

樓市新政策推出一周 穗成交環比漲32%

5月27、28日底，上海、廣州和深圳三個一線城市分別宣布樓市再鬆綁，降低首付和房貸利率。新政發布之後的一周內，廣州、上海成交均錄得明顯上升。其中，廣州一手網簽上周增環比增加32%，二手網簽增一成；上海新房成交面積環比增三成，二手房日均網簽增四成或200套。有地產分析師指出，新政推動下市場人氣回歸，預計成交熱情將持續整個6月。

◆香港文匯報記者 帥誠 廣州報道

在政策利好及部分樓盤價格讓利的共同作用下，廣州購房者對樓市信心恢復，並縮短決策時間，從而帶動樓市整體成交量。香港文匯報記者昨日從合富研究院提供的監測數據了解到，上周舊客回訪及新客看房明顯增加，樓盤來訪量環比增21%；而整體成交環比增加37%左右。在具體成交數據方面，5月27日至6月2日這一週，廣州一手住宅網簽套數1,428套，環比增32%；二手住宅網簽套數2,320套，環比增長10%。

珠江海珠里沽逾三成單位

位於廣州中心老城區的海珠里項目，經過上個周末兩天的開盤促銷已賣出46套，超過總貨量的三分之一，本周工作日亦有人陸續來看樣板房。「目前101平方米的三房戶型已基本售罄，75平方米的兩房小戶型和129平方米的四房大戶型選貨量充足。」該項目銷售經理胡永超認為，101平米

的三房戶受青睞，是因為購房者多希望一步到位解決育兒空間，而一大批之前並不具備購買能力的客戶，由於首付比例下調等各種政策支持，具備了購買能力。他表示，因為當前樓市的利好狀態，我們樓盤的促銷時間也可能繼續延長。合富輝煌廣州公司市場首席分析師馮佩雲分析稱，廣州「528」樓市政策的出台，大大緩解了緊湊型剛需戶型客戶的首付資金壓力，加上降利率，很好地促進了相關需求的釋放。「售樓現場反饋的信息顯示，舊客回訪及新客到訪均有明顯增加，而且客戶購



◆內地樓市政策利好及部分樓盤價格讓利的共同作用下，買家對樓市信心恢復，帶動樓市整體成交量。圖為珠江海珠里售樓處屏幕上打出促銷折扣信息。香港文匯報記者帥誠攝



◆廣州樓市新政出台後開發商打出的巨幅廣告。香港文匯報記者帥誠攝

房決策周期縮短，成交明顯改善，說明一系列利好政策疊加下，客戶的信心正在恢復。」

業界：政策提振置業信心

談及新政策出台後短期內廣州二手房掛牌量激增的情況，馮佩雲表示，購房者可選擇空間相對更大，勢必倒逼賣房的業主提高議價空間，市場

以價換量特徵明顯，預計6月二手樓成交環比將呈現上升態勢。「樓市要恢復健康運轉，供求平衡是關鍵。」她說，目前政策發力主要在需求端，去庫存過程中政府應控制好新增土地的供應，令供求關係逐漸趨於平衡並保持平衡。「相比2023年的大起大落，本輪築底回暖行情雖然緩慢，但將會更平穩，更可持續。」

滬熾熱銷情料貫穿整個6月

香港文匯報訊（記者孔愛瓊上海報道）在上海「527」樓市新政利好的推動下，近日上海樓市成交得到快速釋放。據上海中原地產昨日發布的一手住宅成交數據顯示，上周（5月27日到6月2日）上海新建商品住宅成交面積15.50萬平方米，環比增34.83%。從區域成交來看，嘉定最多，成交面積為2.56萬平方米；寶山以2.37萬平方米成交排名第二；排第三的浦東為2.08萬平方米。另外，松江青浦成交面積雖均未過萬，但也看到起色，市場在向好發展。

一手成交面積環比增逾三成

從成交榜單前十的樓盤來看，均價10萬

元/平方米（人民幣，下同）項目繼續有一定活力。其中，西藏北路板塊的龍盛灣上成交2.94萬平方米（165套），其他多數為「4字頭」「5字頭」的首次改善產品。值得一提的是，榜單中有4個樓盤成交過百套，說明在政策推動下，市場人氣開始回歸，活躍度明顯提升。

供應方面，上周新增供應21.95萬平方米，環比增加44.83%。入市的8個樓盤中，首次改善產品佔半，此類產品是成交的基礎，大量供應為後續成交上行奠定基礎。

上海中原市場分析師盧文曦認為，上周成交放量意料之中，一方面月底有翹尾效應；另一方面，「527」樓市利好政策出台後，市場情緒瞬間出現爆發。只是受制於

前期供應沒有放量，成交也受到一定牽制。短期來看，購買情緒再度被點燃，尤其是首次改善類產品上周有不錯表現，疊加這次政策力度較大，幾乎涵蓋各種不同的買房群體，讓買家得到切實實惠。

二手日均網簽飆近千宗關口

上周的二手房日均網簽套數也明顯上升。新政之前每日平均500套左右，上周每天再新增200套，平均700套左右，5月30日甚至接近破千。展望整個6月，盧文曦表示，因為這次政策力度較大，幾乎涵蓋各種不同的買房群體，讓買家得到切實的實惠。因此5月的翹尾收官也給6月起了個好頭，這股熱情有望貫穿整個6月。

深代理對後市走勢樂觀

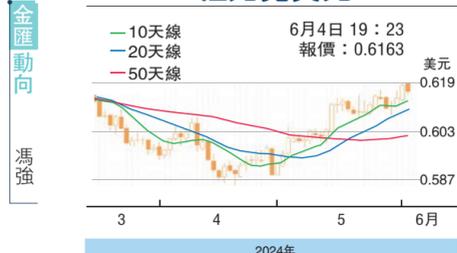
香港文匯報訊（記者李昌鴻深圳報道）美聯物業全國研究中心總監何倩茹表示，上周深圳新房市場有1個項目開售，為市場帶來419套住宅。項目位於南山桃源街道，備案價每平方米7.2萬元（人民幣，下同），預計折後單價6.1萬元起，開盤均價處於片區中間水平。上周新房成交方面，全市一手住宅備案463套，環比下降4.1%；5月份一手住宅的周備案量與3月、4月相比均有所下降。二手房方面，上周全市住宅備案量仍在千套以下徘徊，共計備案992套，環比上升1.5%。

對於國家和深圳市相繼出台樓市新政帶來的利好效果，何倩茹比較樂觀，她表示，29日深圳落實國家下調首付比及房貸利率之後，上周末購房客戶的熱情是明顯上升的。

深圳美聯物業的看房量及簽約量均出現雙位數的上升。預計6月份的交投有望超越3月的小陽春行情，並創下近年備案新高。

投資理財

紐元兌美元



美元指數反彈乏力 紐元續有上行空間

紐元上周五持穩61.10美仙水平走勢偏強，本周二曾向上接近62.00美仙水平約3個月以來高位。新西蘭統計局上周二公布4月份經季調新增1,534份就業職位，按月上升0.1%，遜於3月份的0.3%升幅，但卻是連續兩個月呈現就業增長。雖然美元指數上周三及周四連日向上觸及105水平兩週高點，紐元上周二受制61.70美仙阻力使持續下跌，不過美元指數上周尾段走勢轉弱，紐元上周四在60.90美仙水平獲得較大支持迅速掉頭回升，本周早段擴大升幅，連日向上逼近62.00美仙水平。

新西蘭統計局上月24日公布外貿數據，4月份出口值按年下跌2.6%至64.16億紐元，進口按年下跌0.7%至63.25億紐元。不過4月份出口值按月計卻有0.6%升幅，更是11個月以來最大單月出口值，而4月份進口值則有7%升幅，亦是5個月以來最大單月進口值，數據顯示4月份的出口及進口雙雙攀升。隨着新西蘭首季零售銷售經季調按季上升0.5%，好於市場預期，有助首季經濟表現，加上美元指數本周早段反彈乏力，紐元過去兩週均守穩60.80至61.00美仙之間的主要支持位，預料紐元將反覆重上62.80美仙水平。

金價料區間上落

周一紐約8月期金收報2,369.30美元，較上日升23.50美元。現貨金價周一受制2,354美元阻力，周二曾走低至2,325美元水平。石油輸出國組織與合作夥伴將於10月份開始增加產量的消息，帶動紐約期油周二急速回落至接近每桶72美元水平近4個月低位，抑制金價表現。市場等候美國本周五公布5月份非農就業數據之際，預料現貨金價將暫時上落於2,310至2,360美元之間。

金匯錦囊

紐元：紐元將反覆重上62.80美仙水平。
金價：現貨金價將暫時上落2,310至2,360美元之間。

通脹高企 把握房地產投資機遇

儘管過去幾年利率高企對股票估值構成壓力，但投資者不應忽視那些受惠於主題增長的物業資產，因為它有望提供具吸引力的資本回報和實際收益。普遍而言，房地產投資者能夠受惠於通脹升溫，部分原因是建築材料或勞動成本上漲導致新建工程放緩，從而增加現有物業的價值。然而，許多類型的物業價值與通脹直接掛鉤。

投資攻略

不同類型房地產項目的租約合同，均可明確訂明租金增長與通脹掛鉤。部分租約合同還設有固定的租金升幅條款，或規定在指定時間考慮調整租金，因此這些條款能為投資者帶來高於通脹的實際收益。

投資須關注物業類型

然而，並非所有房地產項目的性質相同，投資者需密切關注他們所投資的物業類型，以數據中心為例，我們透過觀察電力消耗趨勢來評估該物業類別的增長情況，數據反映數據中心

市場未來有望實現強勁增長。相比之下，部分物業類別較不重要及/或目前需求疲軟。因此，儘管新冠疫情以來，電子商務和在家工作的趨勢有利於物流等工業物業市場發展，但同時亦削弱了很多商舖和辦公室的需求，並導致它們的「定價能力」（即業主透過調升租金將通脹壓力轉嫁給租戶的能力）受到顯著影響。

儘管如此，城市化仍然是一個持續的基本結構性趨勢，目前城市的居住需求創下歷史新高，租金亦隨之上漲，從而利好公寓等物業類別。事實上，「住屋成本」居高不下是導致美

國整體經濟通脹難以遏制的原因之一。

數據中心增長快可吼

投資者可以透過投資各類型的房地產項目，包括自助迷你倉、預製房屋，以及工業物業和其他快速增長的數碼經濟相關的物業資產類別，來掌握利率下降導致房地產估值上升的趨勢。當然，數據中心屬於快速增長的類別。

在人工智能(AI)被大規模使用前，它亦需要依賴數據中心遠程託管所需的雲計算存儲能力，然而，主要城市數據中心的電力供應亦難以跟上需求步伐。數據中心的潛在增長規模一直是業界熱議的話題。但市場人士估計，到2030年美國的電力總需求可能達到35吉瓦(GW)，較2022年的17吉瓦增長超過一倍。這些結構性增長趨勢，解釋了為何上市房地產可以為投資者帶來吸引的股票收益和資本增長機會。

市場觀望重磅經濟數據 美元走勢受制

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

美元周一跌至三週低點，此前有數據顯示美國經濟正在逐步放緩，製造業和建築支出的數據弱於預期，這表明美國聯邦儲備理事會(Fed)有望在今年晚些時候開始降息。美元指數下跌至104水平下方，為5月中來最低點。周一的數據顯示，美國供應管理協會(ISM)5月份製造業採購經理人指數(PMI)從4月份的49.2降至48.7，3月份曾觸及18個月高點50.3。在ISM和建築支出數據公布後，根據LSEG的利率概率應用程序，聯邦基金利率期貨將9月份降息的概率提高至約64%，而上周五晚些時候為55%左右。

澳元支持位料於0.6630關

澳元兌美元近日走勢持穩，鑒於澳洲國內通脹高企，市場認為澳洲央行今年幾乎不會採取寬鬆政策，甚至還有再次加息的可能。另外，周三公布的數據預計將顯示，第一季經濟僅增長0.2%，是連續第三個季度低於預期。技術圖表所見，澳元兌美元在5月中旬多日受制於0.6720水平，在此前回跌後，至今已再復上試此區，若然可作進一步突破，預料澳元將伸展另一波升勢。延伸目標料為0.68及0.6870水

平，關鍵指向0.70關口。至於較近支撐先留意25天平均線0.6630。若以黃金比率計算，38.2%的調整幅度在0.6570，擴展至50%及61.8%則為0.6535及0.6495水平。

英鎊兌美元5月份創下今年最佳月度表現，上漲2%；最近的數據顯示，英國通脹在最近幾個月有所回落，儘管回落幅度沒有一些人預測的那麼大，但限制了有關英國央行今年降息的次數的預期。此外，7月初的大選也帶來了政治不確定性。在此之前，英國央行僅在6月20日舉行一次會議。本周有大量其他數據和事件可能會對歐元和美元產生影響。歐洲央行將於周四召開會議，並幾乎肯定會進行2019年以來的首次降息。在美國，本周的月度就業數據將主導宏觀層面，最重要的是周五的非農就業報告。

英鎊阻力位料於1.30關口

英鎊兌美元走勢，技術圖表所見，RSI及隨機指數尚為走高，而匯價在5月中旬突破了100天平均線，預料上漲走勢仍會延續，延伸目標料為1.2820及3月8日高位1.2893水平，較大阻力位參考1.30關口以至去年7月高位1.3144。下方支持位回看1.2690，重要支持看至1.2640，一方面是25天平均線，亦為上升趨向線位置，下一級指向1.2580及1.25水平。

今日重要經濟數據公布

香港時間	國家	報告
15:50	法國	5月服務業PMI終值，預測49.4，前值49.4
		5月綜合PMI終值，預測49.1，前值49.1
15:55	德國	5月服務業PMI終值，預測53.9，前值53.9
		5月綜合PMI終值，預測52.2，前值52.2
16:00	歐元區	5月服務業PMI終值，預測53.3，前值53.3
		5月綜合PMI終值，預測52.3，前值52.3
16:30	英國	5月服務業PMI，預測52.9，前值52.9
		5月綜合PMI，預測52.8，前值52.8
17:00	歐元區	4月生產者物價指數(PPI)年率，預測-0.4%，前值-0.4%
		4月生產者物價指數(PPI)年率，預測-5.3%，前值-7.8%
20:15	美國	5月ADP民間就業崗位，預測增加17.5萬，前值增19.2萬
		5月綜合PMI終值，前值54.4
21:45	加拿大	5月服務業PMI終值，前值54.8
		央行利率決定，預測4.75%，前值5.00%
22:00	美國	5月ISM非製造業指數，預測50.8，前值49.4
		5月ISM非製造業企業活動分項指數，預測53.0，前值50.9
		5月ISM非製造業就業分項指數，前值45.9
		5月ISM非製造業新訂單分項指數，前值52.2
		5月ISM非製造業投入物價分項指數，前值59.2