經見頂的跡象。

今日重要經濟數據公布

14：00	英國	7月請領失業金人數・前值減少2萬
		6月按國際勞工組織(ILO)標準計算的失業率・預測3.8%・前值3.8%
		6月就業崗位變動・預測增加25.3萬個・前值增加29.6萬個
		6月三個月平均每周薪資所得年率・預測+4.5%・前值+6.2%
17：00	歐元區	6月三個月平均每周薪資所得不包括獎金年率・預測+4.5%・前值+4.3%
		6月未經季節調整的貿易收支・前值逆差263億
		6月經季節性調整的貿易收支・前值逆差260億
		8月ZEW經濟景氣指數・預測負52.7・前值負53.8
20：30	德國	8月ZEW經濟現況指數・預測負48.0・前值負45.8
		7月建築許可月率・前值+0.1%
		7月建築許可年化總數・預測164萬戶・前值169.6萬戶
		7月房屋開工月率・前值-2.0%
21：15	美國	7月房屋開工年化總數・預測154萬戶・前值155.9萬戶
		7月消費者物價指數(CPI)月率・預測+0.1%・前值+0.7%
		7月消費者物價指數(CPI)年率・預測+7.6%・前值+8.1%
		7月央行核心CPI月率・前值+0.3%
	加拿大	7月央行核心CPI年率・前值+6.2%
		7月工業生產月率・預測+0.3%・前值-0.2%
		7月製造業產出月率・預測+0.0%・前值-0.5%
		7月經季節調整的產能利用率・預測80.1%・前值80%

貨幣

市場目前反映美國聯邦公開市場委員會(FOMC)9月再次加息75個基點的可能性為44.5%。即將於周三公布的美聯儲會議紀錄料將受到市場矚目，從中可尋找關於決策者想法的更多線索，而周五公布的零售銷售數據將對經濟形勢提供一些新的跡象。

澳洲央行政策料再收緊

澳元兌美元滑落至0.70關口附近，遠離上周四創下的6月10日以來最高水平0.7136。預計澳洲央行在9月的下一次政策會議上將進一步收緊政策，儘管市場對其將加息25或50個基點看法不一。而澳洲央行將在本周二公布的8月政策會議紀錄將提供更多細節，說明其為何決定加息0.5個百分點，並可能會對下個月採取類似舉措的可能性提供一些指引。

澳元兌美元走勢，技術圖表所見，RSI及隨機指數已呈顯著回落，而當前25天平均線0.6930將視為重要的支撐，倘若後市跌破此區，料回跌動力更形明顯，黃金比率計算，

38.2%回調水平看至0.6960，擴展至50%及61.8%的幅度則為0.69及0.6850水平。較大支撐預估在0.6850至0.6680。上方阻力回看上周末未能突破之200天平均線，目前位於0.7150；較大阻力料為0.73水平。

日圓130關口為下一關鍵

美元兌日圓走勢，隨著匯價上周反彈，圖表見RSI及隨機指數亦已自超賣區域回升，短線或見美元兌日圓先作喘穩。當前阻力位預估在25天平均線135.50水平，下一級看至137至137.50水平。然而，亦要留意技術圖表亦見10天平均線在上周已跌破25天平均線，匯價亦已跌破了延伸自5月的上升趨向線，故此若接下來的反彈未有返回至25天平均線之上，則美元兌日圓中期而言仍會呈下跌走向。下方支持方面，匯價於過去兩周曾止步於100天平均線之上，目前該指標處於131.30，將視為當前的重要參考，130關口則為下一關鍵。

金匯動向

馮強

紐約期油連跌 抑制加元

美元兌加元上周初受制1.2950水平走勢偏弱，上周四曾向下接近1.2725兩個月低位，本周初急速反彈，一度重上1.2915水平，收復自上周初以來的大部分跌幅。紐約期油上周早段連日反彈，但上周四顯著受阻95美元便迅速掉頭回落，本周初曾走低至每桶87美元水平，回吐上周所有反彈幅度，加上布蘭特期油亦連日下跌，市場氣氛現階段稍為不利商品貨幣表現，對加元走勢構成負面。

另一方面，加元兌日圓交叉盤上周早段受制105.10水平走勢偏軟，雖然上周三持穩103.20支持位後呈現反彈，上周尾段曾重上104.70水平，不過本周初走勢轉弱，一度向下逼近103.25水平，有跌穿103.20支持位的傾向，抑制加元表現。

此外，美元兌日圓上周初受制135.60水平走勢偏弱，上周四曾回落至131.75水平逾1周低位，不利加元兌日圓表現，而日本總務省本周

初公布日本第二季GDP初值按季增長0.5%，以年率計則為增長2.2%，較首季改善，數據未對日圓造成太大影響，不排除加元兌日圓交叉盤有擴大跌幅傾向，令加元遭遇進一步下行壓力。

加拿大本周二將公布7月份消費者物價指數，而美國聯儲局本周三晚將公布7月份會議紀錄，預料美元兌加元將暫時上落於1.2800至1.3000之間。

現貨金價遇回吐壓力

上周五紐約12月期金收報1,815.50美元，較上日升8.30美元。現貨金價本周初受制1,802美元阻力後逐漸遭遇回吐壓力，一度下跌至1,775美元水平1周低位。美元指數上周五守穩105.06水平連日反彈，本周初進一步攀升至106.35水平，抑制金價表現。不過市場等候美國聯儲局本周三晚公布7月會議紀錄之際，預料現貨金價將暫時徘徊於1,750至1,800美元之間。

金匯錦囊

加元：美元兌加元將暫時上落於1.2800至1.3000之間。
金價：現貨金價將暫時徘徊於1,750至1,800美元之間。