

仲行：新盤開價跌穿2015年水平

二手業主壓力加劇 市場憂慮見底未有期

政府於2月28日全面為樓市「撒辣」，在積壓需求集中釋放後，近月住宅市場活動開始減弱，樓價指數亦由升轉跌。仲量聯行昨發布的《香港住宅銷售市場綜述》指出，5月一手住宅成交量跌至接近4月水平的一半，而差估署私宅售價指數顯示，整體二手住宅價格已回落至2016年的水平。至於近期新盤開價回落幅度更顯著，較2015年同類型項目低逾10%，對二手樓價更添下調壓力。儘管來自用家的置業需求仍然存在，但不少最終因按揭取態而未能入市，影響近月交投量。對於樓市前景，市場疑慮已從「撒辣」後的反彈能持續多久，轉變為擔憂樓價距離見底還有多遠。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

整體二手住宅價格指數回落至2016年的水平，差估署指數最新今年5月錄得305.9點，與2016年11月的306.7點相近。至於一手住宅價格則回落至更早的水平，截至今年5月，油麻地甲類住宅單位（面積小於431方呎）平均一手成交價較2015年低10.6%，由22,768元跌至20,346元。同時，堅尼地城同期甲類單位平均一手成交價亦下降6.0%，由23,424元跌至22,022元。

置業人士傾向購新建物業

事實上，累積的置業需求一下子被消化後，住宅買賣交投已開始明顯減弱。儘管發展商已採用減價策略，銷售率仍難以顯著提升，不少成績差強人意。如紅磡THE HADDON在開盤首日發售63伙，僅售出13伙（20.6%），至於長沙灣恒珀在開盤首日更未能售出任何單位。

仲量聯行研究部資深董事鍾楚如表示，5月一手住宅成交量跌至接近4月水平的一半，新盤價格屢創多年新低。由於不少置業人士均傾向購新建物業，在新盤價格顯著回落之下，二手物業業主需要再下調價格始能與一手市場競爭，令二手市場面對更大下調壓力。

買家憂慮經濟收入減少

仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李遠峰表示，

自用買家對市場的信心正逐漸減少，尤其是曾經一度穩定可靠的經濟因素如就業保障和入息增長等，現在已成為重大憂慮。市場需要更多支持需求的政策來恢復供求平衡，並避免樓價下跌陷入惡性循環，即買家因預計價格未來持續下降而推遲購買，從而變相實現了價格下降的預期。

金管局於6月向銀行發出指引，就2月28日公布的物業按揭貸款逆周期宏觀審慎監管措施（措施）及其他相關監管要求作技術調整。措施涵蓋範圍將擴至今年2月28日前已簽訂的臨時買賣合約並且在今年2月28日或以後預計完成的自用樓花住宅物業的按揭申請，令有需要的合資格用家能夠敘造最高七成的按揭貸款。這一調整有助於緩解近年選擇建築期付款的買家在申請按揭貸款時遇到的估值不足的風險。

非本地買家購買力增長受限

李遠峰指出，此舉反映政府已積極作出相對行動，但銀行仍對審批按揭抱審慎態度。雖然來自用家的置業需求仍然存在，惟不少最終因按揭取態而未能入市，影響住宅交投量。另外，儘管本港全年交易量預計將有所改善，惟除非內地有更顯著的經濟增長及進一步放寬的外匯管制政策，否則來自非本地買家的未來增長將愈來愈緩慢。



◆仲量聯行指出，儘管來自用家的置業需求仍然存在，但不少最終因按揭取態而未能入市，影響近月交投量。資料圖片

香港中小型住宅指數(2024年4月) 逾5000萬元住宅成交(2024年3月)



華潤隆地5.4億購藍塘傲商場



◆將軍澳藍塘傲零售基座商場出租率接近九成。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蔡競文）華潤集團旗下華潤隆地有限公司最新以5.4億元向新發展及帝國集團購入將軍澳唐賢街29號藍塘傲零售基座商場連公共停車場。

物業位於將軍澳南海濱公園旁，總建築面積約102,582方呎，另提供154個車位。

物業商舖部分佔地四層，包括地下、一樓、地庫二樓和地庫一樓，現時已有多間餐飲及零售商戶進駐。

第一太平戴維斯投資部副資深董事胡子申表示，華潤隆地今年第二度出手購入商場物業，反映國企對香港仍有信心，物業現時出租率高，接近九成，租金淨回報率達約6厘。隨着將軍澳新入處總部投入服務，預計每日會有6,500人次使用，加上總部可容納3,000名職員上班，料能為商場零售及車位需求帶來爆炸性增長。

大快活6288萬購新蒲崗自用舖

另一方面，快餐店連鎖集團大快活早於2015年開始租用新蒲崗采頤花園地下757-764號舖位作分店，最新決定斥資6,288萬元向業主馬亞木集團購入該舖作自

用。負責促成交易的美聯旺舖高級區域營業董事張殷俊表示，該舖建築面積約3,588方呎，呎價17,525元，大快活原本以每月約22.31萬元承租。

該舖原業主為「小巴大王」馬亞木集團，早於2001年以約1.18億元向發展商大手購入87個舖位，隨即成功拆售，料早已回本獲利，而所餘舖位於近年注入系內其他公司作收租用途。

「悅品度假酒店·屯門」放售

此外，位於屯門建豐街4號的悅品度假酒店·屯門對外放售。獲業主委託為聯合獨家代理出售的高力及萊坊表示，酒店樓高共14層，於2019年進行活化，總建築面積約227,107方呎，提供430間客房，另有23個停車位。

地產代理人數兩月連跌

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近月樓市交投回落，地產代理人數亦重現跌勢。地產代理監管局資料顯示，截至6月底，本港持牌地產代理人數錄得38,918人，較今年5月底減少125人，跌幅0.3%，連跌兩個月，續創逾6年新低。

至於俗稱大牌或「E牌」的地產代理（個人）牌照，以及反映前綫代理的「S牌」營業員牌照，上月同步減少。前者錄得18,035人，按月減少45人，連跌3個月，累減107人。後者錄得20,883人，按月減少80人。

反映分行數目的營業詳情說明書錄得6,802份，同樣連續減少兩個月，繼5月減少34份後，上月再少31份，兩個月共減少65份，對比2月「撒辣」當月錄得的6,788份僅多14份。



華懋集團與本地研發中心「納米及先進材料研發院」合作，成功研發可撕式納米保護塗層，具有耐紫外線和耐水特性，更可塗於金屬和木面上，用於施工期加強保護建築物玻璃內外牆，可提高成本及環境效益，並已獲專利認證。華懋執行董事兼行政總裁蔡宏興（左一）表示，未來兩年將在大埔灣及東涌發展項目應用。◆香港文匯報記者 梁悅琴

啟德柏蔚森I擬周內開價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新世界發展合作發展啟德前跑道區柏蔚森I出擊在即。新世界營業及市務（特別項目）及尊貴客戶拓展部總經理何家欣昨日表示，該盤有機會本周內開價及對外開放示範單位。為配合用家及收租客，將考慮推出破天荒新付款方式，又指首批價錢將參考啟德臨海豪宅項目。

發展商昨首度開放一伙385方呎兩房連裝修示範單位予傳媒參觀，包括不少新世界專利設計設備，何家欣指出，根據代理表示，此類單位收到大量查詢。

尚逸3伙單位加價1.5%

另一邊廂，大鴻輝集團旗下西營盤尚逸前日首輪沽出65伙後，發展商昨日將其中

3伙未售出的單位劃一上調定價1.5%，分別為6樓G室、11樓G室及15樓G室，面積275及277方呎，價單定價調升到約558.2萬至606.9萬元。

該盤前晚已加推17伙，涵蓋一及兩房，折實平均呎價21,266元，並落實本周五發售次輪17伙，全屬該批加推的單位。

滙豐：投資要防守 亞債受青睞



◆左起：滙豐投資管理環球首席策略師 Joseph Little、亞洲固定收益投資主管兼董事總經理梅立中和中國及亞洲專項股票主管沈昱。

香港文匯報訊（記者 周紹基）滙豐投資管理昨日發表2024年下半年投資展望，認為環球經濟將「軟著陸」，而隨着投資者將現金重新投入固定收益市場，亞洲債券憑吸引力的收益和穩健的基本因素而受青睞，亞洲股市亦會為投資者帶來龐大機遇。然而，滙豐投資同時稱，基於不明朗因素加劇，以及各地經濟增長與政策差異，投資者有必要採取防

守性策略。港股在7月首個交易日回升，惟18,000點阻力巨大，恒指收報17,769點，全日升50點，成交額回升至1,185億元。

恒指升50點 理想升近5%

期油價格見近兩月高，帶動油股向上，中海油(0883)升幅最大，全日升4.5%，中石油(0857)亦漲4.2%。電動車股齊公布6月數據，股價走勢迥異，其中理想(2015)升近5%，是升幅最大藍籌，比亞迪(1211)先升後跌1.6%，吉利(0175)先升後挫3.5%。內銀及內房亦跑贏大市，四大行中，工行(1398)升2.4%，農行(1288)更升4.2%。百大內房6月銷售額同比跌幅為近1年最小，多隻內房獲追捧，龍湖(0960)升3%、潤地(1109)升3%、雅居樂(3383)升近4%。

滙豐料環球邁向「軟著陸」

滙豐投資認為，縱觀近月市場表現，經濟力量正逐步轉移至亞洲及增長前景強勁的新興市場。另一

方面，歐洲的經濟體繼續面對挑戰，包括通脹步伐再度加快等。

展望未來，該行認為環球經濟將邁向「軟著陸」，經濟增長將擴大，通脹再次放緩，尤其美國通脹將在今年餘下時間內逆轉向下。雖然該行預期新興市場通脹緩和，但由於中國的豬肉及能源價格輕微上漲，因此預期中國通脹會逐步上升。

由於美國利率將「維持在較高水平多一段時間」，美方可能在年底前才減息0.25%至0.5%，而歐洲及拉美則會比美國更早減息，日本則將於下半年加息，以輕微收緊貨幣政策。另外，該行預期中國正穩步實現實質本地生產總值約5%的增長目標，中國人民銀行可能實施支持性的政策及法規，從而刺激經濟及抵消疲弱的內需。

滙豐投資管理環球首席策略師Joseph Little指，目前看到股票及信貸市場價格，正反映經濟增長、盈利能力及利率偏高的樂觀情況，故該行仍維持審慎樂觀的基準預測。隨着選舉、地緣政治及氣候變化帶來的

不明朗因素增加，他相信，透過挑選個別固定收益、風險資產、私募市場的投資，從而把現金投放於具備防守性增長策略的投資組合，是合乎情理的做法。

股市方面，由於美股估值熾熱，其他股市將有更多機遇。亞洲經濟增長前景令人振奮，包括中國持續的支持性政策已令本地生產總值增長回穩，以及股市現時處於10倍市盈率，約為中等水平，故該行仍然繼續重視亞洲。

內房風險減 中國股市受惠

滙豐投資管理中國及亞洲專項股票主管沈昱指出，中國最新的房地產政策顯示政府決意加大力度解決有關問題。從這角度看，相關風險已大幅減少，相信趨於穩定的房地產市場將令整體中國股市受惠。即使從1月底時的低位大幅反彈，MSCI中國指數及滬深300指數相較於其他主要股市仍有大幅折讓。若7月舉行的三中全會推出更多積極的政策，市場的平均估值亦有可能進一步提升。