



### 恒指公司指數季檢後變動

恒指成份股變動	
加入 國藥 (1099)	剔除 碧桂園 (2007)
國指成份股變動	
加入 攜程 (9961)	剔除 碧桂園服務 (6098)
科技指數變動	
加入 東方甄選 (1797)	剔除 瑞聲 (2018)

# 碧桂園被剔出藍籌 碧服有得留低

香港文匯報訊(記者 周紹基)恒指公司昨日宣布季檢結果，恒生指數成份股納入國藥(1099)，深陷債務危機的碧桂園(2007)則被剔走，其子公司碧桂園服務(6098)則保留藍籌地位；國指納入攜程(9961)，剔走碧桂園服務；科指則加入東方甄選(1797)，近年不斷下挫的瑞聲(2018)則出局。藍籌股數目維持80隻，上述所有變動將於9月4日正式生效。

### 碧桂園股價一年瀉近八成

在今次季檢出爐前，市場已有預測，碧桂園是最有可能被剔走的股份。該集團陷債務危機，股價近月大幅下挫，昨收報0.76元，為52周新低，對比52周最高3.48元，大跌逾78%，市值僅剩210.05億元，是市值最細藍籌。光大證券國際證券策略師伍禮賢認為，恒指公司一直

有多項篩選股份的準則，目前碧桂園市值是藍籌中最低。除此之外，能獲選藍籌的公司，財務都需要符合一定的穩健標準。對於目前屬高危的碧桂園，恒指公司最終決定將其剔除，亦是市場可以理解的。他同時認為，碧服未來也有被踢走的風險。

碧服昨收報7.11元，對比52周高位23.994元，亦大瀉70%，昨日市值239.83億元。

至於港股方面，周五繼續反覆下挫，午後再跌穿18,000點大關，跌375點或2.1%，收報17,950點，連跌第6個交易日，累跌1,297點，跌幅高達6.7%。昨日成交1,064億元，「北水」淨流出近41億元。科技股領跌大市，科指急跌3.6%，收報4,007點，險守4千點大關。

股票分析師協會副主席郭思治分析指，從技術上看，大市是屬於欲試底或續尋底的格局，由於市勢持續疲

弱，投資者需多觀望，因而交投亦偏淡靜。郭思治續指，大市將步入8月下旬，即月期指轉倉及結算等活動將主導大局。從市況看，本月份指有機會在低位進行轉倉及結算，恒指本月會否再創新低已非重點。他說，由於本月大市已有2,431點波幅，幅度已不小，技術上或已滿足月內所需。

### 大市成交淡 仍處試底格局

耀才證券研究部總監植耀輝表示，投資者仍然關注企業業績表現，特別是美團(3690)這些重磅藍籌業績，對後市有較大啟示。另外，聯儲局主席鮑威爾將出席下周五的Jack Hole年會，投資者亦期待一些最新經濟消息，故大市下周仍會處於反覆偏軟狀態。他估計，大市已跌穿18,000點，下一個較重要支持位便會在17,600點水平。

# 港樓價周挫1.54% 九個月最慘

## 新盤低價搶客 息口持續高企 經濟復甦遜色

美國和本地主要銀行加息，大幅拖低本地樓市表現。反映二手樓價的中原城市領先指數CCL最新報162.88點，按周跌1.54%，跌幅是2022年11月後以來最大。CCL終止3周連升，向下跌穿163點，指數創26周新低，重返今年2月時水平。有市場人士分析指出，新盤供應多及接連低價搶客、息口持續高企、經濟復甦未如預期，皆是導致樓價急挫的原因。

◆香港文匯報記者 黎梓田、馬翠媚

美聯儲上月底再度加息0.25厘，是去年3月以來第11度加息，累計加幅5.25厘；港銀隨後亦普遍上調最優惠利率(P) 0.125厘，港P累加5次，累計加幅0.875厘。近期疊加新盤接連低價搶客，以及經濟復甦未如預期，二手樓市疲態盡現，成交低迷，蝕讓個案增加，上周末兩日各大代理的十大屋苑的成交3至8宗。

### 中原：氣氛淡靜 樓價下調

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀昨指出，本周整體樓價跌幅顯著，是反映7月27日美國和本地主要銀行加息當周的市況。利率持續高企，加上美國重申今年不會減息，二手市場氣氛淡靜，樓價進一步下調。

楊明儀表示，二手樓市仍處於拉鋸局面，令整體樓價調整速度緩慢。CCL早前連續13周於165點至168點窄幅爭持，近5周則於162點至165點徘徊，相信短期樓價繼續在現水平反覆。CCL由今年4月高位168.40點開始反覆回軟，近18周累跌3.28%。

### 中小單位表現創26周新低

大型屋苑領先指數CCL Mass報162.99點，按周跌1.72%。CCL(中小型單位)報161.73點，按周跌1.60%。CCL Mass及CCL(中小型單位)齊創26周新低，重返今年2月時水平。CCL(大型單位)報168.66點，按周跌1.24%。

四區樓價錄得三跌一升。港島樓價指數報165.96點，按周跌2.2%。九龍樓價指數報154.41點，按周跌3.29%，指數創28周新低，重返今年1月時水平。港九市區樓價齊跌2周，分別累跌2.65%及3.63%。新界東樓價指數報175.42點，按周跌0.99%，指數創24周新低，重返今年2月時水平。新界西樓價指數報153.29點，按周升0.46%，連升2周共2.21%。

### 華僑銀行料港銀年內不加息

展望今年樓價走勢，華僑銀行香港經濟師姜靜昨表示，該行料美聯儲今年餘下時間不會加息，故相信港銀都不會再加息。由於發展商可能預測息口將或已見頂，所以會加快推盤步伐。她認為現時本港樓市的向上或向下風險相若，料全年樓價僅升4%，即意味下半年會跌約3%。

政府早前修訂本港今年全年經濟增長預測介乎4%至5%，姜靜指該行較早前已將本港今年經濟增長預測由4%調低至3.2%，低於政府預估的下限。她解釋，下調預測主要受累利率高企、內地經濟增長放緩兼延遲推出刺激經濟措施和外部需求削弱等因素。

### 發行綠債或抽高港元拆息

姜靜指，港元拆息較早前大幅抽高，主要受上市公司派息等港元資金需求因素影響。展望9月，由於目前未見到有大型新股(IPO)集資活動，故相信港元拆息大幅抽高機會低，惟倘政府發行綠債，若規模亦大，或會令港元拆息再度抽高。

## 冠君產業：租金有下調壓力

香港文匯報訊(實習記者 梁逸熙)冠君產業信託(2778)昨日公布截至6月底中期業績，可分派收入按年跌6.17億元，按年跌12.3%，派發總額為5.55億元，按年跌12.3%，每基金單位分派為9.27仙，按年跌12.6%。

### 中期可分派收入跌12.3%

財報指出，儘管零售物業租金收益已從疫情期間的谷底回升，但未必足以彌補兩項寫字樓物業續租的租金下跌及較高的融資成本所帶來之損失。預料信託的租金收益和每基金單位分派將於整個2023年持續下滑。

冠君產業信託行政總裁侯迅表示，由於去年下半年的基數較高，預料零售銷售經歷上半年的強勁反彈後，增長動力將於今年餘下時間稍為放緩，但隨著旅客人數逐步增加，集團對零售市場前景保持審慎樂觀。

她表示，內地復甦通關帶動下，花園道3號租賃詢問有所提升，但租客普遍持審慎態度。另外，她表明信託的業績繼續受制於疫情期間簽訂的租約及期內利息支出增加受影響，中環寫字樓市場由於區內供應增加及環球經濟存在不確定性，不少租客有縮小規模的意慾，以致市場情況不明朗，租金出現下調壓力。

期內，集團旗下花園道3號物業租金收益為6.27億元，按年跌9%，出租率82.2%；朗豪坊寫字樓收益為1.74億元，按年跌4%，出租率93.2%。



# 荃灣「首置地」收1標 隨時流標

◆佳明集團執行董事曾嘉敏透露，由於項目條款限制多，故集團出價保守。

香港文匯報記者黎梓田攝



香港文匯報訊(記者 黎梓田)荃灣油柑頭「首置地」昨日截標，反應冷淡，僅收佳明一份標書。事實上，首置盤條件「辣」，今次地皮除規定興建最少1,940伙首置單位，七成單位面積亦要求不少於375方呎，整批單位並要一次過以市價八折推售，發展規劃欠缺靈活性。有業界人士指，目前樓市下行及高息環境下，這類項目限制多，預計財團出價較為保守，有流標風險。綜合市場資訊，該項目估值約18.8億至41.9億元，每呎樓面1,800至4,000元。

### 需八折賣樓 佳明出價保守

佳明集團執行董事曾嘉敏昨表示，是次以獨資方式入標。她指，地皮位於斜坡上，集團旗下承建商有處理相關建築工程的經驗，變相建築成本可控。不過，項目條款限制多，包括需以八折賣樓等，故她透露集團出價保守。另外，在目前市況下，該集團會密切觀察市況，過去一年有留意購買土地機會，未來投地將採審慎策略。

是次「港人首次置業」用地，

是政府事隔約3年再度推出的相關地皮，位於荃灣油柑頭(荃灣市地段第430號)，毗鄰油柑頭村、鄰近區內私樓麗城花園，連接寶豐路，南面為屯門公路，西面為油柑頭食水配水庫及濾水廠。地盤面積約52.39萬方呎，可建樓面約104.62萬方呎，將提供不少於1,940伙。

項目全數單位將作為首置盤發展，發展商除須以八折發售單位，銷售對象亦須由政府訂定。同時，項目加入「限呎」條件，所有單位不可少於約280方呎，七成單位不可少於約375方呎。此外，中標者須負責興建有50個名額的展能中心暨50個宿位的嚴重弱智人士宿舍，惟樓面並不包括在總樓面中。此外，亦須負責鋪設公共道路及行人路，以及維修及保養斜坡等。

### 每呎地價或低至2200元

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓對於今次標數之少感到訝異，認為問題一方面出於項目出入不便，又位處斜坡，增加建築成本。另一

方面，近2,000伙單位要一次過推售，欠靈活性之餘，加上近期有樓花以低價開售影響市場氣氛，發展商在考慮單位要以八折推售下，估值會較鄰近地皮有大幅折讓，地皮每呎地價可能低至約2,200元，估值約22.9億元。

鑑於今次發展商反應超冷淡，梁沛泓建議政府將來推「樂建居」時要調整賣地條款。又認為，當發展商對樓市前景看淡的話，入標地價再低也會計不到有合理利潤。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，雖然過去曾經有試過只收一份標書也能成功批地，惟今次市況較為不明朗，有可能流標。

他指，今次地皮位置不差，但條款限制較多，包括「限呎」及銷售對象由政府決定等，加上距離地鐵站較遠，發展商或寧願等有「純市區地」才出手。而且，內房企業出現財務問題，在港拿地動作亦大幅減少，本地發展商在競爭減少以及悲觀情緒籠罩下，或憂囤貨單位，投地意慾也相應減少。

# 親海駢I收票超額40倍

萬元便可購得市區一房單位，兼享維港景色，售價較市場新盤甚至現貨更具優勢。

### 凱柏峰III或短期內加推

另一邊廂，信置夥嘉華、招商局置業及港鐵合作的將軍澳日出康城凱柏峰III昨起對外開放示範單位。信和置業執行董事田兆源表示，首日錄逾千人參觀，尤其受「90後」年輕上車客青睞，佔整體睇樓量七成，有意購入兩房作自住，也不乏同區客打算認購

三房戶。他指，該盤將於今天起收票，有機會短期內加推65伙，三房戶佔比會增加，並有加價空間。

經絡按揭及中原按揭為該盤買家提供「高成數高回贈H按優惠」，按揭成數達九成，全期按息為H加1.3厘，按息上限為3.625厘，並設有3%現金回贈。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，項目較同區物業樓價有所折讓，獲得不少準買家垂青，料銷情理想，並將凍結市場

二手購買力。此外，他預計8月一手成交量升至1,500宗水平，較7月大升近1.5倍。



◆長實郭子威(左)介紹親海駢I最新銷售計劃詳情。