



活力重現

內地與香港全面復常通關近半年，帶來的經濟效應持續發酵，將令樓市「撥雲見日，重見青天」。美聯昨日發表下半年樓市展望，指下半年加息周期將告結束，以及經濟復常等四大利好因素推動下，後市將重拾上升動力，維持全年樓價升約10%至15%預測。該行認為，銀行對按揭業務的取態轉趨正面，加上樓按市場競爭激烈，各銀行為追趕按揭業務，在息口轉趨穩定下預料銀行新造按揭「回贈」增加，以及住宅租金回升等推動下，皆有利樓市表現。

◆香港文匯報記者 黎梓田

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明指出，回顧上半年樓市，「美聯樓價指數」最新報154.53點，本年迄今樓價升約5.81%。今年住宅一二手交貨齊升，首五個月新盤成交量達5,609宗，預計上半年可達6,600宗的水平，較去年同期大升近四成。

二手成交增一成 近期放緩

在二手住宅方面，美聯預計上半年可錄約2.25萬宗成交，按年升約一成，惟近期二手價量有所放緩。樓價方面，「美聯樓價指數」較年內高位輕微下調約0.46%。交投方面，綜合美聯分行資料，自3月初起，全港35個大型屋苑的成交已經連續14周低於百宗水平，自5月初起，更已經連續6星期低於50宗水平，平均只有34宗，較今年平均每星期73宗低約53%，反映二手的交投陷入拉鋸局面。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，香港僅復常半年，復甦需時，短期難免波動，料下半年利淡因素逐漸消散，並現四大利好因素，包括經濟向好利好樓價、租金回升、逾3萬個購買力待釋放以及息口見頂銀行推出按揭優惠。

復常通關刺激 租金續上升

劉嘉輝指，受到復常通關刺激，上半年租金已由低位回升，美聯「租金走勢圖」5月以實用面積計算的私宅平均呎租報約34.56元，按月升約0.9%，連升4個月，並創15個月

新高；若以今年首5個月計算，租金已上升約3%，升幅創6年同期新高。隨著暑假來臨，踏入租務旺季，料租金將持續上升。

租金回升除吸引投資者入市，亦令部分租客轉租為買，原因是在租金上升，息口有望穩定下，利息支出較租金為低。以樓價600萬元單位為例，造九成按揭，按揭利率3.5厘計算，供款30年總利息支出約350萬元，平均每月約9,700元。若以估計現時月租1.3萬元計算，假使未來30年業主都不加租，總租金開支達468萬元，遠高於供樓的利息支出。劉嘉輝估計，當利淡因素消去，利好因素會釋放需求，即使只釋放一半，亦達1.6萬個，相等於約4個月的二手成交量。

銀行回贈新高 息口料見頂

按揭市況方面，經路按揭轉介營運總監張顯曦表示，今年銀行對按揭業務的取態轉趨正面，加上樓按市場競爭激烈，各銀行為追趕按揭業務，推出的按揭產品及策略亦更為多元化，提供的現金回贈更一直創新高。此外，近年愈來愈多首置人士透過按揭保險計劃申請高成數按揭，而銀行亦針對有關買家提供較優惠的現金回贈，如貸款額達500萬元或以上，透過選用按揭保險，現金回贈可高達2.8%，創下自2007年有紀錄以來的高水平。

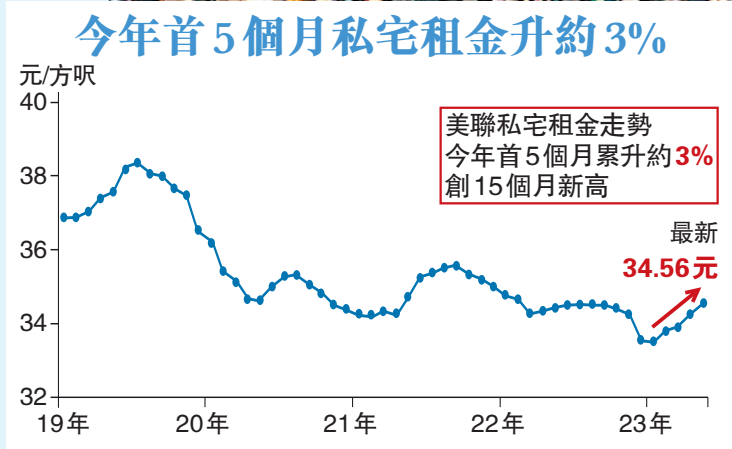
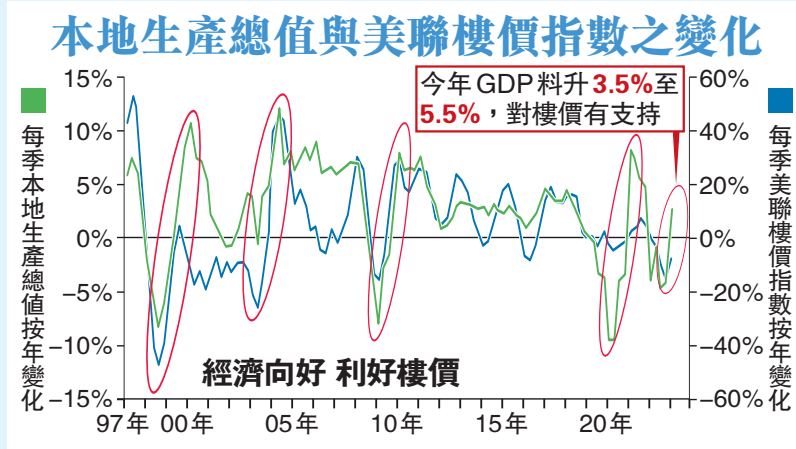
息口方面，張顯曦預計6月美聯儲將暫停加息，並料美國加息周期或於今年內完結，息口即將見頂，本港大型銀行或跟隨美國按兵不動。

美聯：四大利好推動 促購買力釋放

樓市活力重現 全年料升10%



◆左起：美聯物業劉嘉輝、美聯物業布少明及經路按揭轉介張顯曦。



港交所：探索ESG及數據資產商機



◆港交所昨日慶祝上市23周年。香港文匯報記者萬霜靈攝

香港文匯報訊（記者 周紹基）港交所（0388）昨日舉行上市23周年慶祝典禮，港交所主席史美倫表示，截至去年底，在港交所上市的公司已由當年800間增至目前約2,600間；港股總市值激增7倍至逾35萬億元，現貨市場日均成交額由127億元，大增至去年的1,250億元。她指出，去年新股集資額65%來自新經濟公司，港交所未來會對可持續發展進行探索，並為擴闊ESG及數據等投資資產類別做好準備，去年已推出國際碳交易平台Core Climate，接下來會繼續改進市場架構，推動產品多元化，從而成為亞洲區內以至全球的衍生產品及ETF樞紐。港交所行政總裁歐冠昇表示，香港作為國際金融中心有獨特優勢，連接內地與全球市場，未來會繼續推出多元化產品。

自從香港重新對外開放後，史美倫認為，本港作為超級聯繫人的角色已再次顯現，在面對地緣政局等風險，全世界都比以往更需要加強聯繫。對於「港幣-人民幣雙櫃台模式」將於下周推出，她認為將有助確保港股市場保持增長，相信隨着內地資本市場持續擴大，互聯互通可把內地與國際投資者更緊密連接，雙向資本流動勢將有助金融產業的增長，最終可增強交易所集團的多元化。

為，本港作為超級聯繫人的角色已再次顯現，在面對地緣政局等風險，全世界都比以往更需要加強聯繫。對於「港幣-人民幣雙櫃台模式」將於下周推出，她認為將有助確保港股市場保持增長，相信隨着內地資本市場持續擴大，互聯互通可把內地與國際投資者更緊密連接，雙向資本流動勢將有助金融產業的增長，最終可增強交易所集團的多元化。

雙櫃台有助港股市場增長

史美倫回憶說，23年前她正在香港證監會任職，有幸參與到港交所成立工作當中，也見證過去23年間香港金融市場的發展。她又說到集團經歷新冠疫情、沙士及金融海嘯等事件，已經變得更強大、更具韌性和更多元化，認為創新在當中有重要角色，未來會繼續探索引入更多新產品類別，包括數據和ESG產品，期望香港繼續成為亞洲交易所買賣基金及衍生工具中心。

歐冠昇強調，香港作為國際大都會擁有獨特優勢，可連接內地與全球市場，近期港交所不斷舉行活動及會議，亦到訪沙特阿拉伯等，向世界推介香港的優勢，同時交易所已設立倫敦及紐約辦事處，對拓展國際市場有信心。

歐冠昇又透露，「港幣-人民幣雙櫃台模式」推出後，下一步計劃將有關股份納入港股通「南向通」，讓內地投資者可透過港股通交易人民幣計價證券，目前正在籌劃中，因為涉及很多的基建設施改變。他預期，雙櫃台模式在初期運行階段，證券數目很有限，但未來會不斷增加雙櫃台證券的數目。

被問及現時港股市場交投放緩，歐冠昇回應說有留意到此情況，但對雙櫃台模式的推出非常有信心，相信可以捕捉到香港市場約1萬億元人民幣資金的投資機遇。

快速推進惡劣天氣照開市

關於是否容許日後惡劣天氣情況下，港股繼續開市交易。歐冠昇表示正快速推進相關工作。他又指，環球主要金融市場，皆不會因為惡劣天氣而停市，但在推動香港與國際接軌的同時，也需要顧及市場參與者的安全。

足的理解和經驗，並且繼續對聯匯制度充滿信心，香港不需亦無意改變聯匯制度。

市場流動性方面，許正宇稱香港貨幣基礎超過1.8萬億港元，當中銀行持有的外匯基金票據及債券超過1.1萬億港元，為銀行體系流動性提供充足的緩衝。銀行在有需要時可隨時以這些外匯基金票據及債券作為抵押品，透過金管局的即日回購交易及貼現窗，獲取港元流動資金。這些常設資金安排能協助銀行履行交收責任，並確保銀行同業支付系統運作暢順。根據金管局的持續監察，銀行都能穩妥管理其流動性，確保資金有序高效流轉。

財政部在港發120億人債

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）國家財政部在港招標發行今年首批離岸人民幣國債共120億元（人民幣，下同）。該批國債分為2年、3年及10年期，規模分別是60億元、40億元及20億元，中標利率為2.2厘、2.3厘及2.71厘，較在岸國債二級水平高出約6至9個基點，並分別超額認購2.62倍、3.52倍及4.11倍。財政部早前公布，今年將在港發行4期共300億元人民幣國債。

中央政府早在2009年首次在港發行人民幣國債，至今已第15年，如果連同昨發行的120億元，財政部累計在港發行2,730億元人民幣國債。

藥師幫今起招股 4646元入場

香港文匯報訊（記者 岑健樂）內地院外數字化醫藥產業服務平台藥師幫（9885）今日起至下周二公開招股。發行逾1,580萬股，其中10%在香港公開發售。招股價介乎每股19元至23元，集資最多約3.63億元。以一手200股計算，入場費約為4,646.39元。該股預計將於6月28日掛牌，獨家聯席保薦人為中金公司。

藥師幫引入中關村發展集團旗下ZGC International為基石投資者，認購約1,280萬美元等值藥師幫股份，設6個月禁售期。以招股價範圍中位數21元計算，公司的集資淨額約為2.54億元。其中，約45%計劃用於發展醫藥流通業務；約25%用於發展其他業務；約22%用於研發；約8%用作營運資金及其他一般企業用途。

余偉文：拆息或會處較高水平

香港文匯報訊（記者 莊程敏）近期港元拆息出現較大幅度波動，金管局總裁余偉文在匯思撰文指，除實質市場活動，例如港股及新股招股等資本市場活動，以及年結、季結及派息等季節性因素外，市場參與者行為模式，亦會影響港元資金供求的因素。他坦言，銀行體系總結餘已降至約450億元，拆息對資金需求變化敏感度自然增加，更容易出現較顯著波動。他預計，港元拆息在往後一段日子可能仍會處於較高的水平，並不時出現較大幅波動，金管局一直與銀行保持溝通，要求銀行做好流動性管理工作。

業績期港元需求增加

余偉文指出，股市暢旺除直接增加港元支付結算的需求外，亦會促使股票經紀預先拆入更多的港元以應付未來股票交易的需求，推動港元拆息上升。另外，拆息也往往受季節性因素影響。例如，工商機構尤其是大型上市公司在臨近年結、半年結、季結之前，需要為中

期業績報告或年報的公開披露作準備，這段期間對港元資金需求會有所增加。至於第二類影響港元拆息的本地因素，涉及港元市場參與者的行為模式。他提到，每當總結餘因弱方兌換保證被連續觸發而出現較大下調之後，銀行一般都需要一段時間重新適應和部署資金管理工作，有關跡象有時會反映在短期港元拆息的波動，市場參與者因市場環境逆轉而要重新適應流動性下降，並不是香港金融市場獨有現象。

一直與銀行保持溝通

他強調，金管局一直與銀行保持溝通，要求銀行做好流動性管理工作，包括與大型客戶密切溝通，掌握其對港元收付的計劃和安排，並作好部署，避免不必要地「圍住」大量港元。金管局又提醒銀行無需擔心所謂「標籤效應」，在有需要時可隨時使用金管局各類流動資金安排。最近有銀行使用金管局的貼現窗，正好顯示銀行已逐步適應新的市場變化，善用這些流動資金管理工具。

許正宇：無意改變聯匯制度

香港文匯報訊（記者 蔡競文）自去年5月起，港元兌美元匯率多次觸及弱方兌換保證，金管局因而需買入港元及賣出美元，以致近3,000億港元的資金流出港元體系。財庫局局長許正宇昨回應議員提問時指出，因應美國步入加息周期，部分資金從港元體系流出屬正常市場現象，亦符合聯匯制度的設計及預期，類似情況在美國上一次於2015年至2018年的加息周期亦曾經出現。他強調，這類市場活動不會影響香港的金融及貨幣穩定，本港無意改變聯匯制度，金管局繼續持續監察市場運作，至今未發現有異常活動。

港銀體系存款平穩有增長

許正宇進一步解釋，流出港元體系的資金在不少情況下只是被兌換成其他貨幣例如美元，並會繼續留在香港金融體系。事實上，香港銀行體系存款總額大致保持平穩，整體存款自去年3月底至今3月底增長約1.1%，而銀行體系於香港使用的貸款及墊款總額同期增長0.8%。

他續稱，香港是國際金融和貿易中心，資金自由進出，聯匯匯率制度是維持香港金融及貨幣穩定的重要基石。經過多年來行之有效的運作，市場對聯匯制度已有充