



筲箕灣傲華首批呎價2.3萬

平西灣河新盤16.8% 開放式478萬入場

市區新盤戰升溫，繼莊士中國上周以平均折實呎價26,862元首推鴨洲弦岸50伙後，協成行旗下樓花期近兩年的筲箕灣東大街傲華昨亦公布首張價單共50伙，折實平均呎價23,042元，相比同區指標屋苑形薈最新二手呎價20,367元高13%，但較鄰區西灣河剛入伙的THE HOLBORN最新一手呎價27,708元則低16.8%，221方呎開放式戶折實478.8萬元入場。發展商提供85%一按(最高折扣率8%)，首兩年免息免供，以吸引上車客及投資者入市。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

傲華昨天起收票及對外開放示範單位，最快下周推售。協成行發展總經理方添輝表示，集團對市場有信心，項目首張價單提供少許優惠，具吸引力。協成行發展物業銷售主管張詩敏表示，售價參考同區一二手價，屬貼市價開盤，亦為近年區內首個新盤，對銷情感樂觀。

85%一按 首兩年免息免供

傲華首張價單包括32伙開放式、14伙一房及4伙兩房，面積220至456方呎，扣除最高9%折扣，折實價478.8萬至1,138.8萬元，折實平均呎價為23,042元。其中，221方呎開放式戶折實入場478.8萬元、324方呎一房折實入場750.4萬元、456方呎兩房折實入場1,128.6萬元。發展商提供4種付款方式，折扣率由4%至9%，除120天即供付款(折扣率9%)外，還有120天輕鬆備用一按付款(折扣率8%)、建築期付款(折扣率5%)及建築期備用一按付款(折扣率4%)。其中，120天輕鬆備用一按付款是發展商提供85%一按，首兩年免息免供，第25至36個月的按息為P-2.5%（按滙豐銀行P計），第37個月至48個月按息為P-1%，第49個月至第60個月為P，第61個月及其後全期為P+1%。

中原料用家佔比將達80%

目前，筲箕灣區內最新二手成交呎價約17,703至20,441元。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，傲華開價吸引，較同區新盤造價低近一成，亦屬港島區自2018年開售均價最平新盤，一房戶亦有324方呎，料受港島區年輕一

代用家追捧，估計用家佔比將達80%。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明亦認為發展商首批單位訂價貼市，且項目坐擁交通及地利優勢，估計租務潛力不俗，租金回報約逾3厘。

另一邊廂，佳明集團營業及市務總經理馮倩平表示，樓花期約3個月的土瓜灣明雋最快今日開價，首張價單至少30伙，並隨即開放示位予公眾參觀及收票，部署7月初開售，價錢將參考鄰近啟德同類新盤造價。至於特色戶正積極考慮以價單形式推售。

弦岸周六發售 531.9萬入場

此外，莊士中國旗下鴨洲弦岸落實周六（24日）發售首輪25伙，周五（23日）下午2時截票，每客最多入3票，並於開售當日早上10時至10時半到售樓處報到及抽籤安排揀樓次序。該25伙入場單位為5樓C室，面積205方呎，折實價531.9萬元，呎價25,946元。

弦岸亦夥拍代理推出置業優惠，由開售日起至6月30日期間，首十名透過中原地產購買單位之醫護人員或其直系親屬，各可獲贈12.8萬元旅遊禮券。中原按揭及經絡按揭亦推出「高成數高回贈H按按揭優惠」，按揭成數高達九成，全期按息低至H+1.3%，實際按息以封頂息計低至3.5%，現金回贈高達2.8%等。

佳悅增代繳從價印花稅優惠

佳寧娜與宏達控股合作的長沙灣佳悅昨更新價單，為6伙單位提供代繳從價印花稅優惠，上限為成交額3%，周六起生效。



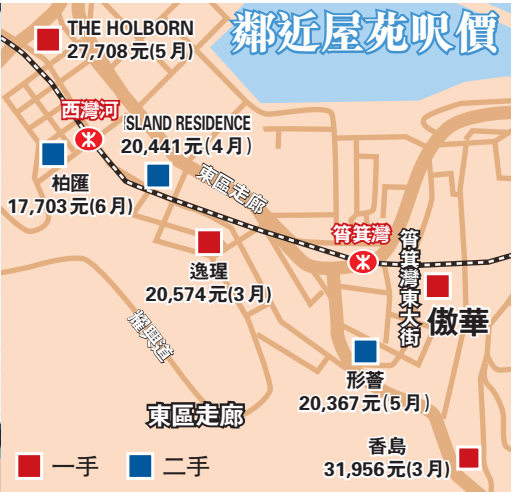
◆筲箕灣東大街傲華220平方呎開放式示範單位。

記者 梁悅琴 攝

◆協成行方添輝(右)及張詩敏公布傲華首張價單。



◆黃光耀(左)及田兆源介紹維港滙海景樓王。



筲箕灣傲華首張價單資料

單位	50伙
面積	220至456方呎
間隔	開放式至兩房
折實價	478.8萬至1,138.8萬元
折實平均呎價	23,042元

維港滙海景樓王擬招標

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）信和、會德豐地產、嘉華及爪哇合作發展的西九龍維港滙第1期已屆入伙，正進行交樓程序。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，維港滙I提供525伙，迄今已售出85%，尚餘約70至80伙，其中10伙維港滙海景樓王單位以招標方式善價而沽，包括第1座11

樓A室，面積1,385方呎，四房雙套，連50方呎露台及16方呎工作平台。

他又指，政府推出吸引專才計劃，申請反應踴躍，相信有助推動樓市。

信和署業執行董事田兆源表示，整個維港滙迄今售出996伙，套現近160億，平均每伙2,200萬元。

東亞銀行：港P或再加0.25厘



◆東亞銀行蔡永雄（左）預期，在半年結過後，拆息將落至5厘以下。旁為李振豪。

記者 吳怡穎 攝

香港文匯報訊（記者 曾業俊）香港銀行同業拆息（HIBOR）昨日全線仍位處5厘以上。當中，與樓按相關的一個月期拆息連升10日至5.10405厘，至於一星期拆息升19個點子至5.20226厘，兩者同創逾15年半新高。中長息方面，3個月、6個月及9個月拆息分別升至5.10262厘、5.10661厘及5.14012厘。不過，隔夜拆息回落至5.3厘，結束4連升。對此息口走勢，東亞銀行昨日認為，美元利率仍有上行壓力，預料本港銀行在

資金成本上升下，P將跟隨美國息口再加不多於0.25厘。

拆息料7月回落至5厘以下

東亞銀行首席經濟師蔡永雄預期，在頑固的通脹壓力下，美聯儲將至少再加息一次0.25厘，並維持高利率一段較長時間，料較大機會在7月加息。受美息影響，預料下半年港元拆息持續波動，相信在半年結過後，拆息將於7月回落至5厘以下，年底全年結時拆息會再度上升。

至於港元最優惠利率（P），他指在本輪貨幣緊縮周期共上升75點子，幅度低於美國政策利率；由於美元利率仍有上行壓力，港元利率亦尚有上調空間，預料本港銀行在資金成本上升下，P將跟隨美國息口再加不多於0.25厘。自去年3月以來，美聯儲已累計加息500點子，聯邦基金利率目標區間上調至5.25厘。

展望下半年香港經濟，蔡永雄指出，今年首季本港經濟按年增長2.7%，預期下半年將繼續受惠內地復常、全面通關、以及私人投資回升等因素推動，全年經濟增長將達5.5%，失業率預期回落至平均2.8%。至於通脹壓力料溫和上升，全年2.7%。受惠市場情緒持續改善，預計今年私宅樓價升7.5%。

內地延續利好政策穩增長

東亞銀行首席投資策略師李振豪表示，中央近期逐步推出穩增長措施，為港股帶來支持，預測恒指下半年目標22,000點水平，今年目標市盈率10.5倍。央企改革板塊將倍受關注，利好中資電訊、內銀、電力及基建股等。國際新勢力受惠中美摩擦並崛

起，預期亞洲新興國家的經濟增長較理想。

對於內地經濟展望，蔡永雄表示，今年首季內地實現穩健復甦，預料全年經濟增長約6%，通脹維持1.5%的溫和水平。他解釋指，內地生產及服務活動進一步復甦，內需料續穩固，並抵消外圍環境不明朗的壓力；服務消費成為亮點，多個服務行業如旅遊、娛樂、餐飲及運輸服務等，將受惠於積壓需求釋放，科技及基建投資亦將保持穩定增長。此外，利好政策的支持勢將延續，以提振消費、信心及就業表現，料續有具針對性的財政及貨幣政策寬鬆的空間。

恒生維持本港全年增長4%

恒生銀行環球資本市場經濟研究部發表報告，指出消費將是今年香港經濟復甦的主要動力來源，零售業銷售額自年初已錄明顯反彈，受入境旅遊復甦帶動，預計將繼續增長，7月第二輪消費券將有望進一步振興消費。中國經濟重啟加上政策進一步刺激，有望支持今年內地經濟反彈，香港經濟將從中受益，尤其是旅遊業，因此該行維持今年香港經濟增長4%的預測。

香港生活成本全球第三高

香港文匯報訊（記者 莊程敏）香港生活成本之高在全球排名數一數二，最新瑞士寶盛高端生活指數顯示，亞洲連續第4年成為世界上生活成本最高的地區，新加坡由第5名躍升至第1名，首次位列榜首，而去年位居首位的上海則跌至第2名，香港由第4名升至第3名，即首三名均由亞洲城市包辦。

瑞士寶盛私人銀行亞太區研究主管馬修斯認為，香港和新加坡都是亞洲的貿易和商業中心，新加坡獲公認為宜居、穩定和國際化的大都市，並正力爭成為全球領先財富中心；鑒於香港背靠完全復常中國，國際貨幣基金組織預測香港經濟今年將增長3.5%。香港最近更為符合資格的家族辦公室投資提供具吸引力的稅務寬減安排，吸引富裕人士來港落戶。

疫情積壓需求 今推升物價

報告指出，過去12個月，隨著物價持續上漲，全球消費者均面對生活成本上升的趨勢。根據瑞士寶盛高端生活指數，物價按美元計算平均上升6%，按當地貨幣計算則上升13%，數據反映全球通脹率持續高企，原材料、能源、燃料和人力成本不斷攀升。此外，疫情期間抑壓已久的消費需求急劇增加，推動奢侈品包括威士忌和葡萄酒、汽車和酒店、航班等服務價格大幅上漲。

香港方面，高端生活指數中的商品和服務價格按當地貨幣計算平均上漲約13%。隨着旅遊需求回升，酒店業面臨較其他城市更高昂的營運、食品及人力資源成本，因此酒店客房及高級餐飲錄得最大升幅，分別上升102%及45%，汽車價格按年上漲30%。

報告又指，雖然居住成本下降2%，但香港樓價仍然冠絕全亞洲，並為全球第二高。此外，香港亦是全球法律服務費用最高的城市。瑞士寶盛亞太區研究部主管Mark Matthews指，今年價格波動較去年穩定，留意到隨疫情過去，高級餐飲(Fine dining)的需求大增，以彌補失去的時間。

四分之一人投資按年增加

在所有受訪地區中，至少有四分之一受訪者表示他們在2022年所作的投資較對上一年多；而大多數受訪者在過去12個月的支出，亦較之前12個月有所增加。有關結果表明，即使是富裕人士亦會受到不斷上漲的生活成本影響，而目前他們正在啟動之前所積累的資本。

滙豐資管料今年內地GDP增長逾5%

香港文匯報訊（記者 曾業俊、實習記者 吳怡穎）滙豐投資管理最新指出，全球各主要經濟體將日益「不同步」和更為碎片化；西方經濟體仍受到通脹持續和貨幣政策緊縮所壓制，但新興經濟體則可能受惠於較低的通脹、中國持續開放及美元走弱等因素。中國的家庭儲蓄率高、房地產市場觸底反彈、政府支持創造就業機會，將有助進一步促進經濟重新開放及提振內需，預計今年中國國內生產總值（GDP）增長將輕易超越政府設定的5%目標。

市場無通貨膨脹壓力

滙豐投資管理中國及亞洲專項股票主管沈昱表示，今年是中國市場的「疫後

恢復期」，尤其中國市場並無通貨膨脹壓力，該行對中國經濟增長保持5%至5.5%的樂觀看法，惟仍需要刺激性政策確保後續經濟增長。至於近期兩地股市跑輸大市，主要由於4月後內地的宏觀數據恢復未如預期，加上私人企業及個人戶口積壓大量存款，市民需時恢復消費和投資意慾。另一方面，鑑於對青年失業率的憂慮上升、房地產市場勢頭減弱，以及地方政府債務水平高企，內地市場可能出現一些短期波動，相信具針對性的政策寬鬆和前置性財政支持能夠維持增長勢頭並增強市場信心。

人民幣有溫和貶值空間

此外，低通脹將會為透過降準或下

調基準利率等寬鬆貨幣政策打下基礎；人民幣仍有提高靈活性和溫和貶值的空間，有助抵消通縮擔憂並促進出口。預計針對性措施例如稅收優惠政策，將有助維持電動汽車和高端製造等行業的增長，以及將有更多有利促進房地產行業發展的相關措施。至於香港市場受益於防疫政策改變，零售行業基本恢復至2019年水平，整體市場經濟逐步恢復。

該行又指，下半年西方經濟和企業利潤增長有顯著下行風險，對美國和歐洲風險資產採取謹慎和防禦性立場，並偏好較短期期的優質固定收益資產類別。建議投資者可考慮增加對新興市場的投資，例如印度和東盟經濟體。



◆右起：滙豐投資管理沈昱、陳寶枝及梅立中